

---

## Raumplanerische Auseinandersetzung und Interessensabwägung Betriebserweiterung Berghof Freienwil

---

### 1. Ausgangslage

Der Berghof ist der älteste Hof von Freienwil und wurde bereits im Mittelalter erwähnt. Er wird von Fabian Zeller bewirtschaftet.

Um den ältesten landwirtschaftlichen Betrieb von Freienwil in die Zukunft zu führen, beabsichtigt Herr Zeller, an einem optimalen Standort, eine Erweiterung des bestehenden Stalls für Milch- und Jungvieh zu realisieren. Grundsätzlich will Herr Zeller den bestehenden historischen Standort nicht aufgeben, er will ihn erweitern.

Vertiefte Abklärungen in Form einer Standortanalyse haben aber ergeben, dass ein Bauvorhaben am bestehenden Standort nicht bewilligungsfähig ist. Deshalb wird der nahegelegenste mögliche Standort für eine Erweiterung gesucht.

Gemäss Stellungnahme Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aargau vom 21.02.2023 sind zwei Standorte für die Betriebserweiterung prüfenswert. Dies sind die Standorte zwei und sechs. Beide Standorte liegen unterhalb des bestehenden Betriebsstandorts, beidseitig der bestehenden Zufahrtsstrasse.

Bei der detaillierteren Prüfung der beiden Standorte hat sich gezeigt, dass der Standort 6 wesentlich mehr negative Einflussfaktoren aufweist als der Standort 2.

In Freienwil zeichnet sich dasselbe Bild ab wie gesamtschweizerisch, die Anzahl landwirtschaftliche Betriebe ist rückläufig. Gab es im Jahr 2000 noch 16 landwirtschaftliche Betriebe, waren es im Jahr 2022 noch 10 Betriebe.

Aus Betriebsleitersicht ist einer der wichtigsten Punkte bei der Standortwahl die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung, da die landwirtschaftliche Entwicklung sehr schwer abschätzbar ist.

Der Standort 6 ist aus der Optik Erweiterbarkeit sicher nicht optimal gelegen. Der vorgeschlagene Stall könnte an dieser Stelle weder gebaut noch erweitert werden, da er die Gewässerschutzzone 2 tangieren würde. Es ist gar nicht daran zu denken, was mit dem Standort 6 bei einer Schutzzonenerweiterung- oder Verschärfung passieren würde.

Dieser Gedanke ist aus Sicht des Grundeigentümers sehr relevant, wurde ihm doch die bestehende Schutzzone mit dem GSchG vom 24.01.1991 auch auferlegt. Wehren konnte er sich nicht dagegen.

## 2. Interessenabwägung Standort (Art. 3 Abs. 1 RPV)

### 2.1 Privates Interesse

Der Berghof ist aktuell durch verschiedene Schutzzonen sehr eingeschränkt. Diese wurden dem Grundeigentümer in den letzten Jahren von aussen auferlegt. Dies hat dazu geführt, dass jetzt unverschuldet seine Existenz bedroht ist.

Kann der bestehende Betrieb nicht erweitert werden, muss er aufgegeben werden. Eine Betriebserweiterung sollte folgende privaten Ziele erfüllen:

- Langfristige Sicherstellung des landwirtschaftlichen Familienbetriebs Berghof in Freienwil.
- Grösstmögliche rechtliche Sicherheit für zukünftige Investitionen.
- Festlegen der nahegelegensten Erweiterungsmöglichkeit für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser soll die Arbeitswirtschaftlichkeit erhöhen, die eigene Aufzucht von Jungvieh ermöglichen und die Abhängigkeit von fremden Arbeitskräften reduzieren.
- Betriebserweiterung nach dem Grundsatz der Konzentration des Betriebs.
- Sicherung der nachhaltigen und auf den Markt ausgerichteten Tierschutzkonformen Produktion.
- Sicherstellung der sozialen Absicherung des Betriebsleiters und der abtretenden wie der zukünftigen Generation.
- Schonender Umgang mit den eigenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Gemeinsam mit den kantonalen und kommunalen Behörden einen Standort festlegen, der im Gegensatz zum jetzigen Standort erweitert werden kann.
- Der Standort für die Betriebserweiterung sollte so nahe wie möglich am bestehenden Betriebszentrum liegen, da die bestehenden Bauten weiterhin genutzt werden.

### 2.2 Öffentliche Interessen

- Schutz von Landschaften mit kantonaler Bedeutung (LKB).
- Ländliche Siedlungsstruktur beibehalten (Dörfer, Weiler und Einzelhöfe) mit kompakten Dörfern und in die Landschaft eingebetteten Streusiedlungen.
- Aufgabe einer nachhaltigen Entwicklung der Landschaft.
- Bedürfnissen der Landwirtschaft Rechnung tragen.
- Einhalten räumliches Entwicklungsleitbild (REL) Freienwil.
- Berücksichtigung Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret).
- Einhaltung Gewässerschutz.
- Berücksichtigen Regionale Bautradition.
- Einhaltung Ziele und Grundsätze nach Art. 1 und 3 RPG.
- Erhalt des historischen landwirtschaftlichen Standort Berghof.

### 2.3 Fazit Standortabwägung

Einen Standort, welcher sämtliche Interessen, private wie auch öffentliche, zu 100 % erfüllt, gibt es nicht. Es gibt nur einen Standort, welcher die beiden Interessengruppen am wenigsten tangiert. Um eine Lösung zu finden, müssen beide Interessengruppen, Abstriche bei ihren Forderungen machen und aufeinander zugehen. Nach Berücksichtigung sämtlicher Interessen, Rücksprache mit den kantonalen und kommunalen Behörden, wird als Standort Betriebserweiterung folgender Standort empfohlen:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Flurname:       | Mannemaas   |
| Parzellennummer | 221   |
| Fläche [m2]     | 20499   |
| E-GRID          | CH838389957362                                    |
| Koordinaten:    | 2666191 / 1261869                                 |
| Beschrieb:      | Angrenzend an bestehende Wegparzellen 138 und 220 |

### **3. Raumplanerische Auseinandersetzung**

#### 3.1 Anhand des erarbeiteten Richtprojekt (Vorprojekt 0) wurden folgende Raumplanerischen Anforderung geprüft

Vereinbarkeit mit eidgenössischem, kantonalem und kommunalem Recht.

- Der Standortvorschlag gemäss Punkt 2.3 widerspricht nicht gegen eidgenössisches Recht.
- Der Standortvorschlag gemäss Punkt 2.3 widerspricht nicht gegen kantonales Recht.
- *Da die Gemeinde Freienwil in der aktuell rechtskräftigen Nutzungsplanung keine Ausnahme für landwirtschaftliche Neubauten innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzzone vorsieht, wäre die Bewilligungsfähigkeit von Standorten innerhalb der Landschaftsschutzzone nur über eine Ausnahmegewilligung denkbar und daher mit erheblichen rechtlichen Risiken behaftet. Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung wären u.a. ausserordentliche Verhältnisse und eine positive Interessenabwägung. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung werden jedoch gemäss ständiger Rechtsprechung äusserst restriktiv gehandhabt (Zitat: Stellungnahme Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aargau vom 21.02.2023).*  
Unter der Annahme, dass bei der aktuell überarbeiteten Nutzungsplanung ein Standort für neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen «L» festgelegt wird, widerspricht der Standortvorschlag gemäss Punkt 2.3 nicht gegen kommunales Recht.

#### 3.2 Einfügung der Bauten in die Landschaft sowie der Berücksichtigung des Ortsbildes und Landschaftsschutzes

Bei der Standortwahl des Richtprojekts (Vorprojekt 0) wurden folgende Punkte näher geprüft und abgewogen, zusätzlich zu den Prüfpunkten in der Standortanalyse, welche in der Stellungnahme Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aargau vom 21.02.2023 bereits beurteilt wurden.

##### 3.2.1 Einfügung in das bestehende, natürliche Geländere relief

- Um die Eingriffe in die Landschaft durch Bauvorhaben zu reduzieren, wurde ein Standort in einer natürlichen Senke priorisiert.
- Durch die natürliche Senke am Standort tritt das grossvolumige Gebäude sehr dezent in Erscheinung. Das Bauprojekt wird daher vom Grossteil des Siedlungsgebiets Freienwil gar nicht einsehbar sein.
- Die gewählte Dachform (Pultdach) übernimmt den natürlichen Gelände verlauf, tritt dementsprechend nur untergeordnet in Erscheinung.
- Der Materialisierung bei diesem Projekt muss ein grosser Stellenwert beigemessen werden. Mit einer Materialisierung mit natürlichen Elementen wie Holzfassade, kann ein optimaler Übergang zum natürlich gewachsenen Gelände verlauf gewährleistet werden.
- Der Umgebungsgestaltung ist eine Hohe Beachtung zu schenken, wie auch der Bepflanzung (z. B. mit einer geschlossenen Reihe Hochstammobstbäume oder einer Hecke aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen) sollen als verbindliche Projektbestandteile in einem Umgebungsgestaltungsplan zu projektieren sein.
- Bei der Ausrichtung und der Dachform wurde bereits die eigene Versorgungssicherheit berücksichtigt, da sie eine Installation einer PV Anlage ermöglichen, besser gesagt nahelegen. Der Standortvorschlag gemäss Punkt 2.3 weist einen weiteren Standortvorteil aus. Die Parzelle ist bereits mit einem Stromanschluss (Katen bei Strasse) erschlossen. Dies stellt den Abtransport von Stromeigenproduktion sicher.

### 3.2.2 Eingriffe in Raum und Umwelt

- Der Standortvorschlag gemäss Punkt 2.3 liegt an zwei bestehenden Erschliessungsstrassen. Dadurch können die Eingriffe in Raum und Umwelt minimiert werden.
- Durch eine optimale Einpassung in den bestehenden, natürlichen Geländeverlauf kann der anfallende Aushub wiederverwendet werden. Ziel ist eine Nullsummenbilanz (kein Aushub abführen und kein Aushub zuführen).
- Sollte die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben sein und das Bauvolumen muss zurückgebaut werden, kann das massgebende Terrain ohne Zufuhr von Material wieder hergestellt werden.

### 3.2.3 Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbilds

- Mit dem vorgeschlagenen Standort für einen landwirtschaftlichen Neubau wird der bestehende Berghof selbst kaum verändert. Dadurch kann dessen Struktur, Umgebung und Ansicht erhalten werden. Der Hof wurde schon im 15. Jahrhundert erwähnt. Das Gebäude stammt vom Anfang des 19. Jahrhunderts. Bei der Aktualisierung des Bauinventars stand zur Debatte, ob es ebenfalls ins Bauinventar aufgenommen wird. Aufgrund der vorgenommenen baulichen Erneuerungen erfolgte zwar keine Aufnahme in das Bauinventar, die siedlungsgeschichtliche Bedeutung als einziger bis ins späte Mittelalter zurückreichende Aussenhof von Freienwil bleibt nichtsdestotrotz bestehen.

## **4. Prüfung Planungsanweisung 1.4 des Richtplankapitels L 2.3**

- 4.1 Prüfung von alternativen Standorten (zum Beispiel Standorte in der Nähe von bestehenden Gebäuden) auch ausserhalb des Gemeindegebiets im Interesse der Schutz- und Entwicklungsziele

AW zu 4.1:

Die Prüfung von Alternativstandorten hat einerseits in Form der Prüfpunkten in der Standortanalyse, welche in der Stellungnahme Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aargau vom 21.02.2023 bereits beurteilt wurde, stattgefunden. Andererseits hat sich der Grundeigentümer (Herr Zeller) mit den kommunalen Behörden abgesprochen, beide Parteien verfolgen dasselbe Ziel:

Den ältesten landwirtschaftlichen Betrieb von Freienwil in die Zukunft zu führen.

Es wird als Pflicht angesehen, dieses historische Erbe in die Zukunft zu führen, um den Bestand des Berghofs auch für zukünftige Generationen zu sichern. Einen historischen Standort kann man nicht versetzen, man kann ihn nur auflösen oder erweitern.

- 4.2 Landumlegungen

AW zu 4.2:

Da die Eigen- und Pachtparzellen des Berghofs bereits arrondiert sind (siehe Betriebskonzept), macht eine Landumlegung keinen Sinn.

- 4.3 Projektoptimierungen und Massnahmen zur landschaftlichen Einpassung

AW zu 4.3:

Die raumplanerische Auseinandersetzung hat stattgefunden, gemäss Punkt 3. Die Einfügung der Bauten in die Landschaft ist unter Punkt 3.2 erläutert.

- 4.4 Ein angemessener ökologischer Ausgleich

AW zu 4.4:

Ein angemessener ökologischer Ausgleich wird durch die Umgebungsgestaltung gemäss Punkt 3.2.1 sichergestellt, wie durch die optimale Einordnung in Raum und Umwelt. Weiter ist das geplante Projekt bereits auf die Klimastrategie Landwirtschaft und Ernährung 2050 des Bundes ausgerichtet, indem es mehr Energie produzieren wird als es benötigt.

4.5 Die Wiederverwendung oder der Rückbau von nicht mehr benötigter oder nicht mehr genutzter Bausubstanz

AW zu 4.5:

Der Raumbedarf für Remisen nach FAT-Bericht 590 nachgewiesen. Die bestehende Bausubstanz wird weiterhin genutzt.

4.6 die Befristung der Baubewilligung.

AW zu 4.6:

Im Kanton Aargau werden landwirtschaftliche Bauvorhaben mit einem Rückbaurevers belegt, somit ist die Baubewilligung automatisch befristet.

## **5. Nutzung des Bauvorhabens**

Es ist geplant, mit der Standorterweiterung einen neuen Stall für Milch- und Jungvieh zu realisieren. Dieser soll die Arbeitswirtschaftlichkeit erhöhen, die eigene Aufzucht von Jungvieh ermöglichen und die Abhängigkeit von fremden Arbeitskräften reduzieren.

