



Zentrale Anforderungen aus der Sicht des Mouvement Ecologique für die Erstellung eines Leitfadens « Aussiedlerhöfe »

Luxemburg braucht zur Lebensmittelproduktion, zum Erhalt der Kulturlandschaft, zur Regionalentwicklung u.a.m. eine starke Landwirtschaft.

Festzustellen ist, dass die Standorte mancher landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb der Ortschaften problematisch sind. Sei es, da sich Nachbarn – mehr oder weniger berechtigt – belästigt fühlen – sei es, weil sich der Betrieb innerhalb der Ortschaft nicht im notwendigen Ausmaß entwickeln kann.

Auch wenn der Mouvement Ecologique die Tendenz zur Anlage von Aussiedlerhöfen aufgrund der damit verbundenen Nachteile aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes mit Sorge verfolgt, muss aber anerkannt werden, dass eine Aussiedlung für bestimmte Betriebe eine Entwicklungsperspektive darstellt.

Allerdings gilt es – auch stärker als in der Vergangenheit – zu gewährleisten, dass im Rahmen des Baus dieser Aussiedlerhöfe legitime Interessen der Allgemeinheit u.a. des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden, dies wohl auch stärker als in der Vergangenheit.

Immerhin wird derzeit davon gesprochen, dass der Bau von mehreren hundert Aussiedlerhöfen notwendig sei. Würden diese auf die gleiche Art und Weise errichtet wie einige bestehende, so wären die Folgen für Natur und Landschaft erheblich ... und würden im Falle einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Aktivität nach eine Reihe von Jahren zu einer (a priori nicht beabsichtigten) weiteren Zersiedlung der freien Landschaft führen.

Um zu gewährleisten, dass jene Landwirte, die aus reellem Bedarf einen Aussiedlerhof errichten möchten, nicht in diesem Spannungsfeld zerrieben werden und gleichzeitig Natur und Landschaft erhalten bleiben, ist es im Interesse aller Akteure, wenn klare, nachvollziehbare Leitlinien für die Errichtung dieser Höfe erstellt werden.

Hierzu ist ein Austausch zwischen Akteuren notwendig, aber auch eine klare politische Entscheidung, welche die Grundregeln für die Zukunft bestimmt und somit auch Transparenz und Rechtssicherheit – in alle Richtungen und für alle Akteure – gewährleistet.

Erforderlich sind endlich klare Kriterien aber auch nachvollziehbare Entscheidungsprozesse und Abläufe. Dies dürfte auch im Interesse der betroffenen Landwirte sein, die sich derzeit durch die verschiedensten Prozeduren und Entscheidungsgremien durcharbeiten müssen.

Zusätzlich zu den jeweils spezifisch in den einzelnen Gesetzgebungen angeführten Bestimmungen (z.B. den Natur- und Landschaftsschutz betreffend), sollten nach Ansicht des Mouvement Ecologique folgende Leitlinien für die Genehmigung von Aussiedlerhöfen festgeschrieben werden:

Grundvoraussetzung: Definition einer „landwirtschaftlichen“ Aktivität

Zentrales Thema, wenn man über Aussiedlerhöfe redet ist die Frage, welche Aktivität als landwirtschaftliche anerkannt wird. Dabei ist gerade diese von zentralster Bedeutung, werden doch diesen Betrieben Sonderrechte betreffend den Bau in Grünzonen usw. eingeräumt.

Ein „Missbrauch“ des Begriffes „landwirtschaftliche Aktivität“ ist dabei auch nicht im Interesse der Landwirtschaft, denn es besteht zwar Akzeptanz für die Notwendigkeit des Baus bestimmter Bauernhöfe im Außenbereich, nicht aber für Reiterhöfe oder Gebäude die beispielsweise 2 Jahre nach der Errichtung als gewerbliche Lagerhallen genutzt werden.

Insofern ist in diesem Zusammenhang eine Definition des Begriffes „Landwirtschaftliche Aktivität“ ein Must!

Anmerkung: Für den Mouvement Ecologique stellen sowohl große Biogasanlagen als auch Pferdeställe für Freizeitaktivitäten, keinen landwirtschaftlichen Betrieb dar. Eventuelle Standorte in der „zone verte“ können somit nur in dafür speziell ausgewiesenen Zonen des PAG's im Rahmen einer öffentlichen Prozedur festgelegt werden.

