



Wahl des Standortes und die Einpassung ins Gelände ist immer auch Ansichtssache und ein Frage der Perspektive.

(Bild BauZ/Symbolbild)

Bauen in der Landwirtschaftszone

Betriebswirtschaft / Ein Landwirt muss sich immer den rechtlichen und marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen anpassen.

BRUGG ■ Der Platz in der Schweiz wird immer enger. Wir leben immer näher beieinander, und dies führt bekanntermassen zu Konflikten. Gerade im Bereich Landwirtschaft – und hier insbesondere im Zusammenhang mit Tierhaltungen – ist die Toleranz der Mit- und Anwohner zunehmend abnehmend. Dies führt bei Bauvorhaben zu Fragen und Abklärungen, die immer umfassender werden. Zu denken ist beispielsweise an Umweltverträglichkeitsprüfungen und immer öfter werden sogenannte Standortevaluations, insbesondere bei abgesetzten Neubau-standorten oder Fotomontagen zur Visualisierung eines Bauvorhabens, verlangt.

Den Standort richtig wählen

Eine Standortevaluation soll eine Bewertung und Interessenabwägung der verschiedenen möglichen Standorte, insbesondere in Bezug auf die Aspekte Betrieb, Erschliessung, Kosten, Landschafts- und Ortsbild, Umweltschutz sowie Raumplanung, beinhalten. Ein landwirtschaftliches Bauvorhaben mit Tierhaltung ist dabei besonders komplex, da sehr viele verschiedene und teilweise widersprüchliche Kriterien zu berücksichtigen und zu bewerten sind. Da nicht jeder Betrieb, jedes Bauvorhaben, jede Landschaft und Topografie und jede Erschliessung mit anderen vergleichbar sind, ist eine Standortevaluation immer eine

Einzelfall- beziehungsweise Einzelprojektbeurteilung. Prioritär soll immer ein Neubaustandort im unmittelbaren Bereich der bestehenden Betriebsgebäude gesucht werden. Trotzdem ist darauf zu achten, dass beim Neubau wie auch bei den bestehenden Gebäuden noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen bleiben (Gebäudeentwicklungsachse). Ist dies nicht möglich, ist ein abgesetzter Standort zu suchen und festzulegen. Als Grobstandort ist gemeint, dass eine geeignete Parzelle des/der in Frage kommenden Gebiets, Region, Dorfs oder Landschaftskammer ausgewählt werden soll. Neben den Eigentumsverhältnissen ist für den Bauherrn meist die Lage im Gelände (erforderliche Terrainanpassungen), die Erschliessung und die Lage zu den übrigen Bewirtschaftungsflächen massgebend. Die Baubewilligungsbehörden haben dann allerdings die Aufgabe zu prüfen, ob auch alle anderen Interessen eingehalten sind. Diese können sein:

- Landschaftsinteressen (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), die Landschaften von kantonaler Bedeutung im kantonalen Richtplan und die Landschaftsschutz-zonen, welche die Landwirtschaftszonen im kommunalen Zonenplan überlagern)
- Waldabstände oder Wildtierkorridore
- Abstände zu Naturschutz-zonen oder Kulturdenkmälern (Bundesinventar der schützens-

werten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (Isos))

- Gewässer und deren geschützte Räume (Bäche, insbesondere eingedolte; Grundwasserflüsse, Gewässerschutzzonen und -bereiche)
- Naturgefahren (Rutschgebiete, Hochwasserrisiko, Lawinen- oder Übersarungsgefahren)
- geomorphologisch wertvolle Standorte (Moränen usw.)
- Fruchtfolgeflächen

Heute wird bei abgesetzten Standorten regelmässig eine sogenannte Standortevaluation gemacht beziehungsweise vom Bauwilligen verlangt. Dies bedeutet, dass der Bauwillige nicht nur einen möglichen Standort prüft und dokumentiert, sondern seine eigene Standortauswahl mit den entsprechenden Vor- und Nachteilen im Baugebiet darlegt und begründet. Dabei wird in einem Bericht die Prüfung von verschiedenen Standorten gemacht, aufgrund verschiedener Kriterien und Gewichtungen eine gegenseitige Abwägung der verschiedenen Standorte vorgenommen.