# Betriebskonzept

**Betrieb:** *Fabian Zeller Berghof 14 5423 Freienwil*

## 1 Betriebsstruktur

### 1.1 Bewirtschaftete Flächen

| <i>Flächenangaben in ha</i> | <i>Aktuell</i> | <i>Nach Investition</i> | <i>In 5 Jahren</i> | <i>Begründungen</i>                               |
|-----------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|---|
| Landw. Nutzfläche           | 24.14          |                         | 4-5                | Ev. Betriebsauflösung bei arrondierender Parzelle |
| davon Eigenland             | 15.63          |                         |                    |   |
| davon arrondiert            | 15.19          |                         |                    |   |

### 1.2 Tierhaltung

| <i>Betriebszweig</i> | <i>Aktuell (GVE)</i> | <i>Nach Invest. (GVE)</i> | <i>In 5 Jahren (GVE)</i> | <i>Begründungen</i> |
|----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------|
| Milchkühe            | 15                   | 35                        | 30                       |                     |
| Mutterkühe           |                      |                           |                          |                     |
| Zuchtschweine        |                      |                           |                          |                     |
| Mastschweine         |                      |                           |                          |                     |
| Jungvieh             | 3                    | 10                        | 13                       |                     |
|                      |                      |                           |                          |                     |
|                      |                      |                           |                          |                     |
|                      |                      |                           |                          |                     |

### 1.3 Produktevermarktung

| <i>Abnehmer</i> | <i>Aktuell</i> | <i>Nach Investition</i> | <i>In 5 Jahren</i> | <i>Begründungen</i> |
|-----------------|----------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| Emmi Milch      | 95 000         | 200 000                 | 230 000            |                     |
|                 |                |                         |                    |                     |
|                 |                |                         |                    |                     |

## 2 Stärken- / Schwächenanalyse

|  | Stärken  | Schwächen   |
|--|--|---|
| Buchhaltungsergebnisse der letzten 3 Jahre | Durch kleine Investitionen konnte in den letzten Jahren Eigenkapital erhöht werden | Hohe Direktkosten aufgrund Arbeitswirtschaftlichkeit und Gebäude die nicht mehr den heutigen Anforderungen einer zeitgemässen Tierhaltung entsprechen |
| Deckungsbeiträge                           | Gebäude abgeschrieben wenig kosten   |   |
| Zustand der Ökonomiegebäude                | Gut  | Muss laufend unterhalten werden, aufgrund von Alter der Ökonomiegebäude sind die Unterhaltskosten in den letzten Jahren angestiegen                   |
| Zustand Wohngebäude                        | Gut  | Muss laufend unterhalten werden   |
| Produktionstechnik                         | Mässig   | Zeitintensiv Entspricht nicht mehr dem Stand der Technik  |
| Produktionsmöglichkeiten                   | Direktvermarktung von Milchprodukten auf effiziente Milchproduktion konzentrieren  | Mehr Arbeit, zusätzliches Personal  |
| Überbetriebliche Zusammenarbeiten          | Teils Maschinen gemeinsam mit anderen Bauern                                       | Immer weniger Betriebe im Dorf, mit denen eine Zusammenarbeit möglich wäre  |
| Pachtland                                  | In der Nähe des Betriebes, ackerfähig  | Pachtvertrag kann auslaufen und verkauft werden   |
| Nebenerwerbspotential                      | Gartenbau im Dorf  |   |
| Familienstruktur                           | Gut, Geschwister und Eltern die mich unterstützen                                  |   |
| Arbeitskräfte                              | Neubau effizient einrichtet und auf eine effiziente Produktion konzentriert        | Eltern bald komplett in Pension, Geschwister temporär   |
|  |  |   |
|  |  |   |

### 3 Geplante Massnahmen

Am best. Standort ist ein Ausbau des landwirtschaftlichen Betriebes nicht möglich. Der Standort befindet sich unter anderem in der Sperrzone des Lägernschutzdekrets. Gemäss § 2 des Lägernschutzdekrets<sup>3</sup> sind alle baulichen Massnahmen, die nach aussen in Erscheinung treten, verboten. Weiter liegt der Standort 1 in der Grundwasserschutzzone S2. Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 222 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV4) dürfen in der Grundwasser-schutzzone S2 keine Anlagen und Bauten erstellt werden. Weiter befindet sich der Standort 1 in der kommunalen Landschaftsschutzzone.

Aus den genannten Gründen ist der bestehende Standort nicht bewilligungsfähig.

Aus diesem Grund ist geplant, an einem neuen Standort ein neuer Stall für Milch- und Jungvieh zu realisieren. Dieser soll die Arbeitswirtschaftlichkeit erhöhen, die eigene Aufzucht von Jungvieh ermöglichen und die Abhängigkeit von fremden Arbeitskräften reduzieren.

#### 3.1 Erwartete Auswirkungen der Investition

|                        | <b>Positiv</b>  | <b>Negativ</b>                                  | <b>Risiko</b>          |
|------------------------|---|---|------------------------|
| Finanzielle Situation  | Mehr Umsatz, direkte Kosten können gesenkt werden. Die Kosten pro GVE können reduziert werden   | Verschuldung steigt                             | Zins Fremdkapital      |
| Betriebsentwicklung    | Ich kann den Betrieb vergrössern durch zusätzliches Pachtland kann die Betriebsfläche vergrössert werden<br>Oder durch das neue Ökonomiegebäude kann die Produktionsmenge erhöht werden                                 | Vermarktung von nur einem Produkt               | Einseitige Ausrichtung |
| Arbeitskräftebedarf    | Durch höhere Arbeitswirtschaftlichkeit kann ein grosser Teil der Arbeit von einer Arbeitskraft erledigt werden. Spitzbelastung durch Unterstützung von Familienmitgliedern und Vergabe von Arbeiten an Lohnunternehmung | Verantwortung und Arbeit liegt bei einer Person | Gesundheit             |
| Familie und Gesundheit |   |   |                        |



## 4 Künftige Investitionen

|               | in 3-5 Jahren              | in 5-12 Jahren           | Investitionssumme |
|---------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|
| Maschinen     | Keine grössere Investition | Diverse Ersatzmassnahmen | 75 000            |
| Einrichtungen | Silo Futterkonservierung   |                          | 100 000           |
| Gebäude       | Fortlaufender Unterhalt    |                          | 10 000            |
| Boden         | Falls möglich              | Falls möglich            | 200 000           |

## 5 Bemerkungen

Um eine wirtschaftliche Weiterführung des Betriebes garantieren zu können, ist eine Investition in die Ökonomiegebäude unabdingbar. Das Ziel der Investition ist die Erhöhung des Tierwohls, die Reduktion der Arbeitsbelastung bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Produktionsmenge

Ort, Datum: .....

Unterschrift: .....

---

## Beschreibung Erweiterung Berghof Freienwil von Fabian Zeller

---

### Ausgangslage

Der Berghof ist der älteste Hof von Freienwil, er wurde schon im Mittelalter erwähnt er wird bewirtschaftet von Fabian Zeller.

Um den ältesten landwirtschaftlichen Betrieb von Freienwil in die Zukunft zu führen, beabsichtigt Herr Zeller, an einem optimalen Standort eine Erweiterung des bestehenden Stalles für Milch- und Jungvieh zu realisieren. Grundsätzlich will Herr Zeller den bestehenden historischen Standort nicht aufgeben, er will ihn erweitern.

Vertiefte Abklärungen in Form einer Standortanalyse haben aber ergeben, dass ein Bauvorhaben am bestehenden Standort nicht bewilligungsfähig ist, somit wird der nahegelegenste mögliche Standort gesucht.

Gemäss Stellungnahme Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aargau vom 21.02.2023 sind zwei Standorte prüfenswert für die Betriebserweiterung, die Standorte zwei und sechs. Beide Standorte liegen unterhalb des bestehenden Betriebsstandort, beidseitig der bestehenden Zufahrtsstrasse.

Bei der detaillierteren Prüfung der beiden Standorte hat sich gezeigt, dass der Standort 6, wesentlich mehr negative Einflussfaktoren aufweist als der Standort 2.

In Freienwil zeichnet sich dasselbe Bild ab wie gesamtschweizerisch, die Anzahl landwirtschaftliche Betriebe ist rückläufig. Gab es im Jahr 2000 noch 16 landwirtschaftliche Betriebe, waren es im Jahr 2022 noch 10 Betriebe.

Aus Betriebsleitersicht ist einer der wichtigsten Punkte bei der Standortwahl, die Möglichkeit einer zukünftigen Erweiterung, da die landwirtschaftliche Entwicklung sehr schwer abschätzbar ist.

Der Standort 6 ist aus der Optik Erweiterbarkeit, sicher nicht optimal gelegen. Der vorgeschlagene Stall, könnte an dieser Stelle weder gebaut noch erweitert werden, da er die Gewässerschutzzone 2 tangieren würde.

Es ist gar nicht daran zu denken, was mit dem Standort 6 passieren würde, bei einer Schutzzonenerweiterung oder Verschärfung.

Dieser Gedanke ist aus Sicht des Grundeigentümers sehr relevant, wurde ihm doch die bestehende Schutzzone auch auferlegt mit dem GSchG vom 24.01.1991, wehren konnte er sich nicht dagegen.

Der Berghof ist aktuell sehr eingeschränkt durch verschiedene Schutzzonen, welche ihm von aussen auferlegt wurden in den letzten Jahren. Dies hat dazu geführt, dass jetzt unverschuldet seine Existenz bedroht ist, kann der bestehende Betrieb nicht erweitert werden, muss er aufgegeben werden. Eine Erweiterung durch Zukauf eines anderen Betriebs wurde geprüft, ist aber zurzeit als nicht realistisch einzustufen.

### **Gründe die gegen den Standort 6 sprechen.**

- Der Standort befindet sich teilweise in der Grundwasserschutzzone S2. Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 222 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV4) dürfen in der Grundwasserschutzzone S2 keine Anlagen und Bauten erstellt werden.
- Der Standort befindet sich grösstenteils in der Gewässerschutzzone S3 gemäss der Wegleitung Grundwasserschutz (BAFU, 2004) und dem Merkblatt "Planung und Bau von Güllegruben, Güllesilos und Schwemmkanälen" (Koordination Nordwestschweiz Landwirtschaft/Umweltschutz, 2015) Güllegruben oder ähnliche Bauten über dem höchstmöglichen Grundwasserspiegel erstellt werden müssen.
- Eine zukünftige Erweiterung, wäre an diesem Standort nicht möglich.
- Es bräuchte grössere bauliche Massnahmen beim bestehenden Schützenhaus.
- Der natürliche Geländeverlauf ergibt weniger architektonische Möglichkeiten zur Eingliederung.
- Die baulichen Auflagen, am Standort 6 verursacht durch die Grundwasserschutzzone, ziehen erhebliche Kosten mit sich. Diese Kosten sind für einen Familienbetrieb nicht tragbar und verstossen demensprechend gegen § 1 BGG.

### **Gründe die für den Standort 2 sprechen.**

- Keine Grundwasserschutzzone (Gemäss Stellungnahme Departement Bau, Verkehr und Umwelt Aargau vom 21.02.2023 ist der Standort fälschlicherweise der Zone S3 zugeordnet).
- Erweiterung in nördliche Richtung wäre ohne grössere Eingriffe in Raum und Umwelt möglich.
- Der natürliche Geländeverlauf ergibt architektonische Möglichkeiten zur Eingliederung in Raum und Umwelt.
- Die geschickte Gebäudekonzeption mit gestaffelten Nutzungsebenen trägt dazu bei, dass die Baute auch in der bestehenden Hanglage optimal in das bestehende Terrain eingepasst werden kann.
- Der Standort ist optimal angepasst an Wind, Wetter und Besonnung.
- Mit einer Talseitigen Bepflanzung einer geschlossenen Reihe Hochstammobstbäume oder einer Hecke aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen, kann eine optimale Einbettung in die Landschaft erreicht werden.

### **Nutzung des bestehenden Stalls bzw. Ökonomiegebäudes**

Wie die beigelegten Berechnungen

- Platz- und Raumbedarf für Futter-bzw. Strohlagerung.
- Raumbedarf für Remisen nach Fat-Bericht 590

Sehr deutlich aufzeigen, werden die bestehenden Gebäude vollständig als Remise Und Futterlager gebraucht. Sie sollen aktuell nicht erweitert werden. Für eine Erhöhung der Arbeitswirtschaftlichkeit sind sicher bauliche Anpassungen nötig. Diese sollen aber aus finanzierungsgründen aktuell so gering wie möglich gehalten werden.

Gemäss den aufgeführten Punkten bitten wir die kommunalen und Kantonalen Stellen, unser Vorprojekt zur Erweiterung des historischen Berghof zu prüfen.

**Vorprojekt 0**  
Grundriss / Schnitte

**STRÖBY**  
Erlaubt planen – mit Freude bauen

Stroby Konzept AG  
Strobelstr. 2  
4423 Tessen 12  
T +41 61 818 33 30  
www.stroby.ch

