

Wegleitung zum Bauen ausserhalb der Bauzone (Ökonomiegebäude)



Erstellt von Christian Schüttel im Rahmen einer Diplomarbeit im Juni 2019

**Bauernverband Aargau
Treuhand und Beratung
Im Roos 5, 5630 Muri
Tel. +41 (0)56 460 50 55
Fax +41 (0)56 460 50 54**

1 Baueingabe

Für die Baueingabe ist es von grösster Wichtigkeit, dass alle Unterlagen vollständig und korrekt ausgefüllt sind. In folgender Tabelle sind die Baugesuchunterlagen für Tierhaltungsanlagen und Remise aufgelistet:

Unterlagen	Tierhaltungsanlage	Remise
Ausgefüllter Baugesuchumschlag	X	X
Begleitschreiben mit Begründung Bauvorhaben	X	X
Plan der Nutzung der bestehenden Gebäude	X	X
Betriebskonzept	X	
Situationsplan (Ausschnitt aus Landeskarte)	X	X
Projektpläne	X	X
Grundriss	X	X
Anzahl Tierplätze	X	
Schnitte	X	X
Ansichten	X	X
Umgebungsplan	X	X
Nachweis zu Bauvorhaben Remise		X
Berechnung Futterbasis (TS-/DB-Bilanz)	X	
Geruchsberechnung inkl. Hüllkurve	X	
Berechnung der Ammoniakemissionen	X ¹⁾	
Entwässerungsplan	X	X
Formular Entwässerungsplan des Betriebes	X	X ²⁾
Fachgerechte Projektierung	X	
Nährstoffbilanz	X	
Hofdünger-Lagervolumen-Berechnung	X ²⁾	X ²⁾
Terrainprofil alt & neu	X	X
Materialbilanz Bodenaushub	X	X
Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	X ³⁾	

Bemerkungen:

- 1) Bei Aufstockung über 20 GVE je Tierart.
- 2) Nur, wenn das Bauvorhaben abwasserrelevant ist.
- 3) Nur, wenn mehr als 125 GVE vorhanden sind.

Diese Auflistung kann von Fall zu Fall noch variieren. Sie soll aber als Grundgerüst dienen, damit die geforderten Unterlagen bereitgestellt werden können. Die gesamte Tabelle ist [hier](#) abzurufen.

2 Langfristigkeit

Damit ein Bau überhaupt bewilligungsfähig ist, muss der Landwirtschaftsbetrieb längerfristig wirtschaften können. Dies wird anhand seiner Grösse und der Ausrichtung festgestellt. Ebenso spielt die Nachfolge für den Betrieb eine wichtige Rolle. Der Betrieb muss über ein Betriebszentrum sowie über umliegende Flächen verfügen. Bei grösseren Bauvorhaben können auch die Buchhaltungen der letzten drei Jahre zur Beurteilung eingefordert werden oder im Betriebskonzept ist die längerfristige Existenzfähigkeit nachzuweisen.

3 Bodenverbrauch / Standort Bauvorhaben

Ein Bauvorhaben muss so geplant und umgesetzt werden, dass möglichst wenig Land verloren geht. Die bestehenden Gebäude sind in das Gesamtkonzept vom Betrieb einzubeziehen und deren künftige Nutzung planerisch auszuweisen. Ebenso muss das Neubauobjekt in die Landschaft und in die Hofanlage hineinpassen. Dabei muss die Gewährleistung einer kompakten Hofanlage berücksichtigt werden. Nebst der äusserlichen Anpassung an die bestehenden Gebäude darf das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Dies wird oftmals mit einer niedrigen Gebäudehöhe erreicht.

4 Zonenkonformität

Das zonenkonforme Planen ist das A und O. Folgende Schritte sind für die Zonenkonformität massgebend:

1. Einblick in den Richtplan für kantonale Interessen
2. Einblick in den Kulturlandplan für kommunale Interessen
3. Innere Aufstockung oder darüber hinaus?
4. Über innere Aufstockung hinaus → Spezial-LWZ
5. Massgebend ist die BNO der Gemeinde

Die Onlinekarte des Kantons Aargau ist [hier](#) vorzufinden.

5 DB-TS-Bilanz

Ob es sich um eine innere Aufstockung handelt, wird anhand einer DB-TS-Bilanz errechnet. Folgende Punkte müssen erfüllt sein, damit es innerhalb der inneren Aufstockung ist:

1. Der DB aus der bodenabhängigen Produktion beträgt mindestens 50 Prozent.
2. Der TS-Bedarf wird zu mindestens 50 Prozent aus der eigenen Produktion gedeckt.

[Die Düngeberater des BVA unterstützen in diesem Bereich gerne.](#)

[Mehr Informationen und das Berechnungstool](#)

6 Landschaftliche Einpassung

Für die landschaftliche Einpassung gibt es keine konkreten gesetzlichen Bestimmungen. Sie werden von der zuständigen Behörde nach bestem Wissen und Gewissen nach den Gesetzbestimmungen (NHG, RPG, BauG) umgesetzt. Dies führt dazu, dass jeder Bau individuell betrachtet und von Fall zu Fall unterschiedlich beurteilt wird. Somit kann keine konkrete Anforderung im Vorhinein vorausgesagt werden. Als Stütze und Hilfestellung bietet der Kanton Aargau [Merkblätter](#) an.

