

Standortabklärungen sind wichtig

Ausserhalb des Baugebiets in der Landwirtschaftszone gilt es, bei der Suche nach einem geeigneten Standort für ein Neubauprojekt viele Kriterien zu beachten. Vor der definitiven Projektplanung und der Baueingabe empfiehlt es sich deshalb, meist vorgängig mittels einer Voranfrage zu prüfen, ob der priorisierte Standort auch wirklich der am besten geeignete und bewilligungsfähig ist. Dies kann viel Ärger und Planungskosten ersparen.



*Autorin: Sarah Stübi,
Expertin Raumplanung,
Agriexpert*

Hat der Landwirt vor, ein Bauvorhaben zu realisieren, sind verschiedene Überlegungen wichtig, z.B. ob ein Einbau, ein Anbau an ein bestehendes Gebäude, ein Ersatz eines bestehenden Gebäudes oder doch gleich ein frei stehender Neubau realisiert werden soll. Fällt die Entscheidung auf den Bau eines neuen Gebäudes, wägt der Landwirt verschiedene Standorte auf seinem Betriebsareal gegeneinander ab. Der Landwirt vergleicht die betrieblichen Abläufe, den voraussichtlichen baulichen Ablauf, die erforderlichen Erdbewegungen und die Erschliessungsmöglichkeiten miteinander. Er hält jedoch seine Überlegungen und Abwägungen meist noch nicht schriftlich fest.

Standortwahl ist zu begründen

Egal ob eine komplette Betriebsaussiedlung, eine Teilaussiedlung oder nur ein Neubau angrenzend an ein bestehendes Betriebsgebäude geplant wird, die Standortwahl ist im Rahmen der Baueingabe immer zu begründen. Reicht die Begründung für den ausgewählten Standort nicht aus, folgt eine Untergenergänzung oder sogar eine Projektabweisung, da nicht allen wichtigen Kriterien – und nicht nur den betrieblichen – genügend Beachtung geschenkt wurde. Die Behörden verlangen deshalb heute meist, insbesondere bei abgesetzten Standorten, eine sogenannte Standortevaluation.

Eine Standortevaluation soll eine Bewertung und Interessensabwägung der verschiedenen Standorte in Bezug auf die Aspekte Betrieb, Wirtschaftlichkeit, Erschliessung, Landschafts- und Ortsbildschutz, Umweltschutz sowie Raumplanung beinhalten. Ein landwirtschaftliches Bauvorhaben mit Tierhaltung ist dabei besonders komplex, da sehr viele verschiedene, teils widersprüchliche Kriterien zu beurteilen sind.

Prioritär ist der Standort für einen Neubau angrenzend an bestehende Betriebsgebäude zu suchen. Ist dies infolge von Abstandsvorgaben wegen Geruchsemissionen nicht möglich, ist ein alternativer Standort zu wählen, der sich im besten Fall ebenfalls an bestehende Bauten und Anlagen angliedert (Konzentrationsprinzip der Raumplanung).

Überwiegende Interessen berücksichtigen

Bei der Wahl des Standortes ist als Erstes zu prüfen, ob nicht überwiegende Interessen wie beispielsweise eine Schutzzone (Landschaftsschutz, Waldabstand, Gewässerraum, Wildtierkorridor, Gewässer-



Beim Standort des Bauvorhabens müssen einige Kriterien berücksichtigt werden.

Archivbild: sgi

schutzzone und -bereich, Moorschutz, Nähe zu geschützten Denkmälern etc.), die keine Neubauten zulässt, gegen diesen Standort sprechen. Weiter sind die Abstandsvorgaben betreffend Geruchsemissionen gegenüber dem Baugebiet und fremd bewohnten Wohnhäusern in der Landwirtschaftszone zu beachten. Die Toleranz der AnwohnerInnen gegenüber Geruchs- und Lärmimmissionen im Zusammenhang mit einer Tierhaltung wird zunehmend kleiner, weshalb vorgängig umfassende Abklärungen zu tätigen sind.

Neben den Abstandsvorgaben betreffend den Geruch ist auch die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von Ammoniak gegenüber Schutzgebieten wie Wald, Feucht- oder Trockenstandorten ein komplettes Ausschlusskriterium für die Bewilligung eines Neubaus an einem neuen Standort. Können an einem bestehenden Betriebsstandort die Immissionsgrenzen nicht eingehalten werden, sind Ausnahmebewilligungen mit der Umsetzung sämtlicher baulicher Umweltschutzmassnahmen möglich.

Sicherheitsfaktor miteinberechnen

Bei jedem Neubau und insbesondere bei einer Aus- oder Teilaussiedlung des Betriebs gilt es zu prüfen, ob der Standort auch für eine Weiterentwicklung des Betriebes geeignet ist. Die Weiterentwicklung eines Betriebes soll schliesslich am neuen Standort nicht gleich wieder eingeschränkt werden. Wichtig ist, zu beachten, dass sich auch die Umsetzungspraxis durch neue wissenschaftliche Erkenntnisse verändern kann. Ein heute geltender Geruchsabstand wird vielleicht schon morgen anders definiert, grösserer

vorgeschriebener Abstand oder es wird nicht mehr vom gleichen Punkt aus gemessen. Es empfiehlt sich deshalb, bei jedem Baugesuch einen Sicherheitsfaktor miteinzurechnen oder das Gebäude so zu bauen, dass die nachträgliche Umsetzung von Umweltschutzmassnahmen ohne grossen Aufwand möglich ist (z.B. Einbau einer Alura).

Da bei einer Standortevaluation meist sechs oder mehr Standorte verlangt werden und die Standortmöglichkeiten auf Eigenlandparzellen oft eingeschränkt sind, sind bei der Standortevaluation auch Pachtlandparzellen miteinzubeziehen. Falls ein Standort auf Pachtland in der Beurteilung am besten abschneidet, ist ein möglicher Landabtausch, Landkauf oder ein Baurecht mit dem Landeigentümer zu besprechen. Lehnt der Landeigentümer alle Varianten konsequent ab, ist auch dies in der Standortevaluation festzuhalten.

Wichtig ist, dass es keine allgemein gültige Regel für die Standortwahl gibt. Jeder Betrieb, jedes Bauvorhaben, jede Landschaft, jede Topografie und jede Erschliessung ist nicht mit anderen vergleichbar und jedes Bauprojekt daher einzelfallweise nach den festgelegten Beurteilungskriterien zu bearbeiten und zu beurteilen.

Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter:
Telefon 056 462 52 71



KURZ ERWÄHNT

Rückwirkende Verbilligung der Impfstoffe

Der Bund beteiligt sich an den Kosten der Impfstoffe gegen die Blauzungenkrankheit und die Epizootische hämorrhagische Krankheit (EHD). Das Parlament hat für das Jahr 2025 einen Sonderkredit in Höhe von 10 Millionen Franken bewilligt.

Damit eine Auszahlung erfolgen kann, müssen die Tierhaltenden die Selbstdeklaration der geimpften Tiere bis spätestens zum 31. August 2025 abschliessen.

Mit der Selbstdeklaration wird bei den grundimmunisierten Tieren erfasst, gegen welche Serotypen bzw. Krankheit die Tiere geimpft wurden und wann (Datum) die Grundimmunisierung abgeschlossen wurde. Die Rechnung für den Impfstoff muss aufbewahrt werden. Diese dient bei einer möglichen Kontrolle durch das BLV als Beleg. Die Auszahlung erfolgt im Jahr 2026 über die regulären TVD-Abrechnungen.

Veterinäramt Thurgau