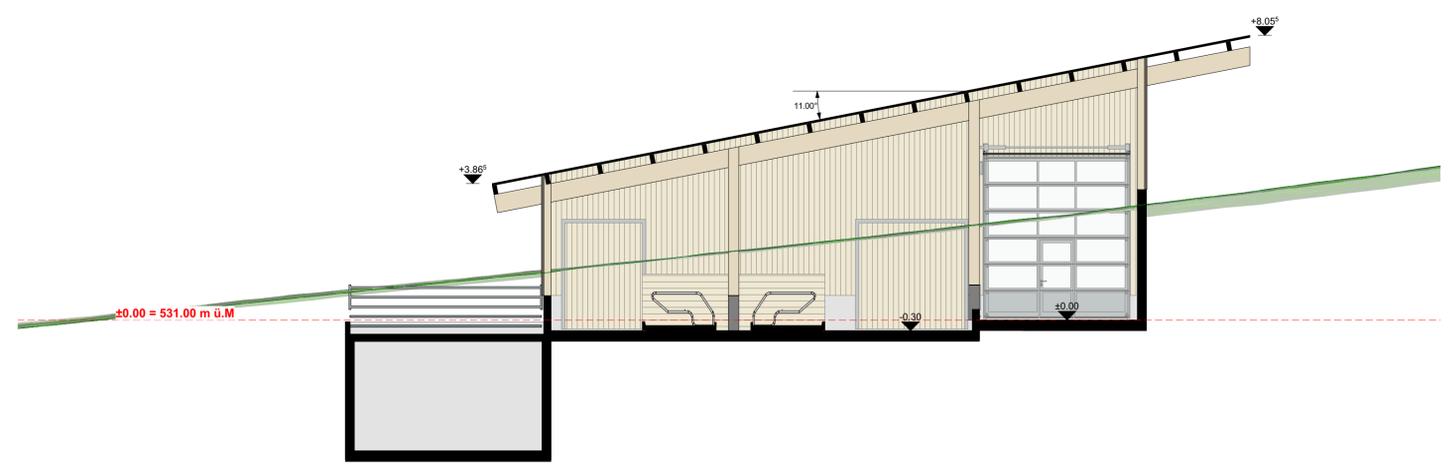
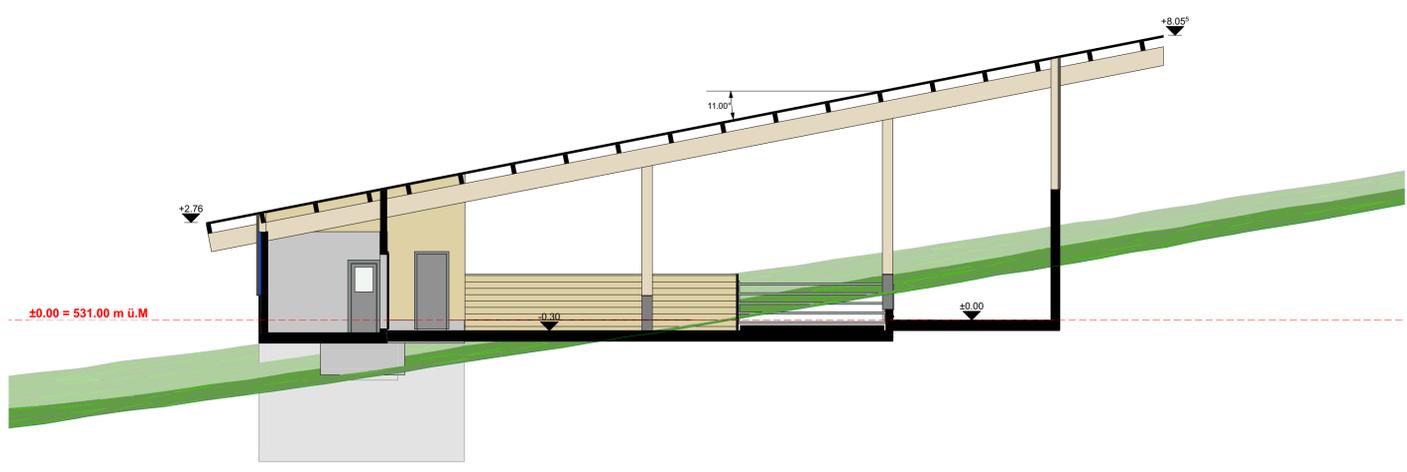
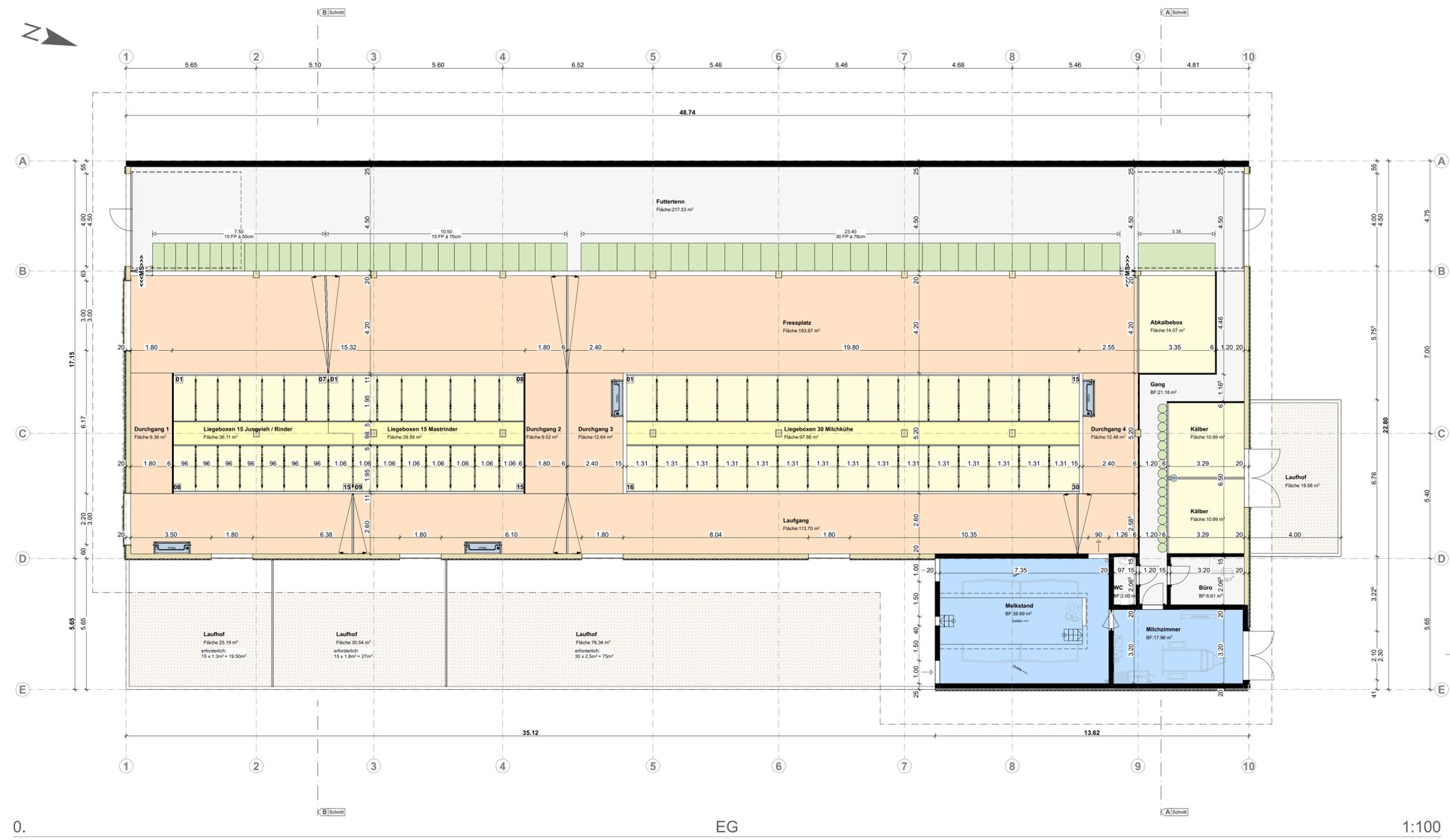
Objekt: Neubau Milchviehstall

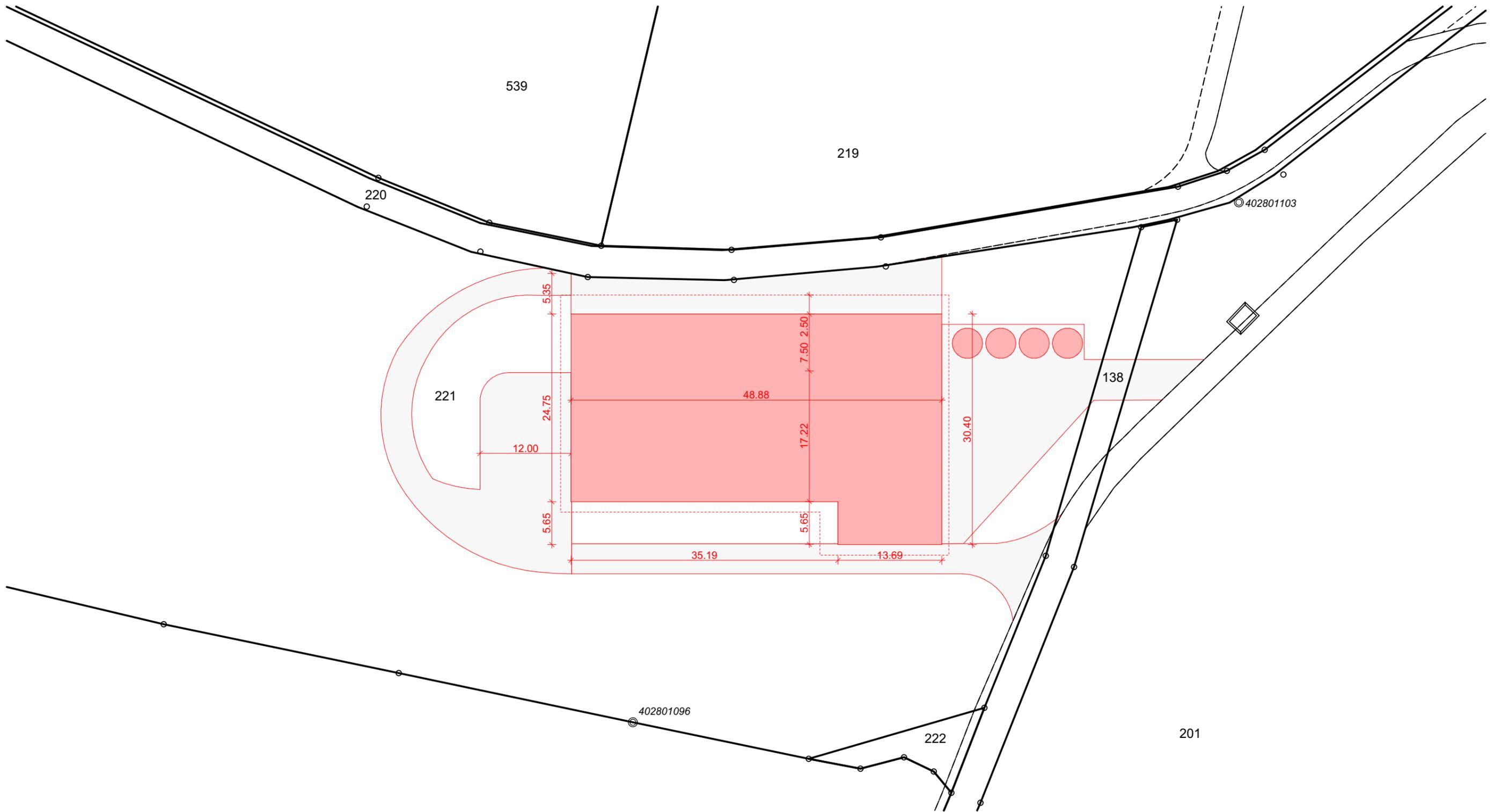
Besteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

PI-Nr: KB22060-031 Mst: 1:100  
Datum: 14.04.2023 / mei Pla-Gr: 60 x 84

±0.00 = 531.00 m. ü. M. = OK fertig Boden EG  
Koordinaten: 2'666'219 / 1'261'965

© Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne unsere Genehmigung weder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht werden.





Strüby Konzept AG  
Steinbislin 2  
6423 Seewen SZ  
T +41 41 818 35 70  
www.strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

### Vorprojekt 0

#### Situation

PI-Nr: KB22060-100

Mst: 1:500

Datum: 04.08.2023 / mw

Pla-Gr: A3

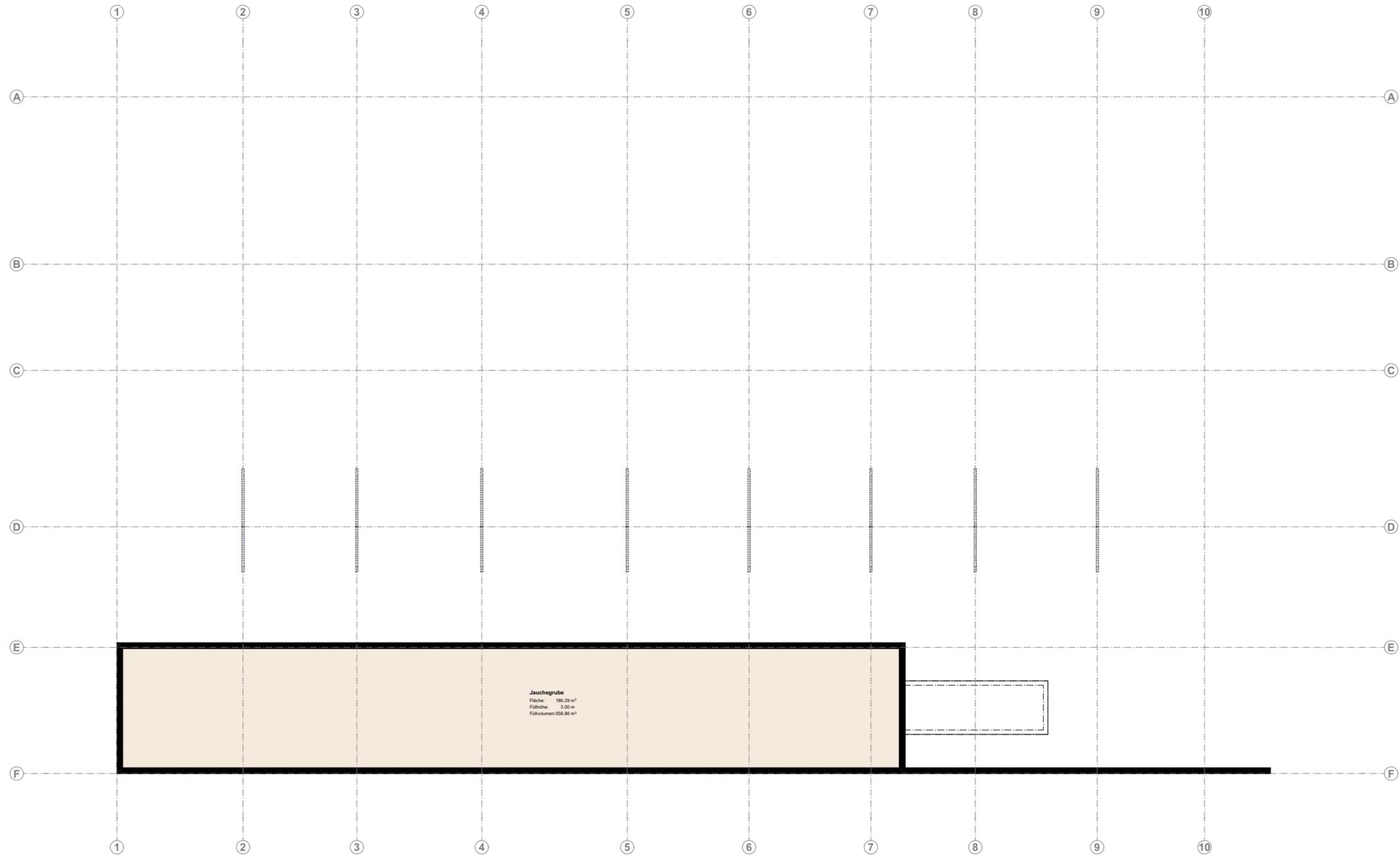
Objekt: Erweiterung Berghof

Besteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

±0.00 = 531.00 m ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten: 2'666'219 / 1'261'865





Strüby Konzept AG  
 Steinbislin 2  
 6423 Seewen SZ  
 T +41 41 818 35 70  
 www.strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
 Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

## Vorprojekt 0

### Grundriss Jauchegrube

PI-Nr: KB22060-030

Mst: 1:200

Datum: 04.08.2023 / mw

Pla-Gr: A3

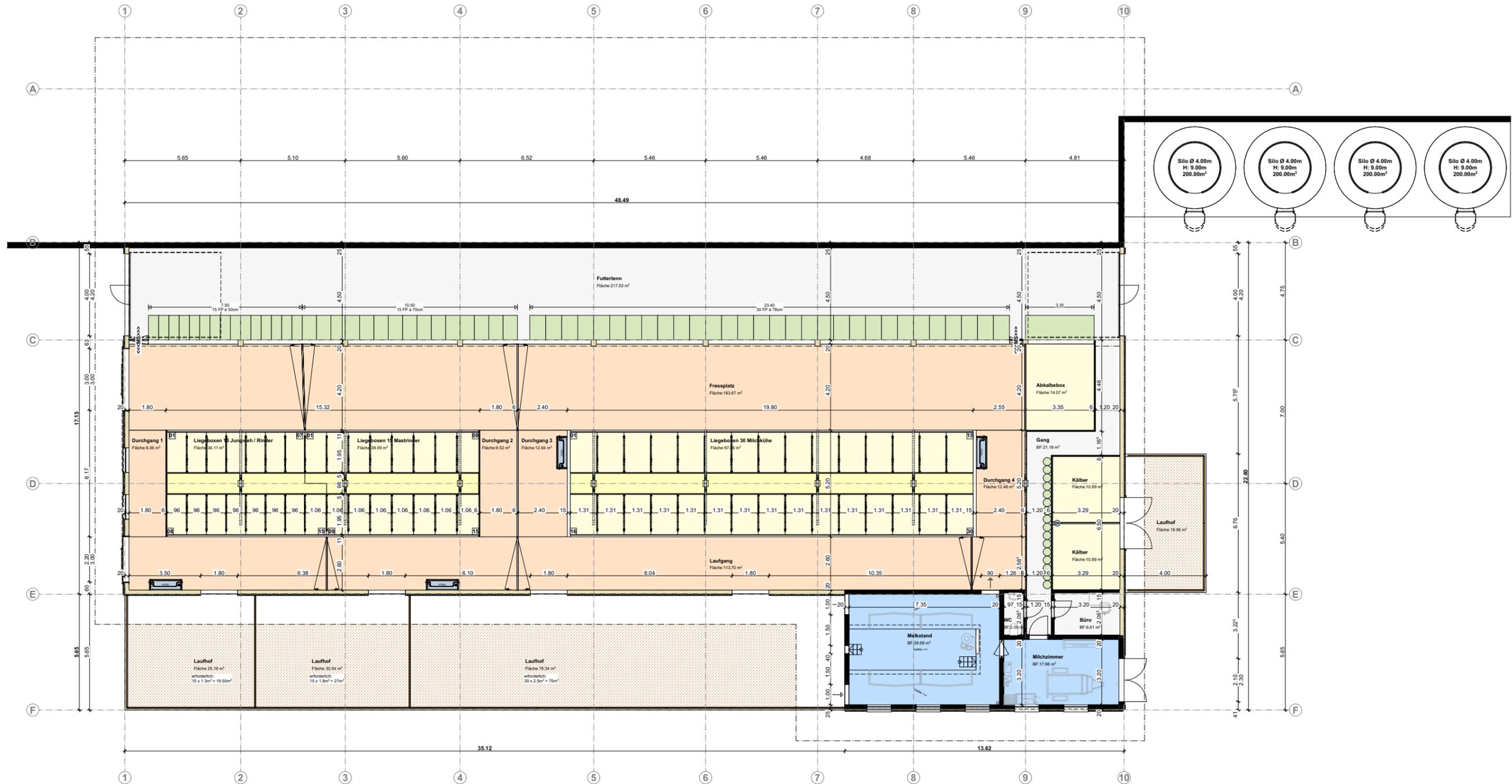
Objekt: Erweiterung Berghof

Besteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

±0.00 = 531.00 m ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten: 2'666'219 / 1'261'865





