

Bauen in der Landwirtschaftszone

STANDORTSUCHE Will ein Landwirt in der Landwirtschaftszone bauen, müssen viele Kriterien beachtet werden. Einen passenden Standort zu finden, ist mit vielen Auflagen verbunden. Die Suche muss detailliert beschrieben und die möglichen Standorte müssen mit Vor- und Nachteilen versehen werden. Doch auf welche Kriterien ist zu achten und wie läuft die Standortsuche ab?



Hansueli Schaub

Der bestehende Schweinemaststall von Landwirt Fritz Müller muss an die Tierschutzbestimmungen angepasst werden. Er will weiterhin auf die Schweinemast setzen. Der Stall mit bisher 140 Plätzen bietet zu wenig Platz für eine zukunftsgerichtete Schweinemast und grenzt an die Bauzone. Der Tierbestand soll auf 600 Tierplätze erweitert werden. Aber wo soll der neue Schweinestall erstellt werden? Was ist bei der Standortsuche zu berücksichtigen? Welche Standortvarianten scheiden zum Vornherein aus?

Konfliktpotenzial Wir leben immer näher beieinander und dies kann zu Konflikten führen. Gerade im Bereich Landwirtschaft – insbesondere im Zusammenhang mit Tierhaltungen – ist die Toleranz der Mit- und Anwohner zunehmend kleiner. Dies führt bei Bauvorhaben zu Fragen und umfassenden Abklärungen. Beispielsweise verlangen die Behörden Umweltverträglichkeitsprüfungen und immer öfter Standortevaluationen, vorab bei Neubaustandorten, die nicht unmittelbar neben den bestehenden Gebäuden liegen. Teilweise müssen Fotomontagen zur Visualisierung eines Bauvorhabens mitgeliefert werden.

Standortevaluation Eine Standortevaluation soll eine Bewertung und Interessenabwägung der verschiedenen 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 ver-



Manchmal müssen Fotomontagen zur Visualisierung des Bauvorhabens erstellt und den Behörden mitgeliefert werden.

schiedene 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 Einzelprojektbeurteilung.

Für Landwirt Müller bedeutet dies, dass einerseits seine betrieblichen Überlegungen in die Standortwahl einzubeziehen und schriftlich auszuformulieren sind. Dazu kommt, die Auswahl an Standorten auszuweiten, auch wenn die Standortvarianten nicht auf Eigen- oder Pachtland liegen. Falls ein solcher Standort aufgrund des Standortvergleiches am besten bewertet würde, hätte dies zur Folge, dass Landwirt Müller sich mit dem Landeigentümer über einen Landabtausch, einen Landkauf oder allenfalls über ein Baurecht ein-

gen müsste, bevor das Stallbauvorhaben weiterverfolgt werden könnte.

Grobstandort Prioritär ist ein Neubaustandort im unmittelbaren Bereich der bestehenden Betriebsgebäude zu suchen. Trotzdem ist darauf zu achten, dass beim Neubau wie auch bei den bestehenden Gebäuden noch Erweiterungsmöglichkeiten verbleiben (Gebäudeentwicklungsachse).

Landwirt Müller ist so nah am Baugebiet, dass ein Abbruch mit Ersatzneubau des Schweinemaststalles am bisherigen Standort nicht möglich ist (Abstandsvorgaben wegen dem Geruch). Eine technische Abluftbehandlung wäre für den bisherigen Tierbestand unwirtschaftlich. Für einen Ersatzbau mit höherem Tierbestand und Abluftbehandlung genügt aber die Fläche am bisherigen Standort nicht.

Ist ein Neubau am bisherigen Betriebsstandort nicht möglich, ist ein neuer Standort zu suchen und festzulegen. Beim Grobstandort muss eine geeignete Parzelle im in Frage kommenden Gebiet ausgewählt werden. 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 die Aufgabe zu prüfen, ob auch alle anderen Interessen eingehalten sind. Diese können sein:

- Landschaftsinteressen (BLN, kantonaler, regionaler oder kommunaler Landschaftsschutz),
- Waldabstände oder Wildtierkorridore,
- Abstände zu Naturschutzzonen oder Kulturdenkmälern (ISOS)
- Gewässer und deren geschützte Räume (Bäche, Gewässerschutzzonen).
- Naturgefahren
- geomorphologisch wertvolle Standorte
- Fruchtfolgeflächen

Standortwahl begründen Heute wird insbesondere bei abgesetzten Standorten regelmässig eine sogenannte Standortevaluation vom Bauwilligen verlangt. Dies bedeutet, dass Müller nicht nur einen möglichen Standort prüft und dokumentiert, sondern seine eigene Standortauswahl mit den entsprechenden Vor- und Nachteilen darlegt und begründet. Dabei wird in einem Bericht die Prüfung und Abwägung der verschiedenen Standorte aufgrund unterschiedlicher Kriterien mit gegenseitiger Gewichtung vorgenommen.