Nachweis des landwirtschaftlichen Zwecks, der Notwendigkeit einer Auslagerung und der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit des Betriebes

Es gibt eine Reihe von Beispielen, die aufzeigen, dass in einer ersten Phase landwirtschaftliche Betriebe in die Grünzone verlagert und in einer weiteren aufgrund wirtschaftlicher oder Nachfolgeproblemen aufgegeben wurden. Das gesamte Areal wurde damit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Zudem ist gelegentlich festzustellen, dass ein gewisser Missbrauch des Begriffes „landwirtschaftlicher Betrieb“ erfolgt. So ist nach Ansicht des Mouvement Ecologique z.B. ein Reitstall kein landwirtschaftlicher Betrieb.

Um zumindest die größten Missbräuche zu verhindern bzw. sicherzustellen, dass die Aussiedlerhöfe zumindest mittel- bis langfristig auch reell landwirtschaftlich genutzt werden, sollte nach Ansicht des Mouvement Ecologique als primäres Kriterium zur Zulassung eines Wohnhauses in der Grünzone gelten, dass **der landwirtschaftliche Zweck (z.B. angemeldeter landwirtschaftlicher (Haupterwerbs-)Betrieb) zweifelsfrei gegeben ist und die Betriebskalkulation eine Überlebensfähigkeit über mindestens die nächsten 15 Jahre sicherstellt.**

1. Nachweis der Notwendigkeit der Aussiedlung

Aussiedeln dürfen nach Ansicht des Mouvement Ecologique grundsätzlich nur landwirtschaftliche Betriebe, die sich am alten Standort nicht mehr nachhaltig zukunftsgerichtet entwickeln können oder deren Betriebsverlegung im erheblichen öffentlichen Interesse liegt. Eine entsprechende Begründung muss auch im Betriebskonzept dargelegt werden. Diesem Investitions- und Betriebskonzept muss natürlich eine positive langfristige Betriebskalkulation zu Grunde liegen (siehe nächsten Punkt).

Im Kanton Luzern z.B. ist ein Aussiedlerhof lediglich dann zulässig, wenn das landwirtschaftliche Einkommen mehr als 2/3 des Gesamteinkommens entspricht (inkl. nicht landwirtschaftliches Einkommen der Betriebsleiter).

2. Nachweis der mittel- bis langfristigen Überlebensfähigkeit des Betriebes als Grundvoraussetzung für die staatliche Genehmigung und staatliche Förderung

Nach Ansicht des Mouvement Ecologique ist es unerlässlich, dass Landwirte, welche einen Aussiedlerhof errichten möchten, auch eine mittel- bis langfristige Überlebensfähigkeit des Betriebes nachweisen können.

Folgende Mindestvoraussetzungen sollte ein Aussiedlerprojekt erfüllen müssen:

- Gibt es ein verbindliches stabiles Investitions- und Bewirtschaftungskonzept?
- Ist gewährleistet, dass der Betrieb langfristig über die notwendigen landwirtschaftlichen Flächen verfügt, damit der geplante landwirtschaftliche Produktionsumfang und somit die Basis eines nachhaltigen Wirtschaftens gegeben ist. Im Falle von einem hohen Anteil an Pachtland (z.B. über 50%) sollte der Betrieb, in Anlehnung an bestehende Regelungen betreffend die Erstinstallierung (Agrargesetz), über längerfristige Pachtverträge (15 Jahre) verfügen und diese nachweisen müssen. Dies gibt dem Landwirt auch eine langfristige Planungssicherheit.
- Steht dem wirtschaftlich notwendigen landwirtschaftlichen Produktionsumfangs ausreichend Fläche gegenüber bzw. existieren einwandfreie Abnahmeverträge, so dass mittel- und langfristig die Ausbringung von Wirtschaftsdünger im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben erfolgen kann (Nitratrichtlinie, Trink- und Abwasser, ggf. FFH-Richtlinie)?
- Besteht eine positive Kosten-Nutzen-Analyse über die beabsichtigte Ausrichtung des Betriebes?
- Wurden in den Betriebsberechnungen alle anfallenden Kosten berücksichtigt? (Beispiel: Ein Betrieb siedelt sich in einem Wasserschutzgebiet an. Die sich hieraus evtl ergebenden Zusatzkosten müssen direkt erfasst werden, und nicht erst nachträglich. Ansonsten riskiert die Rentabilitätsberechnung kein reelles Spiegelbild der Situation zu sein).
- Gibt es eine Betriebsanalyse, in welcher die angeführten Aspekte beleuchtet werden?
- Stehen die evtl. anfallenden staatlichen Investitionen im Verhältnis zum Nutzen?