Strüby Konzept AG  
Steinbislin 2  
6423 Seewen SZ  
T +41 41 818 35 70  
www.strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

## Vorprojekt 0

### Grundriss EG

PI-Nr: KB22060-031

Mst: 1:200

Datum: 04.08.2023 / mw

Pla-Gr: A3

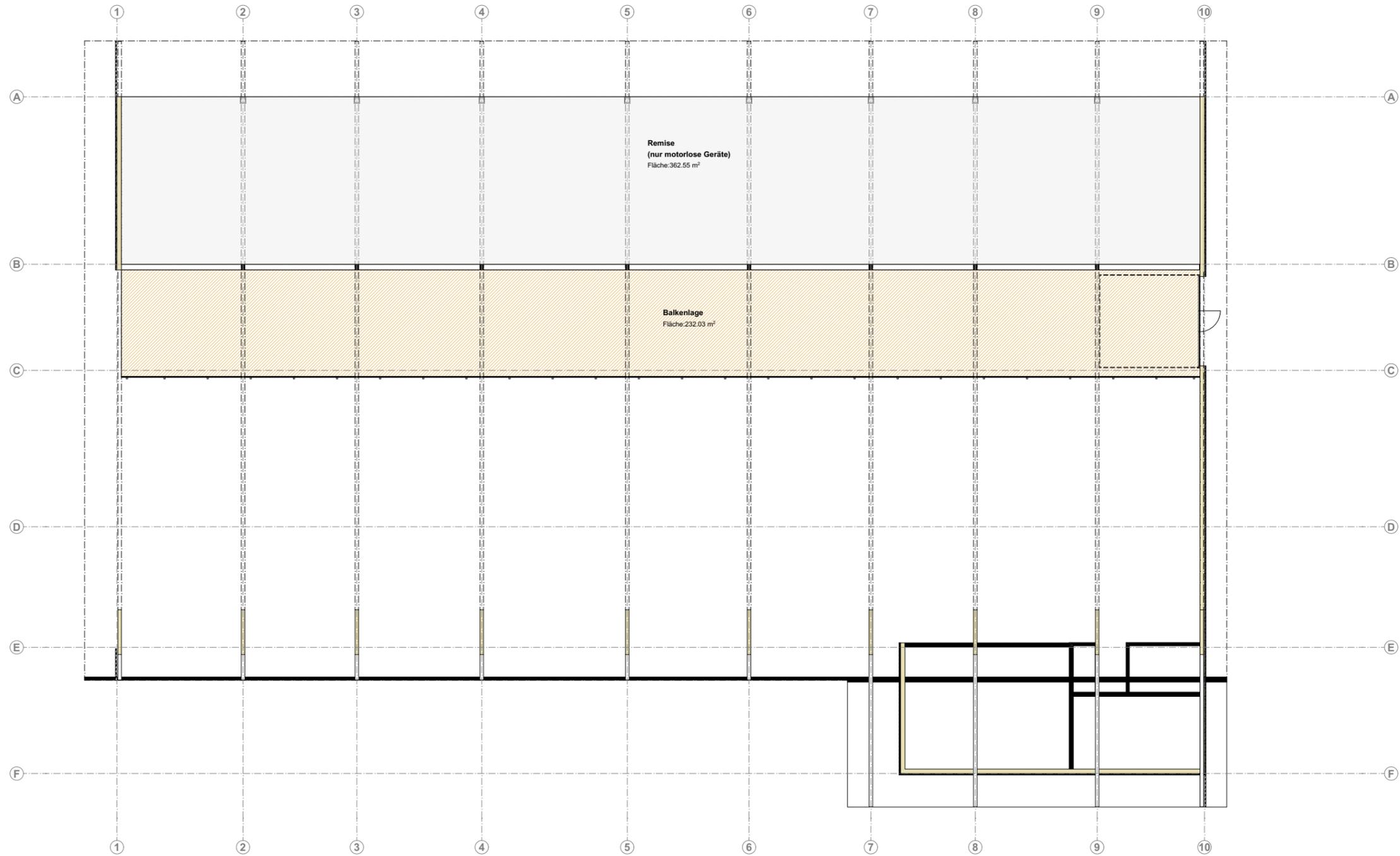
Objekt: Erweiterung Berghof

Besteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

±0.00 = 531.00 m ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten: 2'666'219 / 1'261'865





Strüby Konzept AG  
 Steinbislin 2  
 6423 Seewen SZ  
 T +41 41 818 35 70  
 www.strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
 Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

### Vorprojekt 0

### Grundriss OG

PI-Nr: KB22060-032

Mst: 1:200

Datum: 04.08.2023 / mw

Pla-Gr: A3

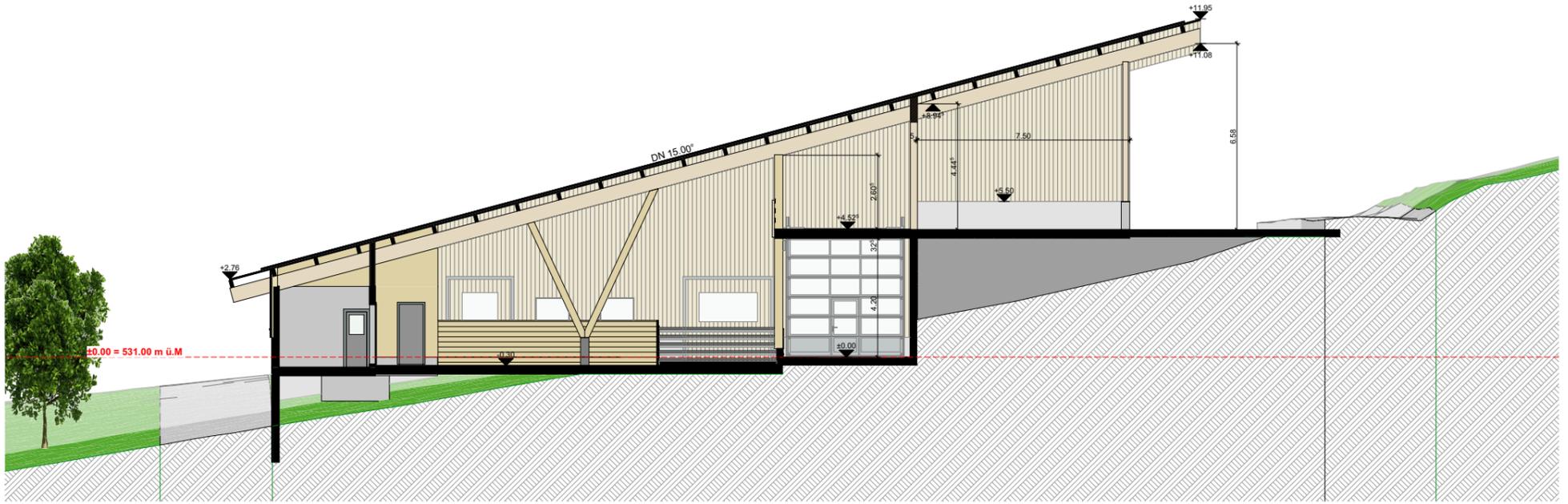
Objekt: Erweiterung Berghof

Besteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

±0.00 = 531.00 m ü. M. = OK fertig Boden EG

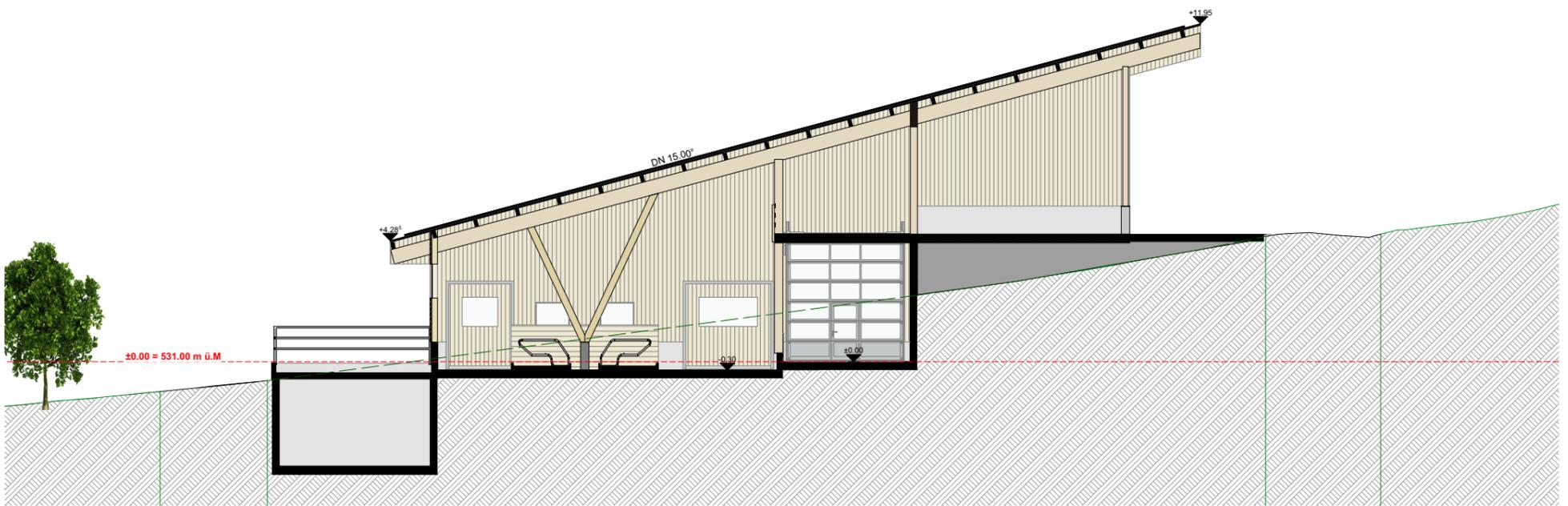
Koordinaten: 2'666'219 / 1'261'865





Schnitt A

1:200



Schnitt B

Schnitt

1:200



**STRÜBY**  
Erfolgreich planen – mit Freude bauen

Strüby Konzept AG  
Steinbislin 2  
6423 Seewen SZ  
T +41 41 818 35 70  
www.strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

**Vorprojekt 0**

Schnitte A-A und B-B 1:200

PI-Nr: KB22060-041

Mst: 1:200

Datum: 04.08.2023 / mw

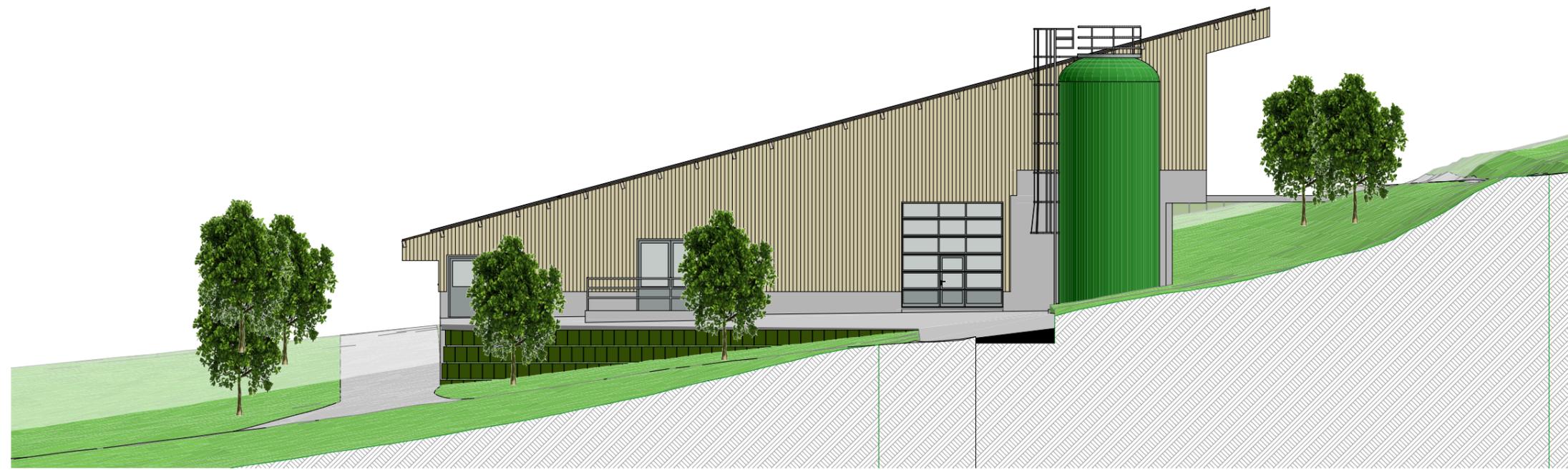
Pla-Gr: A3

Objekt: Erweiterung Berghof

Besteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

±0.00 = 531.00 m ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten: 2'666'219 / 1'261'865



Nord Fassade



Ost Fassade



**STRÜBY**

Erfolgreich planen – mit Freude bauen

Strüby Konzept AG  
Steinbislin 2  
6423 Seewen SZ  
T +41 41 818 35 70  
www.strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