Feinstandort Beim Feinstandort geht es um die Einpassung ins Gelände oder in eine bestehende Gebäudegruppe im Bereich des gefundenen Grobstandorts. Gleiches wie bei der Suche des Grobstandorts gilt dann auch bei der Auswahl des Feinstandorts. Vermeintlich geringfügige Höhenunterschiede oder Distanzen können hier merkbare Unterschiede in Bezug auf die Eingliederung in die Landschaft zur Folge haben. Bei der Wahl des Feinstandortes kommt meist auch die Dimension und Gestaltung des vorgesehenen Neubaus ins Spiel.

Tabelle: 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, Einflussbereich zu Schutzobjekten
	Naherholungsgebiete	Einfluss auf häufig frequentierte Gebiete, Raumerlebnis
	Mobilität / Verkehrsaufkommen	Wirkung auf Wohnzonen und ruhige Nutzungen
	Verkehrssicherheit	Konfliktpotenzial mit anderen Verkehrsteilnehmenden (z. B. Schulwege)
	Zersiedelung	möglichst kompakte bauliche Eingriffe
	Landschaftsbild	Wirkung auf Landschaft, Einsehbarkeit der Anlage
	Raumplanungsaspekte	Kompaktheit der Anlage, Kombination von Nutzungen
Wirtschaft	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 näher am Baugebiet/ Betriebsstandort desto tiefer
	Erschliessungsbedingungen	Distanzen zu bestehenden Strukturen: je näher, desto besser
	Wirtschaftlichkeit der Anlage	optimale, ökonomische Bedingungen zur Bewirtschaftung (z. B. Anzahl Fahrten, Fahrdistanz)
	Anbindung an übergeordnetes Verkehrsnetz	möglichst wenig Fahrten durch bewohntes, genutztes Gebiet
	Grundeigentum	eigenes Land, Pacht, Möglichkeit eines Baurechtes
	Entwicklungsmöglichkeiten	Potenzial für Erweiterungen
Umwelt	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 Wildtierkorridore	Beeinträchtigung offener Landschaften, Barrierewirkung
	Potenzial Aufwertungsmassnahmen Vernetzung	Möglichkeit zur Einbindung der Anlage in die Umgebung
	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

Ein Hochsilo beispielsweise stellt andere Anforderungen an einen Standort als ein Legehennenstall mit fast 100m Länge mit grossem Vorplatzbedarf und niedriger Bauweise. Auch hier zeigt sich, dass keine allgemein gültige Regel anwendbar ist, sondern jedes Projekt einzelfallweise zu beurteilen ist. Diesbezügliche Hinweise geben die sogenannten Planungsgrundsätze. Illustriert sind diese in verschiedenen Publikationen wie beispielsweise in der ART-Schriftenreihe Nr. 69 Landwirtschaftliches Bauen und Landschaft (BAULA), Landwirtschaftliches Bauen in Appenzell Ausserrhoden oder Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden.

Fazit Landwirt Müller muss also für sein Bauprojekt eines Schweinemaststalles mit 600 Tierplätzen zuerst einen Grobstandort und danach einen Feinstandort ausfindig machen. Für beide Standorte müssen mehrere Optionen vorgelegt werden und die Wahl begründet werden.

Im Allgemeinen gilt, dass jedes Bauprojekt separat bearbeitet werden muss und verschiedene Standorte vorgeschlagen werden müssen. Mögliche Beurteilungskriterien sind in der Tabelle zu finden. SBV Agriexpert berät Bauherren bei der Baugesuchsvorbereitung und begleitet sie im Baugesuchsverfahren (siehe Infobox).

Autor Hansueli Schaub, Fachverantwortlicher Raumplanung, Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg

Bei Fragen hilft Agriexpert gerne weiter:
 ☎ 056 462 51 11 oder info@agriexpert.ch

INFOBOX
 www.ufarevue.ch 7-8 · 16