Diese Aspekte werden derzeit bereits im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Beratung angesprochen. Allerdings gelten sie nicht als **Voraussetzung** für die Genehmigung eines Aussiedlerhof.

Der Mouvement Ecologique ist der Überzeugung, dass:

- **die Beratungselemente nicht nur als begleitende „Beratung“ gelten sollten, sondern deren positive Beurteilung und Empfehlungen als Voraussetzung für eine Genehmigung gelten sollten;**
- **u.a. die in folgendem Kapitel angeführten Aspekte berücksichtigt werden müssen**
- **und in der Konsequenz auch als Bedingung für Investitionsbeihilfe angesehen werden müssen.**

3. Gewährleistung eines „Finanzausgleichs“ des Wertzuwachs

Nach Ansicht des Mouvement Ecologique muss bei einer Auslagerung eines Betriebes in den Außenbereich zudem ein „Finanzausgleich“ erfolgen.

Es kann nicht sein, dass

- der Aussiedlerhof mit Steuergeldern unterstützt wird;
- der Bau dieses Aussiedlerhofes auf Nicht-Bauland besonders günstig ist und
- gleichzeitig der Landwirt hohe Gewinne macht, da er reelles Bauland im Bauperimeter – seinem ursprünglicher Standort – zu den derzeit hohen Preisen verkaufen kann.

So verständlich auch der Wunsch eines Landwirtes sein mag auch aus betriebstechnischen Gründen auszusiedeln, so käme doch hier ein zusätzliches Interesse für den Landwirt hinzu, einen Aussiedlerhof zu errichten, nämlich jenes, Gewinne auf Bauland zu tätigen. Es ist gewusst, dass vor allem auch dieser Anreiz zu dem Bau so manchen Aussiedlerhofes führte.

Dies ist aber nicht im Sinne der Allgemeinheit: ausschließlicher Grund für den Bau eine Aussiedlerhofes muss die Betriebsorganisation sein.

Um:

- einerseits zu verhindern, dass der Landwirt mehrfach Gewinne macht: Wohnrecht und Wohngebäude mit hohem Wert in der Grünzone und entsprechende Valorisierung von billigem Grün- zu Bauland mit hohem Gewinn durch den Verkauf und ggf. auch noch aus eben diesem Grund den Bau des Aussiedlerhofes plant sowie
- andererseits zu gewährleisten, dass nicht die Allgemeinheit stark in einen Betrieb investiert der auf der anderen Seite durch den gleichen Vorgang erhebliche Gewinne macht

setzt sich der Mouvement Ecologique für einen Wertsteigerungsausgleich nach festzulegenden Kriterien ein.

4. Spezifische Kriterien für die Auslagerung eines Betriebes in den Aussenbereich

Was den konkreten Bau betrifft, so sieht der Mouvement Ecologique folgende Richtlinien:

Der Bau eines neuen Wohngebäudes an den Stallungen ist a priori nicht zwingend. Hier soll die Verhältnismäßigkeit berücksichtigt werden. Vor allem dann, wenn der Aussiedlerhof sich in relativer Nähe zum bestehenden Wohnhaus befindet, ist der Bau eines neuen an anderer Stelle nicht notwendig!

Das Wohnhaus muss auf das absolut notwendige reduziert werden. Mehrfamilienhäuser – ohne Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb – sind äußerst problematisch.

5. Kriterien im Falle einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Aktivität

Bereits heute schreibt das Gesetz vor, dass im Falle der Aufgabe einer landwirtschaftlichen Aktivität ein Abriss des errichteten Wohngebäudes und der Stallungen erfolgen muss. Der Mouvement Ecologique drängt auf die Wahrung dieser gesetzlichen Vorgaben... ansonsten ist ein systematischer Missbrauch vorprogrammiert.