### Vorprojekt 0

#### Fassaden Nord und Ost

PI-Nr: KB22060-051

Mst: 1:200

Datum: 04.08.2023 / mw

Pla-Gr: A3

Objekt: Erweiterung Berghof

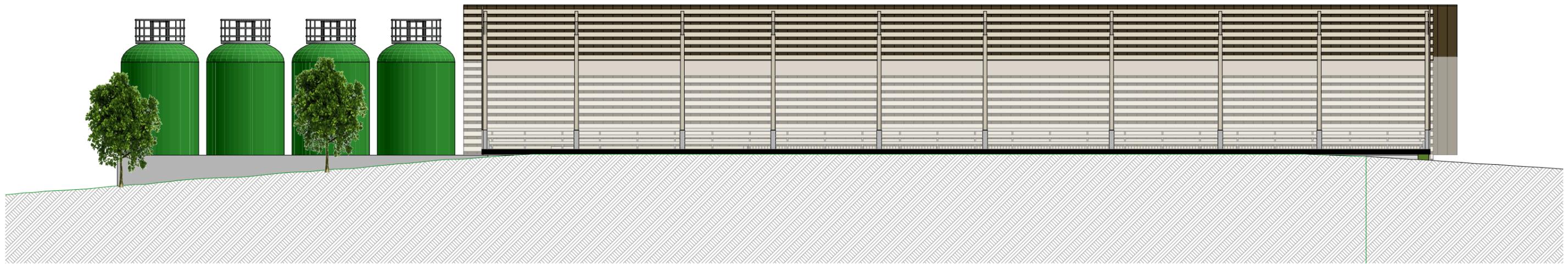
Besteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

±0.00 = 531.00 m ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten: 2'666'219 / 1'261'865



Süd Fassade



West Fassade



Strüby Konzept AG  
Steinbislin 2  
6423 Seewen SZ  
T +41 41 818 35 70  
www.strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

### Vorprojekt 0

#### Fassaden Süd und West

PI-Nr: KB22060-052

Mst: 1:200

Datum: 04.08.2023 / mw

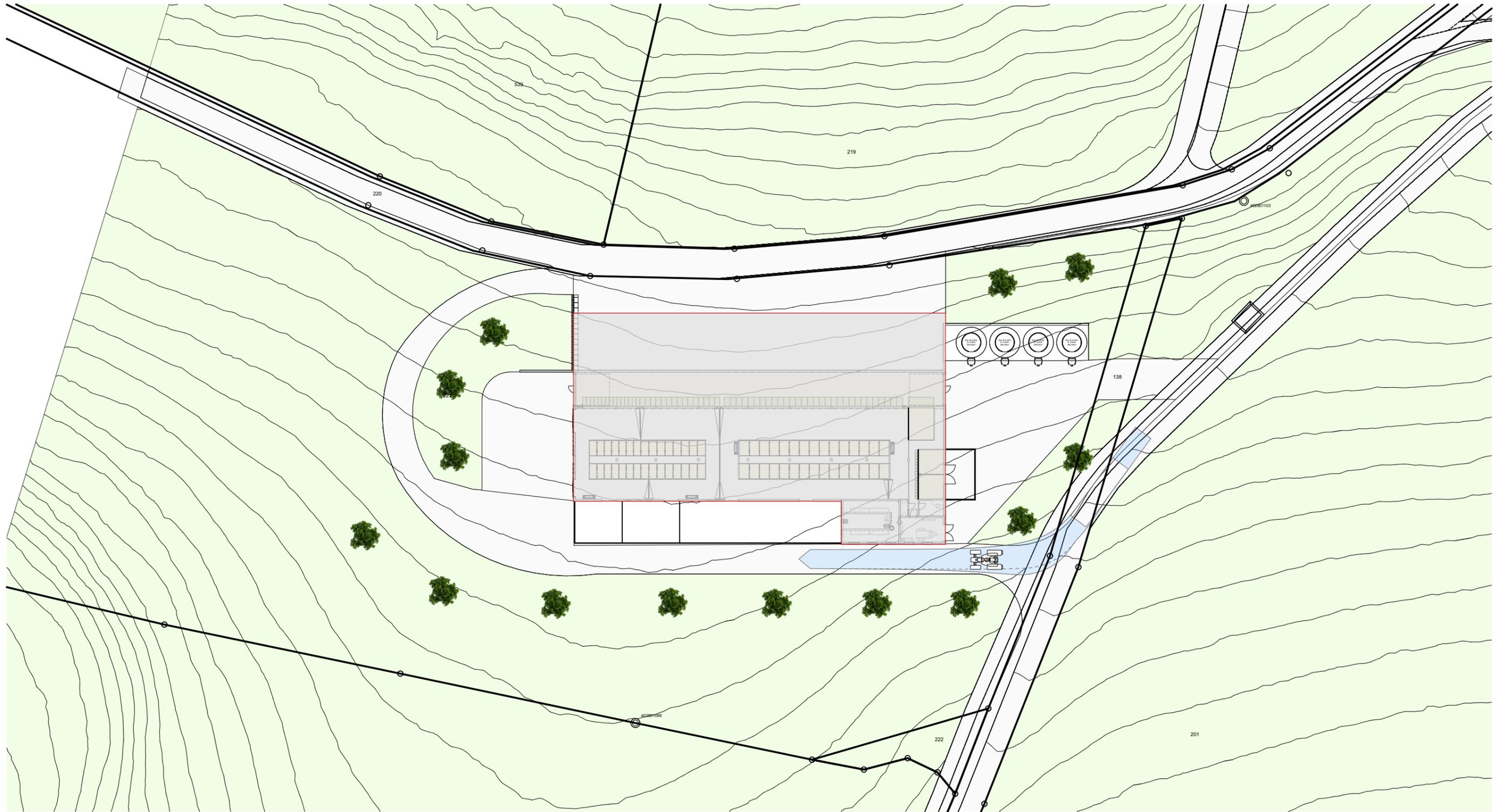
Pla-Gr: A3

Objekt: Erweiterung Berghof

Besteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

±0.00 = 531.00 m ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten: 2'666'219 / 1'261'865



Strüby Konzept AG  
Steinbislin 2  
6423 Seewen SZ  
T +41 41 818 35 70  
www.strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

### Vorprojekt 0

Umgebung 1:500

PI-Nr: KB22060-081

Mst: 1:500

Datum: 04.08.2023 / mw

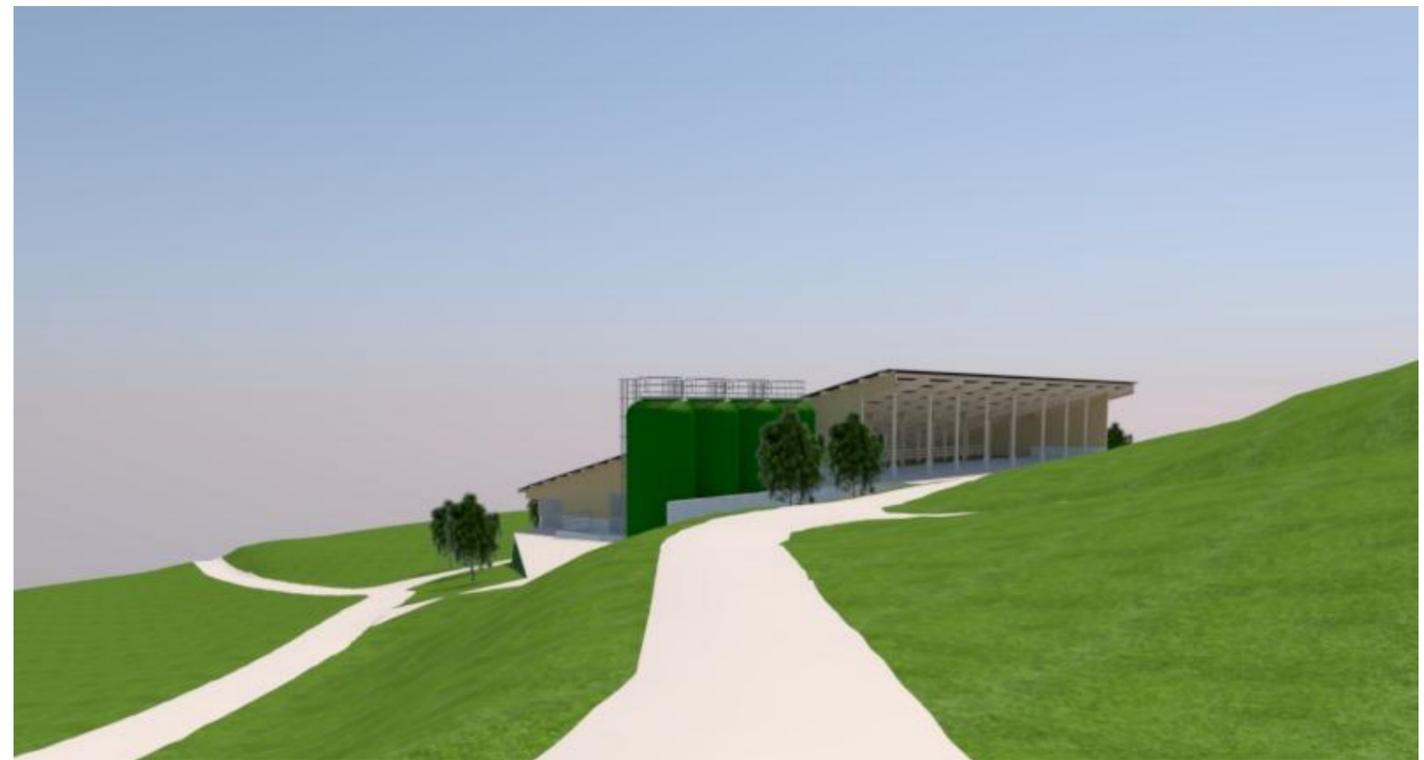
Pla-Gr: A3

Objekt: Erweiterung Berghof

Besteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

±0.00 = 531.00 m ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten: 2'666'219 / 1'261'865



Erfolgreich planen – mit Freude bauen

Strüby Konzept AG  
Steinbislin 2  
6423 Seewen SZ  
T +41 41 818 35 70  
www.strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

## Vorprojekt 0

### Visualisierungen

PI-Nr: KB22060-090

Mst:

Datum: 04.08.2023 / mw

Pla-Gr: A3

Objekt: Erweiterung Berghof

Besteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

±0.00 = 531.00 m ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten: 2'666'219 / 1'261'865

# Platz- und Raumbedarf für Futter- bzw. Strohlagerung

Im Grundsatz dient dieses Tool zur Berechnung des Flächenbedarfs von geplanten Bauvorhaben mit Futter- bzw. Strohlagerung

## **Basis für Berechnungen:**

Grundsätzlich basieren die Zahlen auf dem Agridea-Ordner Betriebsplanung 2013. Alle Eingabefelder sind grau hinterlegt. Alle Mengenangaben sind in dt TS zu machen.

## **Jahresbedarf Raufutter:**

Um eine projektbezogene Berechnung durchführen zu können, wird der Grundfutterbedarf nach Realisierung des geplanten Projektes benötigt. Dies sollte möglichst auf einer gültigen Plan-Nährstoffbilanz basieren. Sind keine weiteren Angaben vorhanden, gilt als Grundlage ein Bedarf von 55 dt TS / GVE.

Auf eine Unterscheidung zwischen Winter- und Sommerfütterung wird bewusst verzichtet. Die Berechnung wird so einfacher gehalten.

## **Stallfütterungsperiode:**

Zeitperiode, in welcher den Tieren gelagertes Futter verfüttert wird. (Bsp.: Ganzjahresfütterung mit Totalmischration: 365 d, bei Weidefütterung im Sommer und Stallfütterung im Winter: 165 d, bei Halbtagesweide, die Stallfütterungstage anteilmässig kürzen)

## **Ration:**

Die Ration wird aufgeteilt in den Anteil Heu an der Gesamtration, sowie in die Anteile von Gras- und Maissilage an der gesamten Silageration. Die jeweiligen Anteile können in die lose gelagerte Menge (Fahrsilo, Hochsilo und Heustock) sowie in die als Ballen gelagerte Menge unterteilt werden.

Bei der in Ballen gelagerten Ware kann auch die Anzahl Ballen als Grundlage verwendet werden. Werden die Anzahl Ballen direkt eingegeben, übersteuert dies automatisch die Berechnung.

## **Dürrfutterlagerung:**

Der Raumbedarf für die Dürrfutterlagerung auf dem Heustock ist in schlechte, gute und sehr gute Qualität unterteilt. Je nach Qualität des Futters, Einfüllhöhe pro Tag, Schnittgrösse des Futters und der Einfuhrfeuchte resultiert ein unterschiedlicher Raumbedarf.

## **Quaderballenlagerung:**

Bei den Dürrfutter-Quaderballen sind grosse Quaderballen (240x120x70) als Standard angenommen worden. Bei den Silage-Quaderballen sind kleine Quaderballen (200x100x65) vorgesehen.

Für die Berechnung der Lagerfläche muss die Lagerhöhe in Anzahl Ballen angegeben werden.

**Rundballenlagerung:**

Es wird davon ausgegangen, dass die Rundballen auf die Stirn gestellt und pyramidenförmig gestapelt werden. Für die entstehenden Zwischenräume und Ungenauigkeiten ist 15 % mehr Fläche einberechnet.

Für die Berechnung der benötigten Fläche, muss die Lagerbreite und die Lagerhöhe in Anzahl Ballen angegeben werden. Bei technisch unmöglichen Kombinationen erscheint das Eingabefeld rot.

**Silagelagerung lose:**

Bei der Silagelagerung gibt es zwei Arten der Loselagerung. Beim Hoch- und beim Fahrsilo werden Kubikangaben berechnet. Für das Fahrsilo kann mit Angabe der Füllhöhe zusätzlich auch der Flächenbedarf berechnet werden.

**Strohlagerung:**

Für den zusätzlichen Flächenbedarf der Strohlagerung müssen auf der Eingabeseite die Anzahl Strohballen direkt eingetragen werden.

**Ausgabeseite:**

Auf der Ausgabeseite werden alle wichtigen Angaben zusammengefasst und können ausgedruckt werden.

**Kontakt für Rückfragen:**

Thomas Muff  
Amt für Landwirtschaft  
Hauptgasse 72  
4509 Solothurn  
032 627 63 30  
[thomas.muff@vd.so.ch](mailto:thomas.muff@vd.so.ch)

|                |                         |               |                |
|----------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Betrieb:       | Fabian Zeller           | Betriebs-Nr.: |                |
| Name:          | Zeller                  | Vorname:      | Fabian         |
| Hof / Strasse: | Berghof                 | PLZ / Ort:    | 5423 Freienwil |
| Tel. / Natel:  | 0795665348 & 0562211633 | E-Mail:       |                |
| Höhe ü. M.:    | 539                     | Zone:         | HZ             |
|                |                         | Silobetrieb:  | Ja             |

**Grunddaten Futterlagerung (TS-Kalkulation):**

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Jahresbedarf Raufutter:</b>                | 2370 (dt TS) |
| <b>Stallfütterungsperiode:</b>                | 185 (d)      |
| <b>Anteil Dürrfutter in der Ration:</b>       | 25 %         |
| Anteil Dürrfutter lose gelagert:              | 60 %         |
| <b>Anteil Grassilage an der Gesamtsilage:</b> | 75 %         |
| Anteil Grassilage lose gelagert:              | 95 %         |
| <b>Anteil Maissilage an der Gesamtsilage:</b> | 25 %         |
| Anteil Maissilage lose gelagert:              | 90 %         |

← Jahresbedarf aus gesamtbetrieblicher Nährstoffbilanz des Gesuchstellers  
 ← wenn keine anderen Angaben: 55 dt TS / GVE  
 ← Anzahl Tage mit Heu/Silagefütterung

← Heustock

← Fahr- / Hochsilo

← Fahr- / Hochsilo

**Direkteingabe Anzahl Ballen:**

**Dürrfutter:**

|               |    |
|---------------|----|
| Kleinballen:  | 65 |
| Quaderballen: |    |
| Rundballen:   |    |

**Silagefutter:**

|                 |  |
|-----------------|--|
| Quaderballen:   |  |
| Rundballen:     |  |
| Maissiloballen: |  |

← Ist die Anzahl zu lagernder Ballen bekannt, können sie hier eingegeben werden.