7 Betriebskonzept

Das Betriebskonzept stellt den Betrieb aber auch den geplanten Bau kurz vor. Ein Betriebskonzept ist zwingend beizulegen. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

1. Angaben zum Gesuchsteller
2. Angaben zum Betrieb
3. Strategie des Betriebes
4. Finanzierungsplan und Tragbarkeitsberechnung
5. Bauprojekt und Skizzen
6. Ablauf und Termine
7. Kontaktdaten

[Mehr Informationen](#)

8 Critical Loads / Critical Levels

Die Stickstoffemissionen werden in Critical Loads - und Critical Levels - eingeteilt. Sie geben die einzuhaltende Distanz zu einem sensiblen Ökosystem an. Die Berechnungen sind für Betriebe in Waldesnähe sowie in der näheren Umgebung von Trockenstandorten, Hoch- und Flachmoor vorzunehmen. Sie sind dann nötig, wenn der Betrieb in der Nähe eines sensiblen Ökosystems ist. Details dazu finden Sie in folgendem [Merkblatt](#).

Berechnungsablauf:

1. Errechnen der Emissionen mittels [Agrammon](#) (Einzelbetriebsmodell)
2. Eintragen der Stall-, Laufhof- und Hofdüngerlageremissionen im [BAFU-Tool](#) zur Abschätzung und Beurteilung von Stickstoffbelastungen durch Ammoniak-Emissionen von Ställen

9 Waldabstand

Für Tierhaltungsanlagen, welche alle Massnahmen zur Ammoniakreduzierung umsetzen, und für Remisen gelten die gesetzlich festgelegten Waldabstände:

1. Kleinstbauten, Einfriedungen, Garten- und Aussenraum: 4 Meter
2. Klein- und Anbauten, Materialabbaustellen: 8 Meter
3. Grössere Bauten und Anlagen: 18 Meter

[Mehr Informationen](#)

10 Geruchsimmissionen

Die Geruchsimmissionen sind massgebend für den Mindestabstand zu Wohnbauten. Dies betrifft nicht nur die Wohnzone, sondern auch die Wohn- und Gewerbezone sowie die Landwirtschaftszone. Für bestehende Tierhaltungsanlagen liegt es im Ermessen der Behörden, eine Unterschreitung des Mindestabstands zugunsten der Landwirtschaft zu gewähren. Anlagen gelten als «bestehend», wenn die Errichtung weniger als die Hälfte einer Neuerstellung kostet und keine weiteren Emissionen daraus resultieren.

[Mehr Informationen und das Berechnungstool](#)

11 Gewässerabstand

Der Gewässerabstand ist von der Grösse des Gewässers abhängig. Es gelten folgende Voraussetzungen:

1. Dolungen und Gewässer bis 2 Meter Gerinnesohle: 6 Meter Abstand
2. Gewässer ab 2 Meter Gerinnesohle und stehende Gewässer ab 0.5 ha Wasseroberfläche: 15 Meter Abstand

[Mehr Informationen](#)

12 Strassenabstand

Der Strassenabstand ist, wie schon der Gewässerabstand, nicht durch das Bauobjekt beeinflussbar. Hierbei wird jedoch zwischen Kantons- und Gemeindestrassen unterschieden.

Folgende Abstände müssen eingehalten werden:

1. Kantonstrassen: 6 Meter
2. Gemeindestrassen: 4 Meter

[Mehr Informationen](#)

13 Hofdünger-Lagervolumen

Für den Bau der Tierhaltungsanlagen ist es notwendig, eine Hofdünger-Lagervolumen-Berechnung zu erstellen. Für eine korrekte und sichere Lagerung ist dies von grosser Bedeutung. Es gilt nicht nur den Bedarf für die Tiere miteinzubeziehen, sondern auch das Abwasser des Betriebes sowie allfällige Haushaltsabwasser zu berücksichtigen. Dies gilt ebenso für nebenbetriebliche Abwasser, welche in die Güllegrube fliessen. Als Hilfestellung bei der Berechnung des Bedarfs wird ein Berechnungstool zur Verfügung gestellt.

[Die Düngeberater des BVA unterstützen in diesem Bereich gerne.](#)

[Mehr Informationen und das Berechnungstool](#)

14 Terrainprofil

Die Terrainbeschaffenheit vor und nach dem Bau muss aufgezeigt werden. Ebenso müssen die Aushubkubaturen, deren Lagerung und ihren Wiederverwendungszweck deklariert werden. Die verschiedenen Bodenschichten dürfen nicht miteinander vermischt werden.

15 Entwässerungsplan

Der Entwässerungsplan gehört in jedes Baugesuch. Er zeigt auf, wie und wo welche Entwässerung geschieht. In diesem Plan muss ausserdem zwischen Sauberwasser und Schmutzwasser unterschieden werden. Dies ist farblich zu deklarieren.

[Mehr Informationen](#)

16 UVP-Pflicht

Sollte ein Betrieb mehr als 125 GVE aufweisen, so muss dieser einen Umweltverträglichkeitsbericht erstellen. Die Wiederkäuer werden jedoch nur zu 50 Prozent an die GVE angerechnet. Darin werden alle Punkte, welche für das Bewilligungsverfahren notwendig sind, abgehandelt. Zudem werden noch weitere umweltrechtliche Aspekte abgeklärt.

[Mehr Informationen](#)

Muri, 28.6.2019