

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Volkswirtschaftsdirektion des
Kantons Bern

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 70
Telefax 031 633 77 31

Herrengasse 1
3011 Bern
Telefon 031 633 46 88
Telefax 031 633 50 35

www.be.ch/agr

www.be.ch/lanat

Juni 2010

Raumplanung - Landwirtschaftliche Aussiedlungen

„Eine Herausforderung für alle Beteiligten“



A. Heutige Situation

1. Agrarpolitik

Die internationale Einbindung der schweizerischen Landwirtschaft mit der Umsetzung der bilateralen Verträge mit der EU und den WTO-Vorgaben führen zu einer Liberalisierung der Märkte für landwirtschaftliche Produkte und zu einem hohen Anpassungsdruck für die einzelnen Betriebe. Diese Anpassung wird nur über schlagkräftige, spezialisierte und konkurrenzfähige Betriebe möglich sein. Im Talgebiet werden sich die Betriebe deshalb entweder zu grossflächigen, intensiv und mit grossen Tierzahlen rationell produzierenden Betrieben oder zu kleineren, hoch spezialisierten Betrieben mit Produkten grosser Wertschöpfung (inkl. Direktvermarktung) oder dann zu extensiv bewirtschafteten Nebenerwerbsbetrieben entwickeln. Betriebe ohne Möglichkeit, Potenzial oder Wille zur Entwicklung werden mittelfristig wohl aufgeben müssen.

2. Betriebsstruktur

Im Talgebiet sind bezüglich Struktur 70 % der Betriebe „mittlere Betriebe“ (10 - 30 ha). Diese Grössenkatgorie ist von der Liberalisierung der Agrarmärkte am meisten betroffen und in der Existenz gefährdet. Sie sind für die Konkurrenz mit den schlagkräftigen, europakompatiblen Betrieben zu klein und mit den spezialisierten (Klein-)Betrieben zu gross. Liegt der Standort eines solchen Betriebs in einer gewachsenen und engen dörflichen Umgebung fehlt diesen Betrieben meistens die Möglichkeit zur Entwicklung.

3. Raumplanung

Die in den letzten Jahren und Jahrzehnten zum Teil grosse Bautätigkeit in den Agglomerationsgemeinden und den Dörfern des Talgebiets drängt dort die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sehr oft „in die Enge“, da sie von Bauzonen umgeben sind und keine Möglichkeit zur Entwicklung haben. Dies führt nicht zuletzt auch zum Bedürfnis einer Aussiedlung, wenn sich diese Betriebe den Herausforderungen anpassen wollen.

4. Umweltschutz

Die Landwirtschaft und vor allem die Tierhaltung ist eine Tätigkeit, die, wie jede andere gewerbliche Tätigkeit auch, Immissionen auf die Umwelt verursacht. Die Schweiz ist aus klimatischen und topografischen Gründen ein typisches Grasland und für eine flächendeckende Bewirtschaftung auf eine Tierhaltung angewiesen. Die verursachten Immissionen sind gemäss Umweltschutzrecht auf ein Minimum zu beschränken. Zu diesem Zweck haben Tierhaltungsanlagen einen Mindestabstand zu bewohnten Gebieten, insbesondere zu Wohnzonen (Bauzone), einzuhalten.

5. Tierschutz/Tierwohl

Die Anforderungen der Gesellschaft an die landwirtschaftliche Tierhaltung bezüglich Tierschutz und Tierwohl mit den dafür notwendigen Aufstallungssystemen (Laufställe, Ausläufe, Weidegang usw.) benötigen Flächen für entsprechende Bauten und Anlagen, die an vielen heutigen Betriebsstandorten nicht vorhanden sind.