**Strohlagerung:**

|               |     |
|---------------|-----|
| Kleinballen:  | 280 |
| Quaderballen: |     |
| Rundballen:   |     |

|                |                         |               |                |
|----------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Betrieb:       | Fabian Zeller           | Betriebs-Nr.: |                |
| Name:          | Zeller                  | Vorname:      | Fabian         |
| Hof / Strasse: | Berghof                 | PLZ / Ort:    | 5423 Freienwil |
| Tel. / Natel:  | 0795665348 & 0562211633 | E-Mail:       |                |
| Höhe ü. M.     | 539                     | Zone:         | HZ             |
|                |                         | Silobetrieb:  | Ja             |

### Dürrfutterlagerung (88 % TS-Gehalt)

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>TS - Bedarf Dürrfutter:</b> | <b>300 dt TS</b> |
| <b>FS - Bedarf Dürrfutter:</b> | <b>341 dt FS</b> |
| <b>Dürrfutter lose:</b>        | <b>180 dt TS</b> |
| <b>Dürrfutter gepresst:</b>    | <b>120 dt TS</b> |

#### Berechnung Dürrfutterlagerung lose:

(Gebläse, Stockhöhe ca. 5m)

|                     | Gewicht<br>(kg TS/m <sup>3</sup> ) | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Raumbedarf<br>(m <sup>3</sup> ) |
|---------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| sehr gute Qualität: | 110                                | -                        | <b>164</b>                      |
| gute Qualität:      | 95                                 | -                        | <b>190</b>                      |
| schlechte Qualität: | 80                                 | -                        | <b>226</b>                      |

#### Berechnung Dürrfutterlagerung gepresst:

|               |                      |          |
|---------------|----------------------|----------|
| Kleinballen:  | Lagerhöhe in Ballen: | <b>4</b> |
| Quaderballen: | Lagerhöhe in Ballen: | <b>1</b> |
| Rundballen:   | Lagerhöhe in Ballen: | <b>1</b> |

|                                   | Gewicht<br>(kg FS) | Anzahl<br>Ballen<br>(berechnet) | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------|
| kubische Kleinballen (100x45x35): | 27                 | 65                              | <b>7</b>                 |
| Quaderballen gross (240x120x70):  | 380                | 36                              | <b>104</b>               |
| Rundballen (Ø120 cm / L 120 cm):  | 200                | 68                              | <b>98</b>                |

#### Berechnung Strohballenlagerung:

|               |                      |          |
|---------------|----------------------|----------|
| Kleinballen:  | Lagerhöhe in Ballen: | <b>4</b> |
| Quaderballen: | Lagerhöhe in Ballen: | <b>1</b> |
| Rundballen:   | Lagerhöhe in Ballen: | <b>1</b> |

|                                   | Gewicht<br>(kg FS) | Anzahl<br>Ballen | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|--------------------------|
| kubische Kleinballen (100x45x35): | 18                 | 280              | <b>32</b>                |
| Quaderballen gross (240x120x70):  | 300                | 0                | <b>0</b>                 |
| Rundballen (Ø120 cm / L 120 cm):  | 160                | 0                | <b>0</b>                 |

|                |                         |               |                |
|----------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Betrieb:       | Fabian Zeller           | Betriebs-Nr.: |                |
| Name:          | Zeller                  | Vorname:      | Fabian         |
| Hof / Strasse: | Berghof                 | PLZ / Ort:    | 5423 Freienwil |
| Tel. / Natel:  | 0795665348 & 0562211633 | E-Mail:       |                |
| Höhe ü. M.     | 539                     | Zone:         | HZ             |
|                |                         | Silobetrieb:  | Ja             |

### Silagelagerung (35 % TS-Gehalt)

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>TS - Bedarf Silage:</b> | <b>901 dt TS</b>   |
| <b>FS - Bedarf Silage:</b> | <b>2'574 dt FS</b> |
| <b>Grassilage:</b>         | <b>676 dt TS</b>   |
| Grassilage lose:           | 642 dt TS          |
| Grassilage gepresst:       | 34 dt TS           |
| <b>Maissilage:</b>         | <b>225 dt TS</b>   |
| Maissilage lose:           | 203 dt TS          |
| Maissilage gepresst:       | 23 dt TS           |

#### Hochsilo:

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Volumenbedarf Grassilage: | <b>328 m<sup>3</sup></b> |
| Volumenbedarf Maissilage: | <b>111 m<sup>3</sup></b> |

#### Fahrsilo:

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Volumenbedarf Grassilage: | <b>321 m<sup>3</sup></b> |
| Volumenbedarf Maissilage: | <b>101 m<sup>3</sup></b> |

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Flächenbedarf Fahrsiloanlage bei <b>1</b> m Höhe: | <b>422 m<sup>2</sup></b> |
|---|--------------------------|

#### Grassilageballen:

|               |                        |          |
|---------------|------------------------|----------|
| Quaderballen: | Lagerhöhe in Ballen:   | <b>1</b> |
| Rundballen:   | Lagerbreite in Ballen: | <b>3</b> |
|               | Lagerhöhe in Ballen:   | <b>3</b> |

|                                  | Gewicht (kg<br>TS/Balle) | Anzahl Ballen<br>(berechnet) | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Quaderballen klein (200x100x65): | 300                      | 11                           | <b>23</b>                |
| Rundballen (Ø120 cm / L 120 cm): | 230                      | 15                           | <b>20</b>                |

#### Maissilageballen:

|               |                        |          |
|---------------|------------------------|----------|
| Quaderballen: | Lagerhöhe in Ballen:   | <b>1</b> |
| Rundballen:   | Lagerbreite in Ballen: | <b>3</b> |
|               | Lagerhöhe in Ballen:   | <b>2</b> |

|                                  | Gewicht (kg<br>TS/Balle) | Anzahl Ballen<br>(berechnet) | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Quaderballen klein (200x100x65): | 200                      | 11                           | <b>23</b>                |
| Rundballen (Ø120 cm / L 120 cm): | 350                      | 6                            | <b>10</b>                |

# KOLAS | COSAC

Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz  
Conférence suisse des services de l'agriculture cantonaux  
Conferenza svizzera delle sezioni dell'agricoltura cantonale

|                |                         |               |                |
|----------------|-------------------------|---------------|----------------|
| Betrieb:       | Fabian Zeller           | Betriebs-Nr.: |                |
| Name:          | Zeller                  | Vorname:      | Fabian         |
| Hof / Strasse: | Berghof                 | PLZ / Ort:    | 5423 Freienwil |
| Tel. / Natel:  | 0795665348 & 0562211633 | E-Mail:       |                |
| Höhe ü. M.     | 539                     | Zone:         | HZ             |
|                |                         | Silobetrieb:  | Ja             |

## Grunddaten Futterlagerung (TS-Kalkulation)

Dürrfutter: **300 dt TS**

Silagefutter: **901 dt TS**

Strohlagerung: **280 Ballen**

## Übersicht berechneter Flächenbedarf

|               | Dürrfutter               | Silagefutter                                  |
|---------------|--------------------------|---|
| Kleinballen:  | <b>7 m<sup>2</sup></b>   | Quaderballen: <b>23 m<sup>2</sup></b>         |
| Quaderballen: | <b>104 m<sup>2</sup></b> | Rundballen: <b>20 m<sup>2</sup></b>           |
| Rundballen:   | <b>98 m<sup>2</sup></b>  | Maisquaderballen: <b>23 m<sup>2</sup></b>     |
|               |                          | Maisrundballen: <b>10 m<sup>2</sup></b>       |
| Heustock:     | <b>226 m<sup>3</sup></b> | Hochsilo-Grassilage: <b>328 m<sup>3</sup></b> |
|               |                          | Hochsilo-Maissilage: <b>111 m<sup>3</sup></b> |
|               |                          | Fahrsilo-Grassilage: <b>321 m<sup>3</sup></b> |
|               |                          | Fahrsilo-Maissilage: <b>101 m<sup>3</sup></b> |
|               | <b>Strohlager</b>        |   |
| Kleinballen:  | <b>32 m<sup>2</sup></b>  |   |
| Quaderballen: | <b>0 m<sup>2</sup></b>   |   |
| Rundballen:   | <b>0 m<sup>2</sup></b>   |   |

## Raumbedarf für Remisen nach FAT-Bericht 590

Ersteller: KOLAS-Arbeitsgruppe Bauen ausserhalb Bauzone

|                    |   |
|--------------------|---|
| Betriebsnummer.:   |   |
| Name / Vorname:    | Zeller Fabian                           |
| Adresse:           | Berghof 14                              |
| PLZ / Ort:         | 5423 Freienwil                          |
| Betriebstyp:       | Gemischter Betrieb Futterbau / Ackerbau |
| Landw. Nutzfläche: | 24.14 ha                                |

|           |  |
|-----------|--|
| Gesuch:   |  |
| Variante: |  |
|           |  |

|   |  |   |                                 |
|---|--|---|---------------------------------|
| <b>Flächenbedarf Remise inkl. Restflächen (1) nach FAT-Bericht 590:</b> |  | <b>m<sup>2</sup></b>                      | <b>645</b>                      |
| <b>Bedarf zusätzliche Nutzungen (Beschreibung Rückseite Formular)</b>   |  | <b>Fläche<br/>m<sup>2</sup></b>           | <b>Fläche<br/>m<sup>2</sup></b> |
| 1.  |  |   |                                 |
| 2.  |  |   |                                 |
| 3.  |  |   |                                 |
| 4.  |  |   |                                 |
| <b>+</b>  |  | <b>Total Bedarf zusätzliche Nutzungen</b> |                                 |

| <b>Remisen und Lagerraum bestehend:</b> |             | <b>Länge</b> | <b>Breite</b> | <b>Fläche (2)</b> | <b>Fläche</b>  |
|---|-------------|--------------|---------------|-------------------|----------------|
| Bezeichnung                             | Gebäude Nr. | m            | m             | m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup> |
| 1. <b>Remise</b>                        | <b>82</b>   | 8            | 5             |                   | <b>40</b>      |
| 2. <b>Remise</b>                        | <b>76</b>   | 11           | 9             |                   | <b>99</b>      |
| 3.                                      |             |              |               |                   |                |
| 4.                                      |             |              |               |                   |                |
| 5.                                      |             |              |               |                   |                |
| 6.                                      |             |              |               |                   |                |
| 7.                                      |             |              |               |                   |                |
| 8.                                      |             |              |               |                   |                |

**Total bestehende Remisenfläche** **139**

| <b>Remisen geplant:</b> |             | <b>Länge</b> | <b>Breite</b> | <b>Fläche (2)</b> | <b>Fläche</b>  |
|-------------------------|-------------|--------------|---------------|-------------------|----------------|
| Bezeichnung             | Gebäude Nr. | m            | m             | m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup> |
| 1.                      |             |              |               |                   |                |
| 2.                      |             |              |               |                   |                |
| 3.                      |             |              |               |                   |                |

**Differenz** **-506**

(rot = Mangel, schwarz = Überschuss)

**Datum:**

31.07.2023

**Unterschrift:**

.....

(1) Restflächen umfassen nicht ausnutzbare Flächen innerhalb des Gebäudes

(2) Wert direkt eintragen

Allgemeine Hinweise: Nur die grau hinterlegten Zellen sind bearbeitbar. Fachliche Erläuterungen finden Sie auf der Rückseite.

Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz

Backoffice KOLAS | Landwirtschaftsamt, Aabachstrasse 5, Postfach 857 | 6301 Zug | Tel. +41 (0)41 728 55 50 | info@kolas-cosac.ch | www.kolas-cosac.ch

## **Remisen: Raumbedarf und Nutzung**

Remisen sind Einstellräume für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte. Der FAT-Bericht Nr. 590/2002, "Raumbedarf für Remisen und Einzelmaschinen" dient als Grundlage zur Bestimmung des Remisenbedarfs eines Landwirtschaftsbetriebes. Für kleinere Betriebe ist noch die Zonenkonformität für die Bewilligung zu prüfen.

Landwirtschaftliche Bauten dürfen nur für zonenkonforme Nutzungen verwendet werden. Um diese sicherzustellen, wird auf Grundlage von Art. 16b des Raumplanungsgesetzes (RPG) und Art. 44 der Raumplanungsverordnung (RPV) folgende Auflage in der Baubewilligung für die Remise empfohlen: "Die Baute darf ausschliesslich zonenkonformen Zwecken dienen. Nach Wegfall der ursprünglichen Zweckbestimmung ist die Baute zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, wenn bis zu diesem Zeitpunkt keine rechtskräftige Baubewilligung für eine neue Nutzung vorliegt."

### **Remise nach Raumbeschaffenheit**

#### **Raumhöhe und -tiefe:**

Gebäude sind als Remisen anrechenbar, wenn sie mit dem Traktor befahrbar sind oder bedient werden können. Eine Einfahrt Höhe von 4 bis 4.5 m Höhe ist zweckmässig. Die Raumhöhe innen beträgt maximal 7 m.

#### **Räume im Obergeschoss:**

Räume im Obergeschoss zählen als Remisen, wenn Sie mit dem Traktor befahrbar sind. Zwischengeschosse werden in der Regel nicht als Remise angerechnet.

#### **Einstellplatz unter dem Vordach der Scheune:**

Unter dem Vordach der Scheune zählen die ersten 2 m Einstellplatz nicht als Remise.

#### **Innenräume in der Scheune, die nicht befahrbar sind:**

Diese Innenräume zählen nicht als Remise. Sie sind nach Möglichkeit abzubrechen.

#### **Verkehrsflächen:**

Bei grösseren Remisen (Hallen) kann im Einzelfall für die Durchfahrt ein Abzug von 4 m Breite berechnet werden.

#### **Belichtung:**

Bei Remisen werden in der Regel keine Fenster eingebaut. Die Belichtung erfolgt durch Lichtbänder.

### **Remise nach Nutzung**

#### **Werkstatt:**

Die Werkstatt ist Teil der Remise und beschränkt sich auf eine Grundrissfläche von maximal 40 m<sup>2</sup>. Abweichungen nach oben sind zu begründen.

#### **Garage / Einstellplatz für die Familie:**

2 Garagenplätze zählen nicht als Remise. Ab dem 3. Platz wird die Garage an die Remisenfläche angerechnet.

#### **Brennholz (nur für Eigengebrauch):**

Zählen nicht als Remisen. Der Lagerbedarf kann wie folgt berechnet werden:

1) Raumbedarf nach Anfall von Brennholz: Pro ha Wald und Jahr fallen 7 m<sup>3</sup> Brennholz an: Der Lagerbedarf auf dem Hof beträgt maximal 10 m<sup>3</sup>. Für eine Lagerdauer von 3 Jahren können pro ha eigener Wald 30 m<sup>3</sup> Raumbedarf geltend gemacht werden. Bei einer Stapelhöhe von 3 m sind das 10 m<sup>2</sup> pro ha Wald.