Feinstandort und Einpassung ins Gelände

Gleiches gilt dann auch bei der Auswahl des Feinstandorts, wenn der Grobstandort gefunden wurde. Beim Feinstandort können dann schon vermeintlich geringfügige Höhenunterschiede oder Distanzen merkbare Unterschiede beispielsweise in Bezug auf die Eingliederung in die Landschaft aufweisen. Bei der Wahl des Feinstandorts kommt meist auch bereits die Dimension und Gestaltung des vorgesehenen Neubaus ins Spiel. Ein Hochsilo beispielsweise stellt

Mögliche Beurteilungskriterien für eine Standortevaluation

Dimension	Kriterium	Erklärung
Gesellschaft	Geruch und Luftqualität	Distanz zu Wohnbauten; je weiter weg, desto besser oder technische Massnahmen
	Lärm	Distanz zu Wohnbauten; je weiter weg desto besser
	Beeinträchtigung der Wohnqualität	Einfluss durch Betrieb, Verkehr, Emissionen
	Ortsbild	Wirkung auf attraktive Ortsteile und Objekte sowie im Einflussbereich zu Schutzobjekten
	Naherholungsgebiete	Einfluss auf häufig frequentierte Gebiete, Raumerlebnis
	Mobilität / Verkehrsaufkommen	Wirkung auf Wohnzonen und ruhige Nutzungen
	Verkehrssicherheit (z.B. Schulwege)	Konfliktpotenzial mit anderen Verkehrsteilnehmenden
	Zersiedelung	möglichst kompakte bauliche Eingriffe
	Landschaftsbild	Wirkung auf Landschaft, Einsehbarkeit der Anlage
Wirtschaft	Raumplanungsaspekte	Kompaktheit der Anlage, Kombination von Nutzungen
	Tierbedürfnis	nahe, sonnige und trockene Weide mit genügend Fläche (Labelprogramme)
	Potenzial zur Synergienutzung	Produktion erneuerbarer Energien (als Beispiel)
	Nutzung vorhandener Infrastrukturen	Anschluss und Doppelnutzung bestehender Infrastrukturen
	Betriebsabläufe	Logische, zweckmässige Abläufe, Überwachung der Anlage
	Erschliessungsaufwand	zu erwartende Kosten; je tiefer, desto besser oder umso näher am Baugebiet / Betriebsstandort desto besser
	Erschliessungsbedingungen	Distanzen zu bestehenden Strukturen; je näher, desto besser
	Wirtschaftlichkeit der Anlage	optimale, ökonomische Bedingungen zur Bewirtschaftung (z.Bsp. Anzahl Fahrten, Fahrdistanz)
	Anbindung an übergeordnetes Verkehrsnetz	möglichst wenig Fahrten durch bewohntes, genutztes Gebiet
	Grundeigentum	eigenes Land, Pacht, Möglichkeit eines Baurechtes
Umwelt	Entwicklungsmöglichkeiten	Potenzial für Erweiterungen
	Einfluss auf Natur (Tiere, Pflanzen)	Wirkung auf Flora und Fauna; je geringer, desto besser
	Einfluss auf landschaftliche Schutzwerte	Einfluss auf landschaftliche Elemente, z.B. Schutzobjekte
	Riegelwirkung im Raum	Beeinträchtigung offener Landschaften, Barrierewirkung, Wildtierkorridore
	Potenzial Aufwertungsmassnahmen	Möglichkeit zur Einbindung der Anlage in die Umgebung, Vernetzung
	Terrainveränderungen	Eingriff in bestehende Topographie; je weniger, desto besser
	sparsamer Umgang Boden	bodenschonendes Bauvorhaben
	Energieverbrauch	Energieaufwand für Bau und Betrieb der Anlage
	Standortbedingungen, Klimafaktoren	z.B. Windverhältnisse, Besonnung, Schattenwirkung
Einfluss Wasserhaushalt (Grundwasser)	Empfindlichkeit des Untergrundes, Schutzzonen	
Raumcharakter	Einmaligkeit, Unberührtheit einer Landschaft	



andere Anforderungen an einen Standort als ein Flachsilo, ebenso ein Legehennenstall mit fast 100 m Länge mit gros-

sem Vorplatzbedarf und niedriger Bauweise gegenüber einer Remise mit 350 m² Grundfläche. Auch hier zeigt sich, dass keine allgemein gültige Regel anwendbar ist, sondern jedes Projekt einzelfallweise beurteilt werden muss. Diesbezügliche Hinweise geben die sogenannten Planungsgrundsätze. Illustriert sind diese in verschiedenen Publikationen:

- FAT-Schriftenreihe Nr. 69 Landwirtschaftliches Bauen und Landschaft (Baula)

- Landwirtschaftliches Bauen in Appenzell Ausser Rhoden
- Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden

Ein Grossteil der Kantone hat auf ihrer Website eine Richtlinie zum Bauen ausserhalb der Bauzonen aufgeschaltet mit weiteren Hinweisen auf die Standortauswahl, die Stellung im Gelände und die bauliche Gestaltung.

Hansueli Schaub,
Fachverantwortlicher
Raumplanung, Agriexpert
Bei Fragen: Tel 056 462 51 11