B. Was ist bei einer Aussiedlung zu beachten

1. Grundsatz

Aussiedeln können grundsätzlich nur Boden bewirtschaftende Haupterwerbsbetriebe, die sich am alten Standort nicht zukunftsgerichtet entwickeln können. Zukunftsgerichtete Lösungen mit der Aussiedlung von konkurrenzfähigen, die Existenz der Bewirtschafterfamilie sichernden Haupterwerbsbetrieben werden, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, vom AGR und LANAT grundsätzlich unterstützt. Aussiedlungen sind bezüglich der „betriebsnotwendigen Bauten und Anlagen“ zukunftsgerichtet und wenn immer möglich mit Entwicklungspotenzial zu beurteilen. Damit die Behörden eine landwirtschaftliche Aussiedlung beurteilen können, ist immer ein **Betriebskonzept** auszuarbeiten und mit den Gesuchsunterlagen einzureichen. Betreffend Inhalt eines Betriebskonzepts ist Punkt 5. (S. 6 ff.) zu beachten.

2. Standortwahl

Bei einer Aussiedlung ist die Standortwahl von zentraler Bedeutung. Aus Gründen des Umweltschutzes (Geruchs- und Lärmemissionen) und wegen den betrieblichen Vorgaben (Weidegang, Ausbringen der Jauche usw.) wird ein Aussiedlungsbetrieb gezwungen sein, einen Standort zu suchen, der zum Siedlungsgebiet, insbesondere zu Wohnzonen (Bauzone) eine gewisse Distanz aufweist.

Bei der Suche eines geeigneten Standorts ist eine ausführliche Standortevaluation durchzuführen, wobei die betrieblichen Gegebenheiten und Bedürfnisse mit den Anliegen bezüglich Landschaftsschutz, Umweltschutz und Raumplanung einer Interessenabwägung zu unterziehen sind.

Es eignen sich insbesondere Gebiete, die gut erschlossen sind, die in Siedlungsnähe liegen (z.B. am Rand einer Industrie- oder Gewerbezone) und in denen das Konfliktpotenzial in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild, Umweltschutz und Naturgefahren klein ist.

Folgende Tabelle (S. 4) gibt eine Übersicht über die Kriterien in denen weitere Abklärungen notwendig sind. Die aufgelisteten Kriterien haben einen unterschiedlichen Stellenwert. Einige schliessen eine Aussiedlung aus, andere ziehen vor allem Projektoptimierungen oder ökologische Ersatzmassnahmen nach sich. Bei einzelnen Kriterien erfolgt in der Legende eine Distanzangabe. Es ist zu beachten, dass es sich dabei um eine Richtgrösse handelt, die von der konkreten Problemstellung abhängt und, dass das entsprechende Kriterium auch schon bei einem grösseren Abstand bedeutungsvoll werden kann.

Gestützt auf die notwendige **Voranfrage** beim AGR werden die kantonalen Fachstellen aufzeigen, welche Problem- und Konfliktbereiche im konkreten Fall von Bedeutung sind.

Kriterien zur Beurteilung von Aussiedlungen

Kriterium	Situationen, in denen das Kriterium besondere Bedeutung erlangt
Geruchsbelastungen	Geplante Baute oder Anlage (z. B. Tierhaltung) löst starke Geruchsbelastung aus und liegt in der Nähe* der Bauzone (insb. Wohnzonen)
Lärmbelastungen	Geplante Baute oder Anlage löst starke Lärmbelastung aus und liegt in der Nähe** von lärmempfindlichen Bauten (insb. Wohnzonen)
Gewässerschutzbereiche	In der Nähe** oder im Bereich**** von Gewässerschutz- und Zuströmbereichen, von Grundwasserschutzzonen und -arealen oder von Quellschutzzonen
Fruchtfolgeflächen	Es sind mehr als 3 Hektaren Fruchtfolgeflächen betroffen und die geplante Baute führt zu einer irreversiblen Bodenbelastung, so dass keine Rekultivierungsmöglichkeiten bestehen
Erschliessungsplanung	Es sind neue oder Erweiterungen von bestehenden Ver- oder Entsorgungsinfrastrukturen notwendig: Strassen, Wasser, Abwasser, Energie, Abfälle
Anschluss an Hofgruppen und Siedlungsteile	Kriterium ist immer relevant. Die Möglichkeit eines Anschlusses an Hofgruppen und Siedlungsteile kann jedoch durch starke Emissionen der geplanten Bauten und Anlagen begrenzt sein
Ortsbildschutz/ Siedlungstrennung	In der Nähe** oder im Bereich eines Ortsbildschutzgebietes, einer geschützten oder schützenswerten Baute, einer geschichtliche Stätte, eines Kulturgutes oder eines Siedlungstrenngürtels
Geschützte Landschaften und Objekte	In der Nähe** oder im Bereich**** von BLN-Gebieten, Moorlandschaften, kantonalen Naturschutzgebieten, regionalen und kommunalen Landschaftsschutzgebieten, geschützten geologischen und botanischen Objekten****, Inventaren des Bundes oder des Kantons
Landschaftsschutz	Im Bereich einer naturnahen oder visuell unberührten Kulturlandschaft, eines wichtigen Erholungsraumes oder einer Kulturlandschaft, deren Topografie von besonderen geologischen bzw. geomorphologischen Strukturen geprägt wird
Vernetzung von Biotopen	In der Nähe*** oder im Bereich**** von ökologisch wertvollen Trittsteinen und/ oder linearen Landschaftsstrukturen wie Gewässer, Waldränder und Hecken oder es sind Widersprüche zu Landschaftsentwicklungskonzepten und bekannten Wildwechsellinien vorhanden
Naturgefahren	Im Bereich**** von Gefahrengebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung

* Distanz rund 200m oder kleiner

** Distanz rund 100m oder kleiner

*** Distanz rund 50m oder kleiner

**** Ausschlussgebiete

***** ökologischer Ersatz nach Art. 18 Abs. 1ter NHG

3. Ökonomiebauten

Der Entscheid zur Aussiedlung basiert auf langfristigen Überlegungen des Betriebsleiters. Da es klar wirtschaftlicher ist, im Rahmen eines Neubaus eine gewisse Reservekapazität zu schaffen, als die Gebäude in wenigen Jahren, längst bevor ein eigentlicher Renovationsbedarf entstanden ist, zu erweitern, sollen bei absehbarem Bedarf bei einer Aussiedlung gewisse Reservekapazitäten oder Vorinvestition für künftige Entwicklungsschritte möglich sein. Damit aber nicht grosse landwirtschaftliche Ökonomiebauten geschaffen werden, die evtl. nach einiger Zeit zweckentfremdet werden sollen, müssen für die Schaffung von Reservekapazitäten besondere Gründe vorliegen.

Grundsätzlich sind gewisse Raumreserven für eine aktive unternehmerische Tätigkeit sicher unabdingbar und notwendig. Raumreserven die bereits bei der ersten Bauetappe der Aussiedlung für einen späteren Entwicklungsschritt oder einen angestrebten Endausbau geschaffen werden sollen, sind im erforderlichen Betriebskonzept darzulegen und zu begründen (Sicherstellung der Bewirtschaftungsflächen, Produktionsrechten und Finanzierung).

4. Wohnraum

Im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Aussiedlung ist der aus raumplanerischer Sicht als betriebsnotwendig zu bezeichnende Wohnraum differenziert zu beurteilen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Betrieben mit einem grösseren, betreuungsintensiven Tierbestand, Betrieben mit einem kleineren, betreuungsintensiven Tierbestand oder mit Tieren, die keiner intensiven Betreuung bedürfen und den viehlosen Acker- und Gemüsebaubetrieben.

Die Erstellung von Wohnraum basiert noch mehr als bei Ökonomiebauten auf langfristigen Überlegungen des Betriebsleiters. Es ist einerseits klar wirtschaftlicher, im Rahmen eines Neubaus Wohnraum für die langfristigen Bedürfnisse des Betriebes zu erstellen, als diesen in einigen Jahren mit grossem Aufwand durch eine Erweiterung oder einen Neubau zu schaffen. Andererseits ist es auch aus raumplanerischer Sicht sinnvoller zu Beginn einen etwas grösseren Bau zu erstellen, als später die Siedlung mit einem freistehenden Neubau (Wohnstock) zu ergänzen.

Betriebe mit einem grösseren, betreuungsintensiven Tierbestand:

In der Tierhaltung, insbesondere beim Milchvieh ist, wie wissenschaftliche Studien zeigen, die Mensch-Tier-Beziehung der entscheidende Einflussfaktor für Tiergerechtigkeit, Tiergesundheit und Leistung der Tiere. Eine gute und nahe Mensch-Tier-Beziehung wirkt sich zum einen direkt über einen stressfreien gegenseitigen Umgang und zum andern indirekt über Managemententscheidungen positiv aus. Eine gute und nahe Mensch-Tier-Beziehung ist daher von wesentlicher Bedeutung für gesunde, leistungsstarke Tiere und eine tiergerechte Haltung und somit für die von der Agrarpolitik geforderten Konkurrenzfähigkeit der Betriebe.