2) Raumbedarf nach Verbrauch von Brennholz: Ein schlecht isoliertes Haus braucht pro Wohnung 10 m<sup>3</sup> Brennholz pro Jahr. Für eine Lagerdauer von 3 Jahren sind das pro Wohnung 30 m<sup>3</sup> Raum oder 10 m<sup>2</sup> Gebäudefläche bei einer Stapelhöhe von 3 m.

#### **Waldbewirtschaftung:**

Für Forstgeräte- und Maschinen zur Bewirtschaftung des Waldes kann kein zusätzlicher Remisenbedarf geltend gemacht werden. Ausnahmen sind bei einem sehr grossen Waldanteil möglich.

#### **Tabakscheune, Lagerung und Vorkeimen von Saatkartoffeln, Gebinde- und Paloxenlager, Kühllager, Räume für spezielle Produktionsrichtungen:**

Der Raumbedarf für diese speziellen Nutzungen wird nicht als Remisenfläche angerechnet.

#### **Öl- und Treibstofflager, Räume für Chemikalien, Pflanzenbehandlungsmittel, usw.:**

Zählen als Remisenflächen.

#### **Bergeräume für Dürrfutter und Stroh:**

Zählen nicht als Remisenflächen sondern als Bergeräume. Der zusätzliche Bedarf für diese Räume wird speziell berechnet.

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung für Baubewilligungen

**Salvatore Mazzotta**, M.A. Geographie  
Projektleiter Baugesuche  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
062 835 32 97  
salvatore.mazzotta@ag.ch  
www.ag.ch/baubewilligungen

Gemeinderat  
Schulstrasse 2  
5423 Freienwil

21. Februar 2023

**Stellungnahme zur Anfrage**

Anfrage Nr.: BVUAFB.22.2003  
Gemeinde: Freienwil (BG Nr. 22009)  
Gesuchsteller: Fabian Zeller, Berghof 14, 5423 Freienwil  
Bauvorhaben: Standort für Laufstall  
Lage: Parzellen Nrn. 201, 221, 163 Koordinaten: 2666120/1261993  
Zone: Landwirtschaftszone, Landschaftsschutzzone, Lägernschutzdekret  
Angrenzend: Chräbsbach (2.02.162), Wald (Waldabstand)

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Zur der uns am 30. September 2022 überwiesenen Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung:

**1. Sachverhalt**

Geplant ist der Neubau eines Laufstalles. Dabei stehen gemäss eingereichten Plänen sieben verschiedenen Standorte zur Auswahl. Im Rahmen des vorliegenden Anfragegesuches geht es um eine erste Beurteilung der Standorte. Denn je nach Standort müsse das Bauprojekt anders konzipiert und ausgestaltet werden.

Das Bauvorhaben soll gemäss geltendem Kulturlandplan der Gemeinde Freienwil ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone erstellt werden.

Gemäss Kantonalem Richtplan befinden sich die alle Standorte in einer Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB). Gemäss Richtplankapitel L 2.3, Beschluss 1.4, können die Gemeinden in der Nutzungsplanung innerhalb der LkB Ausnahmen für landwirtschaftliche Neubauten vorsehen, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden. Ein Teil der Standorte und der heutige Betriebsstandort werden von einer kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Der engere Hofbereich des Betriebsstandorts ist gemäss Kulturlandplan von der Landschaftsschutzzone ausgenommen ("Siedlungsei").

## 2. Erwägungen

### 2.1 Zonenkonformität

Der Gesuchsteller bewirtschaftet gemäss der Betriebsdatenerhebung 2022 einen Landwirtschaftsbetrieb mit rund 24 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, Milchviehhaltung (15 Milchkühe inkl. Aufzucht) und Ackerbau (rund 14 ha offene Ackerfläche). Basierend auf dieser Faktorausstattung wird ein Arbeitsvolumen von 1.266 SAK ausgewiesen.

Der Landwirtschaftsbetrieb ist mit der aktuellen Produktion in der Landwirtschaftszone zonenkonform (Art. 16a Abs.1 und 2 RPG<sup>1</sup>).

Gestützt auf den Grundlagenbericht der Agroscope Reckenholz-Tänikon ART über die zentrale Auswertung von Buchhaltungsdaten ist die Tragbarkeit der geplanten Investition gesamtbetrieblich gesehen ausgewiesen.

Dem Landwirtschaftsbetrieb stehen zukünftig Produktionsgrundlagen zur Verfügung, die den längerfristigen Bestand ermöglichen (Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV<sup>2</sup>).

### 2.2 Beurteilung der Standorte

#### Standort 1

Der Standort 1 befindet sich unter anderem in der Sperrzone des Lägernschutzdekrets. Gemäss § 2 des Lägernschutzdekrets<sup>3</sup> sind alle baulichen Massnahmen, die nach aussen in Erscheinung treten, verboten. Weiter liegt der Standort 1 in der Grundwasserschutzzone S2. Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 222 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV<sup>4</sup>) dürfen in der Grundwasserschutzzone S2 keine Anlagen und Bauten erstellt werden. Weiter befindet sich der Standort 1 in der kommunalen Landschaftsschutzzone.

Aus den genannten Gründen ist der Standort 1 nicht bewilligungsfähig.

#### Standort 2

Am Standort 2 wird die Landwirtschaftszone von der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Die Gemeinde Freienwil sieht in der Nutzungsplanung an diesem Standort keine Ausnahme für landwirtschaftliche Neubauten vor.

Der Standort 2 befindet sich unter anderem in der Schutzzone des Lägernschutzdekrets. Gemäss § 3 des Lägernschutzdekrets sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der ordentlichen Bewirtschaftung von Feld und Wald, der Aufzucht von Tieren und Pflanzen sowie der Futterproduktion dienen. Sie haben sich der Umgebung anzupassen und in Grösse, Form und Farbe in die Landschaft einzufügen. Störende Bauten sind in geeigneter Weise mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu umpflanzen.

Da sich der Standort weiter auch in der Gewässerschutzzone S3 befindet, gilt es zu beachten, dass gemäss der Wegleitung Grundwasserschutz (BAFU, 2004) und dem Merkblatt "Planung und Bau von Güllegruben, Güllesilos und Schwemmkanälen" (Koordination Nordwestschweiz Landwirtschaft/Umweltschutz, 2015) Güllegruben oder ähnliche Bauten über dem höchstmöglichen Grundwasserspiegel erstellt werden müssen. Der höchstmöglichen Grundwasserspiegel wäre deshalb zu ermitteln.

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700.

<sup>2</sup> Raumplanungsverordnung (RPV), SR 700.1.

<sup>3</sup> Dekret zum Schutze des Landschaftsbildes der Lägern und des Geissberges (Lägernschutzdekret), SAR 787.320.

<sup>4</sup> Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201.

### Standort 3

Der Standort 3 befindet sich ebenfalls in der Sperrzone des Lägernschutzdekrets und in der Grundwasserschutzzone S2. Ausserdem beträgt der Waldabstand etwa 7 m. Gemäss § 48 Abs. 1 lit. c BauG<sup>5</sup> müssen grössere Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 18 m einhalten.

Aus den genannten Gründen ist der Standort 3 nicht bewilligungsfähig.

### Standort 4

Der Standort 4 liegt in der LkB gemäss Richtplan. Ob die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone sachlich genügt, kann vorliegend offengelassen werden. Im Rahmen einer Standortevaluation ausserhalb der Bauzone ist der Richtplaneintrag im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Der Standort 4 befindet sich abseits bestehender Bauten und Anlagen und steht in Konflikt mit dem Konzentrationsprinzip gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG. Zudem liegt er exponiert am Hang über dem Dorf. Aus heutiger Sicht erscheint der Standort daher nicht bewilligungsfähig.

### Standort 5

Der Standort 5 befindet sich in der Schutzzone des Lägernschutzdekrets und ebenfalls innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzzone. Auch der Standort 5 befindet sie sich abseits bestehender Bauten und Anlagen und steht somit in Konflikt mit dem Konzentrationsprinzip.

Aus den genannten Gründen ist der Standort 5 nicht bewilligungsfähig.

### Standort 6

Der Standort 6 befindet sich unter anderem in der Schutzzone des Lägernschutzdekrets und ebenfalls innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzzone. Der Standort 6 befindet sich ausserdem teilweise in der Grundwasserschutzzone S2.

### Standort 7

Standort 7 befindet sich unter anderem in der Sperrzone des Lägernschutzdekrets. Ausserdem beträgt der Waldabstand etwa 14 m. Der Mindestabstand zum Wald gemäss § 48 Abs. 1 lit. c BauG wird nicht eingehalten.

Aus den genannten Gründen ist der Standort 7 nicht bewilligungsfähig.

## **2.3 Allgemeine Beurteilung**

Es liegen keine weiteren Informationen zum geplanten Bauprojekt vor. Es fehlen sämtliche Angaben zur Grösse der Baute, zum Hofdüngerlager, zum Bergeraum und zu den Tierzahlen. Zudem ist weder ersichtlich, ob auch Remisenraum geplant ist noch wie der bestehende Stall und Ökonomiegebäude künftig genutzt werden. Aufgrund der fehlenden Angaben zum Bauvorhaben ist eine abschliessende Beurteilung (unter anderem in Bezug auf die Luftreinhaltung und die Critical Loads für Stickstoff und die Critical Levels für Ammoniak) nicht möglich.

Aus den eingereichten Akten geht nicht hervor, ob der Hof über zusätzliche Grundstücke verfügt, welche nicht in die Standortevaluation einbezogen wurden. Es kann daher nicht beurteilt werden, wo sich der in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimale Standort befindet. Für eine weitere

---

<sup>5</sup> Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), SAR 713.100.

Anfrage ist ein Plan sämtlicher Eigenland- und Pachtflächen des Betriebs mit Unterscheidung Eigenland/Pacht einzureichen und geeignete Flächen sind in die Standortevaluation einzubeziehen.

Da die Gemeinde Freienwil in der Nutzungsplanung keine Ausnahme für landwirtschaftliche Neubauten innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzzone vorsieht, wäre die Bewilligungsfähigkeit von Standorten innerhalb der Landschaftsschutzzone nur über eine Ausnahmegewilligung denkbar und daher mit erheblichen rechtlichen Risiken behaftet. Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung wären u.a. ausserordentliche Verhältnisse und eine positive Interessenabwägung. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung werden jedoch gemäss ständiger Rechtsprechung äusserst restriktiv gehandhabt.

Unabhängig vom Projektstandort wird die Einordnung der Neubaute gestützt auf § 42 BauG im Bauprojekt in Form der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung (z. B. mit einer geschlossenen Reihe Hochstammobstbäume oder einer Hecke aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen) als verbindliche Projektbestandteile in einem Umgebungsgestaltungsplan zu projektieren sein.

### **3. Fazit**

Das eingereichte Anfragegesuch kann seitens Kanton nicht abschliessend beurteilt werden. Die Mehrheit der Standorte ist jedoch zum Vorneherein nicht bewilligungsfähig.

Der Evaluationsperimeter für die Standorte ist zu erweitern; es sind weitere Standorte – ausserhalb von Schutzperimetern – einzubeziehen.

Weiter ist im Rahmen einer weiteren Anfrage ebenfalls ein Betriebskonzept einzureichen. Es muss ersichtlich sein, welche Entwicklungsperspektive und Entwicklungsziele längerfristig verfolgt werden.

Im Rahmen einer weiteren Anfrage müssten die Unterlagen folgende Informationen aufweisen:

- längerfristiges Betriebskonzept
- detaillierte Angaben zum geplanten Bauprojekt (wie Dimension bzw. Grösse der Baute, Anzahl Tierplätze, Angaben zum Hofdüngerlager und zum Bergeraum, Remise- und Lagerraum)
- Angaben zur zukünftigen Nutzung des bestehenden Stalls bzw. Ökonomiegebäudes
- Einbezug der Critical Loads für Stickstoff und Critical Levels für Ammoniak bei der Standort-Evaluation eines Neubauprojekts
- ein Plan sämtlicher Eigenland- und Pachtflächen des Betriebs mit Unterscheidung Eigenland/Pacht
- Angaben zur Einordnung der Neubaute

Bitte beachten Sie, dass die Stellungnahmen der Abteilung für Baubewilligungen im Rahmen von Anfragen aus rechtlichen Gründen unverbindlich erfolgen müssen. Bei einer späteren Beurteilung im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens werden sämtliche Aspekte – insbesondere unter Berücksichtigung allfälliger Vorbringen Dritter – neu geprüft und gewürdigt. Sollte diese umfassende Neubeurteilung zu einem von der vorliegenden Stellungnahme abweichenden Ergebnis führen, können daraus keine Haftungsfolgen abgeleitet werden (§ 6 Abs. 2 des Haftungsgesetzes).

Bitte setzen Sie die Bauherrschaft von dieser Stellungnahme in Kenntnis.

Freundliche Grüsse

Hans Jürg Bättig  
Abteilungsleiter



Salvatore Mazzotta  
Projektleiter Baugesuche

Zur Information an

- ALGNL
- ALGGN
- LWAG-BBW
- AWKFA2
- AFU

Gemeindeverwaltung Freienwil  
Gemeinderat  
Schulstrasse 2  
5423 Freienwil

**Strüby Konzept AG**  
Zürcherstrasse 10  
8107 Buchs ZH

T +41 43 931 05 14  
CHE-116.348.745 MWST  
[www.strueby.ch](http://www.strueby.ch)

Buchs, 05. September 2022 hs

Hanspeter Suter, [hanspeter.suter@strueby.ch](mailto:hanspeter.suter@strueby.ch)  
T +41 41 819 41 04

### **Standortanalyse Neubau Laufstall, Zeller Fabian, Freienwil**

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann, sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Herr Fabian Zeller, Berghof 14 in Freienwil, hat die Strüby Konzept AG mit der Planung eines Laufstalls beauftragt.

Die Firma Strüby ist im Kanton Aargau wie auch schweizweit mit der Planung und Realisation von diversen anspruchsvollen landwirtschaftlichen Projekten betraut.

Der Betrieb von Herrn Zeller ist ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGBB

Der Berghof von Fabian Zeller befindet sich an einer sehr exponierten Lage in der Gemeinde Freienwil, der von verschiedenen Faktoren wie Lägernschutzdekret, Grundwasserschutzzonen, öffentliche Schiessanlage, Hochspannungsleitung usw. beeinflusst wird.

Deshalb sind wir der Auffassung, dass vor dem Start der Vorprojektphase, die Standortfrage geklärt sein sollte, da bei jedem der sieben geprüften Standorte ein anderes Projekt geplant werden muss.

Dürften wir die kommunalen Behörden bitten, die erstellte Standortanalyse an die kantonalen Stellen zur Beurteilung weiterzuleiten, um eine breit abgestimmte Standortwahl zu gewährleisten.