Das Wohnhaus sollte zudem grundsätzlich nur in Verbindung mit einer landwirtschaftlichen Aktivität am Standort zulässig sein. Wird der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben, verliert auch das Wohnhaus das Nutzungsrecht in dieser Form. In diesem Zusammenhang ist es unerlässlich, dass der Betrieb a priori Rücklagen anlegt, so dass im Falle einer Betriebsaufgabe eine "restitution des lieux" möglich ist.

6. Neue Denkansätze im Interesse der Landwirtschaft

Es wäre aber auch eine Überlegung wert, Landwirten seitens des Staates eine anders geartete Hilfestellung zu geben, in dem der Staat ihnen das Land für die Errichtung eines Aussiedlerhofs via „bail emphytéotique“ zur Verfügung stellt... Dies würde den Landwirt dieser Verantwortung entledigen, würde aber zum gleichen Ziel führen.

Der Staat könnte verstärkt selbst über Gelände mit Ställen verfügen und diese dann dem Landwirt für die Zeit der landwirtschaftlichen Aktivität zur Verfügung stellen. Im Falle der Aufgabe dieser Aktivität, würde das Nutzungsrecht dann auch entfallen und an einen anderen Landwirt übertragen werden. Somit wäre den Landwirten gedient und zusätzlich sichergestellt, dass die Gebäude nicht einer anderen Nutzung zugeführt bzw. als Spekulationsobjekt missbraucht werden

Hiermit ist nun nicht beabsichtigt, dass Landwirte, die ihren Hof betreiben, enteignet werden würden. Es sollte so verstanden werden, dass der Staat selbst **auch** eine proaktive Politik in die Wege leitet, und im Rahmen seiner Strategie zum Flächenaufkauf auch dieses Ziel integriert. Denn es ist sonder Zweifel weitaus einfacher Ställe und landwirtschaftliche Gebäude nach Einstellen des Betriebes zu verkaufen, denn ein Wohnhaus. Zudem ist diese Idee kohärent mit der Überlegung, dass nicht bei jedem Aussiedlerhof ein Haus errichtet werden muss. Da die Fläche auf der ein möglicher Häuserbau stattfindet ja nicht so bedeutend und landwirtschaftliche Fläche nicht so teuer ist, dürfte der Kauf dieser Fläche – auch im Angesicht der staatlichen Beihilfen über das Agrargesetz – für den Staat

finanziell machbar sein. Der Rückgriff auf einen „bail emphytéotique“ dürfte somit sicherlich auch von Interesse der Landwirtschaft selbst sein.

7.Berücksichtigung konkreter ökologischer Kriterien

In einem Leitfaden zur Zulassung von Aussiedlerhöfen muss zudem zwingend festgelegt werden, dass konkrete ökologische Kriterien respektiert werden. Hierzu gehören neben den generellen gesetzlichen Bestimmungen folgende:

Aus der Sicht des Naturschutzes

Keine Genehmigung des Projektes in einer « Tabuzone », wozu gehören :

- * Kernzone eines Naturschutzgebietes
- * Trinkwasserschutzgebiet
- * ökologischer Korridor
- * Anhang IV Arten, UVP, auch außerhalb von Schutzgebieten
- * Kompensierungsmaßnahmen sollen weitest möglich auf dem Flächenareal des landwirtschaftlichen Betriebes als solchem erfolgen, auf jeden Fall aber muss eine Gleichzeitigkeit zwischen dem Eingriff und der Kompensierung gewährleistet sein.

Aus der Sicht des Wasserschutzes

- Besteht die Möglichkeit einer Anbindung an das Trinkwassernetz?
- Besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Abwasserkanalisation / Regenwasserkanalisation (im Falle von Mischsystemen)?
- Besteht die Möglichkeit einer naturverträglichen Einleitung von geklärtem Abwasser bzw. von Regenwasser in einen Bach-/Flusslauf ?

Generelle ökologische Kriterien

- Befindet sich der geplante Standort des Betriebes nicht in einer Kaltluftschneise?

Kontrolle

Es versteht sich von selbst, dass eine ausreichende Kontrolle der gemachten Auflagen gewährleistet sein muss.