Für die Betreuung und Überwachung eines grösseren, betreuungsintensiven Tierbestandes ist deshalb die ständige („rund um die Uhr“) Anwesenheit einer Betreuungsperson mit Ablösemöglichkeit notwendig. Dies wird in der Regel durch zwei Generationen der Betriebsleiterfamilie (Betriebsleiter und Vater oder Betriebsleiter und Sohn) geschehen. Fehlt eine Generation oder ist diese nicht mehr oder noch nicht auf dem Betrieb tätig, wird wohl ein Angestellter erforderlich sein. Auf einem entsprechenden landwirtschaftlichen Betrieb erscheinen deshalb zwei Wohneinheiten (Betriebsleiter und Vater/Sohn/Angestellter) grundsätzlich betriebsnotwendig zu sein.

Bei einer Aussiedlung eines Betriebes mit einem bedeutenden, betreuungsintensiven Tierbestand (über 50 Milchkühe oder über 30 säugende Mutterschweine) kann die Schaffung von **zwei Wohneinheiten** mit zusammen **maximal 320 m² BGF** (Betriebsleiterwohnung mit 180 m² BGF und Vater/Sohn/Angestellten-Wohnung mit 140 m² BGF) in aller Regel als betriebsnotwendig beurteilt werden.

Eine zusätzliche **Altenteilwohnung** (max. 100 m² BGF) ist nur unter den heute geltenden Kriterien möglich. So müssen der Generationenwechsel bevorstehen (Prüfgrenze, Alter 55 des Betriebsinhabers) oder erst kürzlich erfolgt sein und die abtretende Generation auch künftig noch in einem bedeutenden Ausmass auf dem Betrieb tätig sein. Ist die abtretende Generation nicht mehr auf dem Betrieb tätig oder über 70 Jahre alt, ist die Schaffung einer Altenteilwohnung nur dann möglich, wenn im heutigen Stammbetrieb, in dem die abtretende Generation wohnt resp. gearbeitet hat, für sie kein Wohnraum mehr nutzbar ist oder zur Verfügung steht.

Betriebe ohne einen grösseren, betreuungsintensiven Tierbestand:

Bei Aussiedlungsbetrieben mit einem kleineren, betreuungsintensiven Tierbestand oder bei solchen mit grösseren Tierbeständen, die keiner intensiven Betreuung bedürfen (Mutterkühe, Jungvieh, Pferde, Mastschweine usw.) ist grundsätzlich keine ständige, „rund um die Uhr“ Anwesenheit einer Betreuungsperson notwendig. Aber auch hier ist eine gute Mensch-Tier-Beziehung für das Tierwohl und den wirtschaftlichen Erfolg wichtig.

Für solche Aussiedlungsbetriebe kann die Schaffung **einer Wohneinheit** mit **maximal 180 m² BGF** (Betriebsleiterwohnung) in aller Regel als betriebsnotwendig beurteilt werden.

Eine zusätzliche **Altenteilwohnung** (max. 100 m² BGF) ist auch hier nur unter den heute geltenden Kriterien möglich. So müssen der Generationenwechsel bevorstehen (Prüfgrenze, Alter 55 des Betriebsinhabers) oder erst kürzlich erfolgt sein und die abtretende Generation auch künftig noch in einem bedeutenden Ausmass auf dem Betrieb tätig sein. Ist die abtretende Generation nicht mehr auf dem Betrieb tätig oder über 70 Jahre alt, ist die Schaffung einer Altenteilwohnung nur dann möglich, wenn im heutigen Stammbetrieb, in dem die abtretende Generation wohnt resp. gearbeitet hat, für sie kein Wohnraum mehr nutzbar ist oder zur Verfügung steht.