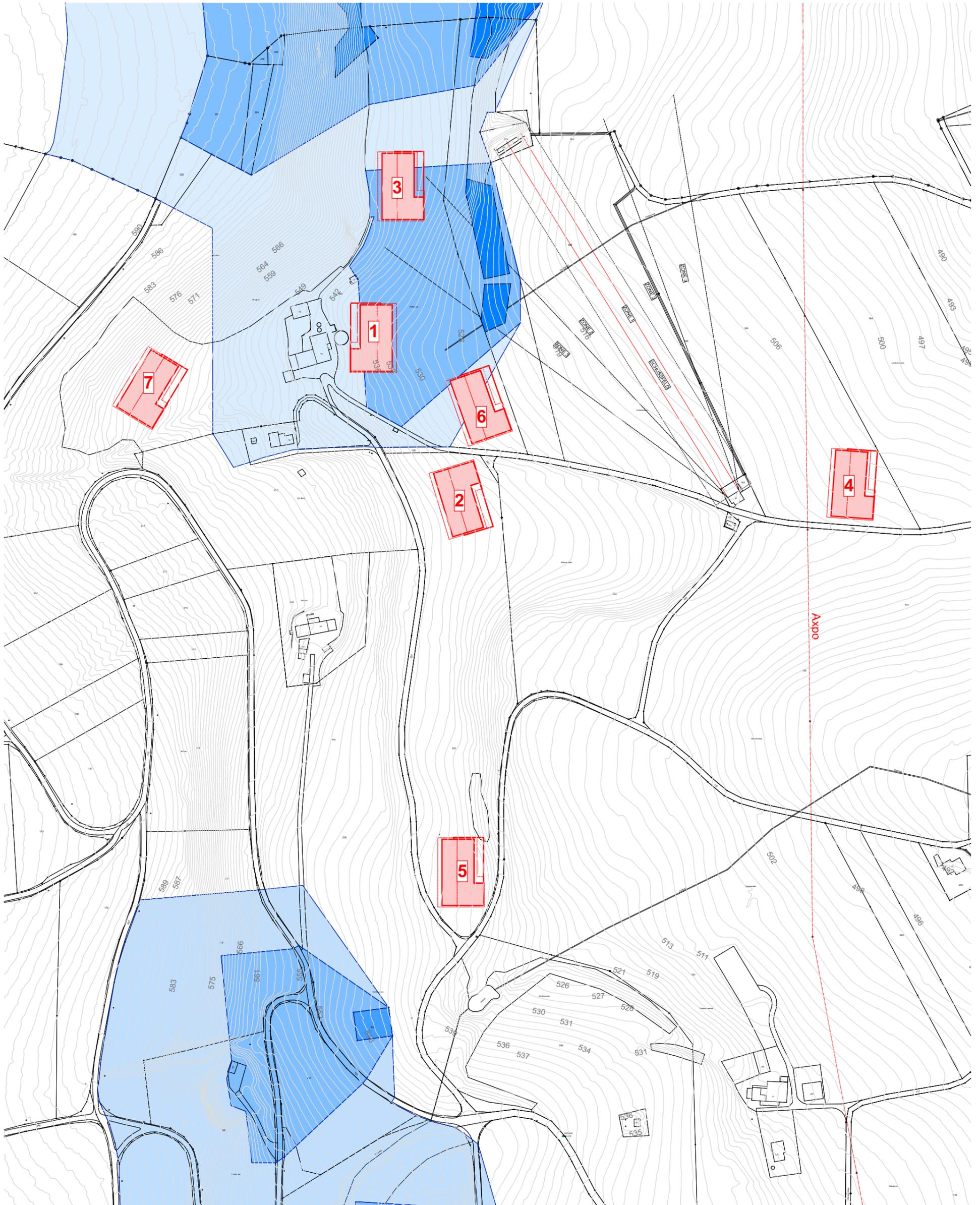
Bei Fragen oder für zusätzlichen Unterlagen steht Ihnen Herr Hanspeter Suter der Strüby Konzept AG gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
**Strüby Konzept AG**

Hanspeter Suter  
Projekte ausserhalb der Bauzone

Fabian Zeller  
Grundeigentümer

- Standortanalyse



Strüby Konzept AG  
Steinbislin 2  
6423 Seewen SZ  
T +41 41 818 35 70  
www.strueby.ch

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

## Standortanalyse

Situation mit Grundwasserfassung

PI-Nr: KB22060-001

Mst: 1:2500

Datum: 08.03.2022 / mw

Pla-Gr: A3

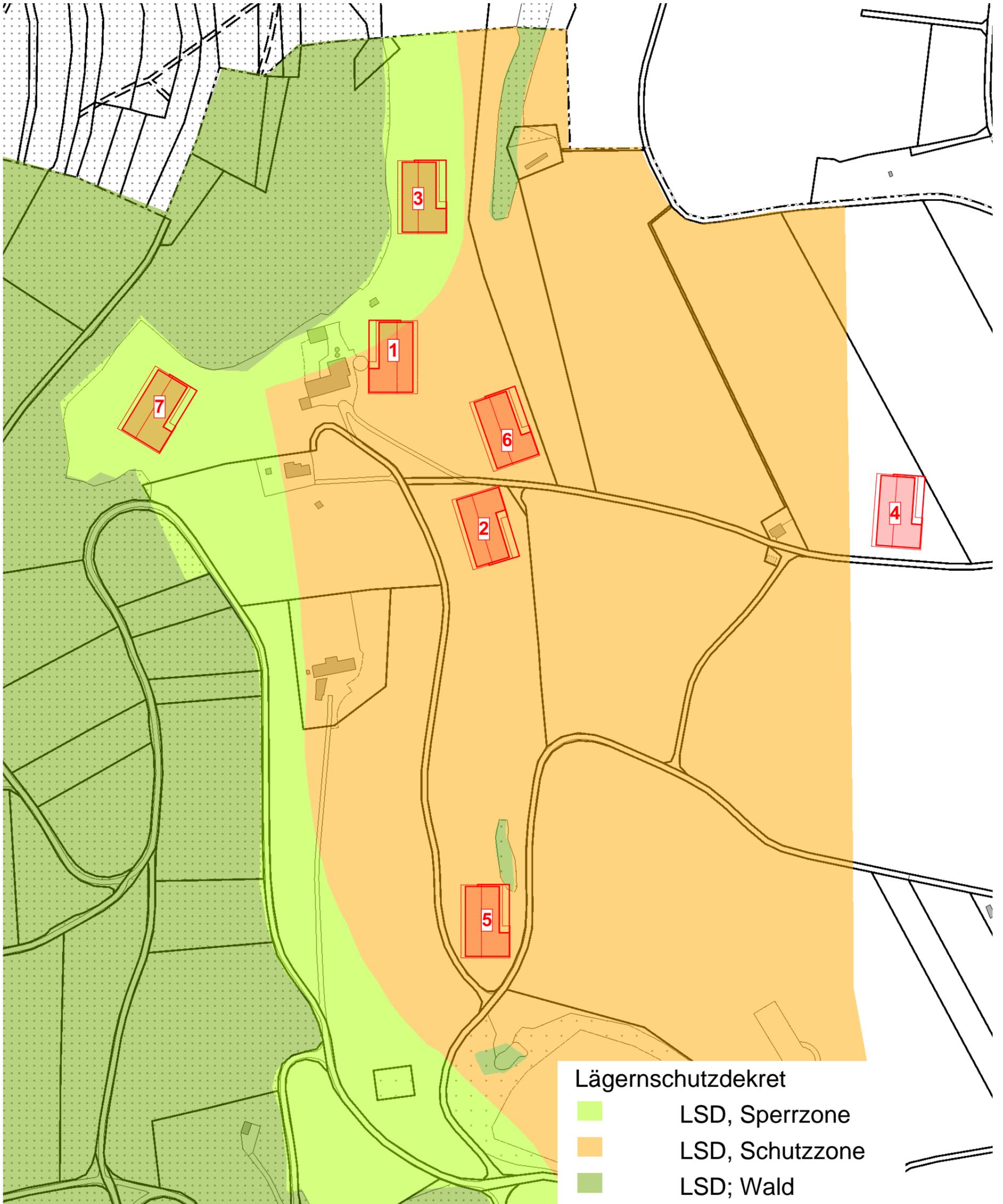
Objekt: Neubau Laufstall, 5423 Freienwil AG

Besteller: Zeller Fabian, Berghof 14, 5423 Freienwil AG

±0.00 = - m ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten: 2'666'088 / 1'261'986





**Lägerschutzdekret**

- LSD, Sperrzone
- LSD, Schutzzone
- LSD; Wald

**STRÜBY**  
 Erfolgreich planen – mit Freude bauen

Strüby Konzept AG  
 Steinbislin 2  
 6423 Seewen SZ  
 T +41 41 818 35 70  
 www.strueby.ch

**Standortanalyse**  
 Situation mit Dekrete

PI-Nr: **KB22060-002** Mst: 1:2500  
 Datum: 08.03.2022 / mw Pla-Gr: A3

Objekt: **Neubau Laufstall, 5423 Freienwil AG**  
 Besteller: **Zeller Fabian, Berghof 14, 5423 Freienwil AG**

±0.00 = **- m ü. M. = OK fertig Boden EG**  
 Koordinaten: 2'666'088 / 1'261'986

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung  
 Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG



# Standortanalyse Neubau Laufstall, Zeller Fabian, Freienwil

Vorgehen: In einer Grobanalyse wurden vier Parzellen ausgewählt, die genauer geprüft wurden

| Kriterien  | Standort 1  | Standort 2   | Standort 3  | Standort 4   | Standort 5   | Standort 6  | Standort 7  |
|--|---|--|---|--|--|---|---|
| Veränderung des natürlich gewachsenen Terrains, sparsamer Umgang Boden | Massiv, da Hanglage   | Durchschnittlich, geringe Hanglage   | Massiv, da Hanglage   | Gering   | Mittel geringe Hanglage  | Gering  | Massiv, da Hanglage   |
| Einbettung in die Landschaft   | Gut, bei bestehenden Bauten   | Durchschnittlich, kann aber eingepasst werden  | Schlecht, tritt zu sehr in Erscheinung                      | Gut, da natürliche Senke   | Schlecht, tritt masiev in Erscheinung  | Gut, da natürliche Senke  | Schlecht, wäre das Höchstgebaute Gebäude in Freienwil                       |
| Beeinflussung der zukünftigen landwirtschaftlichen Betriebserweiterung | Erweiterung möglich   | Erweiterung möglich  | Erweiterung möglich   | Erweiterung möglich  | Eingeschränkt Erweiterung nur auf einer Seite möglich  | Erweiterung möglich   | Erweiterung nicht möglich   |
| Beeinträchtigung landwirtschaftlicher nutzbarer Fläche                 | Durchschnittlich infolge Hanglage   | Gross Ackerfähiges Land  | Mittel, Hofnahe Weidefläche beeinträchtigt.                 | Gross Ackerfähiges Land  | Gross Ackerfähiges Land  | Gross Ackerfähiges Land   | Mittel, Hofnahe Weidefläche beeinträchtigt.                                 |
| Erreichbarkeit/Zufahrt Erschliessung                                   | Durchschnittlich, geeignete Zufahrt vorhanden                                     | Gut, direkt an bestehender Erschliessung   | Keine geeignete Zufahrt vorhanden                           | Gut, direkt an bestehender Erschliessung   | Gut, direkt an bestehender Erschliessung   | Gut, direkt an bestehender Erschliessung  | Sehr schlecht, nicht erschlossen, gross baulich Masnahmen nötig da Hanglage |
| Betriebliche Abläufe   | Optimal, da nahe am bestehenden Betriebsgelände                                   | Gut, da nahe am bestehenden Betriebsgelände und bestehender Erschliessung  | Schlecht da Zufahrt und Wendemöglichkeit nicht optimal ist  | Mittel, grosse entfernung zum Betriebsleiterhaus.  | Mittel, grosse entfernung zum Betriebsleiterhaus.  | Gut, da nahe am bestehenden Betriebsgelände und bestehender Erschliessung             | Schlecht da Zufahrt und Wendemöglichkeit nicht optimal ist                  |
| Überlagernde Schutzzonen   | Sperrzone Lägerschutzdekret Grundwasserschutzzone S3 und S2 Zone Hochstammbestand | Lägerschutzdekret sonst gut, Zonenkonvorn gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG Art. 16a RPG Art. 34 Abs. 1 + 2 RPV Art. 35 RPV | Sperrzone Lägerschutzdekret Grundwasserschutzzone S3 und S2 | Gut, Zonenkonvorn gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG Art. 16a RPG Art. 34 Abs. 1 + 2 RPV Art. 35 RPV | Lägerschutzdekret sonst Gut, Zonenkonvorn gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG Art. 16a RPG Art. 34 Abs. 1 + 2 RPV Art. 35 RPV | Grundwasserschutzzone S3 und allenfalls S2 Im Lägerschutzdekret Zone Hochstammbestand | Sperrzone Lägerschutzdekret   |
| Kostenwirkung  | Preistreibend, Hanglage   | Kostenmässig optimaler Standort  | Preistreibend, Hanglage, keine Erschliessung                | Kostenmässig optimaler Standort  | Preistreibend, Hanglage  | Preistreibend Gewässerschutzzone  | Preistreibend, Hanglage, keine Erschliessung                                |
| Weidezugang Tiere  | Direkter Weidezugang  | Direkter Weidezugang   | Beschrenkter Weidezugang                                    | Direkter Weidezugang   | Direkter Weidezugang   | Direkter Weidezugang  | Kein Weidezugang  |

**Gesamtbeurteilung** grün 4 / gelb 2 / rot 3      grün 6 / gelb 2 / rot 1      grün 1 / gelb 2 / rot 6      grün 7 / gelb 1 / rot 1      grün 3 / gelb 5 / rot 2      grün 6 / gelb 2 / rot 1      grün 0 / gelb 1 / rot 8

Beurteilung:      + grün      +/- gelb      - rot

# Standortanalyse Neubau Laufstall, Zeller Fabian, Freienwil

## Fazit

### Analysierte Parzellen



#### Standort 1

Gesamtfazit:

Parzelle ist für Landwirtschaftliche Bauten nur bedingt geeignet

Killerkriterium:

Grundwasserschutzzone S3 und S2  
Teilweise in Sperrzone Lägernschutzdekret  
Zone Hochstammbestand



#### Standort 2

Gesamtfazit:

Parzelle ist für Landwirtschaftliche Bauten geeignet

Killerkriterium:

Im Lägernschutzdekret



#### Standort 3

Gesamtfazit:

Parzelle ist für Landwirtschaftliche Bauten **nicht** geeignet

Killerkriterium:

Sperrzone gemäss Lägernschutzdekret In der Sperrzone (grün) sind alle baulichen Massnahmen, die nach aussen in Erscheinung treten Verboten



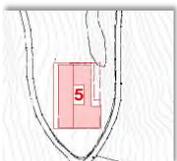
#### Standort 4

Gesamtfazit:

Parzelle ist für Landwirtschaftliche Bauten nur bedingt geeignet

Killerkriterium:

Stromleitung Axa  
Distanz zum Betriebsleiterhaus



#### Standort 5

Gesamtfazit:

Parzelle ist für Landwirtschaftliche Bauten nur bedingt geeignet

Killerkriterium:

Im Lägernschutzdekret  
Distanz zum Betriebsleiterhaus



#### Standort 6

Gesamtfazit:

Parzelle ist für Landwirtschaftliche Bauten nur bedingt geeignet

Killerkriterium:

Grundwasserschutzzone S3 und S2  
Im Lägernschutzdekret



#### Standort 7

Gesamtfazit:

Parzelle ist für Landwirtschaftliche Bauten **nicht** geeignet

Killerkriterium:

Sperrzone gemäss Lägernschutzdekret In der Sperrzone (grün) sind alle baulichen Massnahmen, die nach aussen in Erscheinung treten Verboten