Viehlose Betriebe oder Betriebe mit einer bescheidenen Tierhaltung:

Bei der Aussiedlung von Betrieben mit keiner oder nur einer bescheidenen Tierhaltung oder bei einer Teil-Aussiedlung (z. B. Einstellraum o. ä.), drängt sich die Schaffung von Wohnraum nicht auf. Auf diesen Betrieben ist keine ständige Anwesenheit erforderlich und somit auch **kein Wohnraum** notwendig. Die Bewirtschaftung kann grundsätzlich ohne weiteres auch von einer Bauzone aus erfolgen.

5. Betriebskonzept

Zur Abklärung einer landwirtschaftlichen Aussiedlung gehört immer ein Betriebskonzept.

Das Betriebskonzept zeigt:

- a. die bisherige Entwicklung und die heutige Situation des Betriebes und der Betriebsleiterfamilie,
- b. die Stärken und Schwächen des Betriebes sowie die Chancen und Gefahren des Umfeldes,
- c. die Ziele der Betriebsleiterfamilie für die Zukunft. Die geplante Entwicklung des Betriebes in den nächsten Jahren, die angestrebt wird, um die genannten Ziele zu erreichen und
- d. die Auswirkungen der Veränderung auf die wirtschaftliche Lage des Betriebes in Zukunft und die Tragbarkeit der geplanten Investitionen.

Das Betriebskonzept dient:

- e. als Checkliste, damit über alle wesentlichen Aspekte einer Investition systematisch nachgedacht wird (Fehlinvestitionen sollen vermieden werden),

- f. der Betriebsleiterfamilie als Dokumentation und Entscheidungshilfe für die Wahl ihrer zukünftigen Entwicklungsstrategie und
- g. den Behörden als Entscheidungsgrundlage.

Das Betriebskonzept wird erstellt:

- h. im Wesentlichen vom Betriebsleiter selber, in der Regel mit Unterstützung eines Betriebsberaters, vor allem im Bereich Planung und Tragbarkeit.
- i. in einer selber gewählten übersichtlich gegliederten Darstellungsform; kurz, aber doch so ausführlich, dass alle wesentlichen Aussagen enthalten sind.

Inhalt des Betriebskonzepts:

1. Ist-Situation (Betrieb und Familie)
2. Beurteilung der Ist-Situation
(Stärken-Schwächen Analyse, Chancen-Gefahren Analyse, Ziele der nächsten Jahre)
3. Voraussichtliche Betriebsentwicklung (Strategie)
(Entwicklung, Bewirtschaftung/Produktion, Investitionen)
4. Geplantes Projekt
(Beschreibung, welche Ziele und Nutzen, Begründung der Standortwahl, Prüfung alternativer Standorte, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, geplante Ausbautetappen / Endausbau)
5. Sicherung der Entwicklung
(Bewirtschaftungsflächen, Produktionsrechte, Finanzierung)
6. Wirtschaftliche Situation nach der Investition
(Betriebsvoranschlag, Finanzplan/Tragbarkeit)
7. Beurteilung des Projektes
(Tragbarkeit, Risiken, Fazit)

6. Projektierung

Bei der Projektierung einer landwirtschaftlichen Aussiedlung sind wie oben dargelegt der Standortwahl und der Erschliessung hohe Beachtung zu schenken. Ferner ist besonderes Augenmerk auf folgende Bereiche zu lenken:

1. Grösse und Massstäblichkeit der Bauten und Anlagen
2. Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft / Topographie
3. Form und Gestalt der Bauten
4. Material- und Farbkonzept der Bauten
5. Eingrünung der Bauten

7. Vorgehen

Mit einer Aussiedlung sind meistens vielschichtige und komplexe Problem- und Konfliktbereiche betroffen. Für eine rasche und effiziente Gesuchsabwicklung ist die frühzeitige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Stellen erforderlich. Wir empfehlen deshalb folgendes Vorgehen:

1. Skizzieren des Aussiedlungsprojekts (Absicht, Grösse, möglicher Standort)
2. Erstellen eines Betriebskonzepts
3. Einreichen einer Voranfrage / Stellungnahme der zuständigen Stellen
4. Projektierung (Planung, Standortevaluation, ev. UVB usw.)
5. Einreichen des Baugesuchs