Kriterien eines Aussiedlungsstandortes

aus Sicht des Siedlungsunternehmens

Dipl. Ing. agr. Gerhard Kottek
LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH
ALB Fachgespräch am 29. Nov. 2012

Landsiedlung

LBBW Immobilien

Übersicht

1. Entwicklungsfähigkeit
2. Innere und äußere Verkehrslage
3. Bebaubarkeit
4. Erschließung
5. Wirtschaftlichkeit
6. Baurecht
7. Immissionen

1. Entwicklungsfähigkeit

Definitionen:

Betriebszweigaussiedlung: Aussiedlung nur eines Betriebszweiges wie z.B. Mastschweine, wenn die Zuchtsauen und Ferkelerzeugung im Stammbetrieb bleiben.

Teilaussiedlung liegt dann vor wenn die gesamte landwirtschaftliche Produktion ausgesiedelt wird, das Wohnhaus aber im Ort bleibt.

Vollaussiedlung: Wenn der gesamte Betriebsstandort einschließlich Wohnhaus ausgesiedelt wird.

Aus diesen Aussiedlungsarten ergeben sich unterschiedliche Flächenansprüche.

Um am neuen Standort zukunftsfähig zu werden sind folgende Ansprüche zu stellen:

1. Entwicklungsfähigkeit

Das Standortgrundstück muß sich eignen für:

- die jetzt zu errichtenden Gebäude
- für zukünftige Erweiterungen und weitere Wirtschaftsgebäude
- für den Bau eines Wohnhauses, ggf. Betriebshelferwohnungen

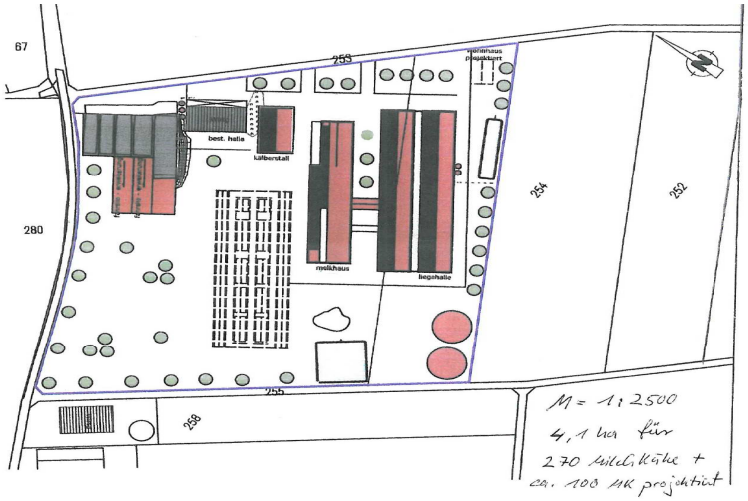
Damit ist wichtig dass das Grundstück eine gewisse Mindestgröße (>3ha) haben muß. Wo dies nicht der Fall ist, könnten Nachbarflächen zugekauft oder zugetauscht werden. Der freiwillige Landtausch durch die Landsiedlung bietet hierbei Möglichkeiten.

- Beispiele: Milchviehstall 270 MK + GG + FS + Halle Flächenbedarf 4,1ha
- Bio-Legehennen 9000LH mit Auslauf, Eiersortierung, Dunglager

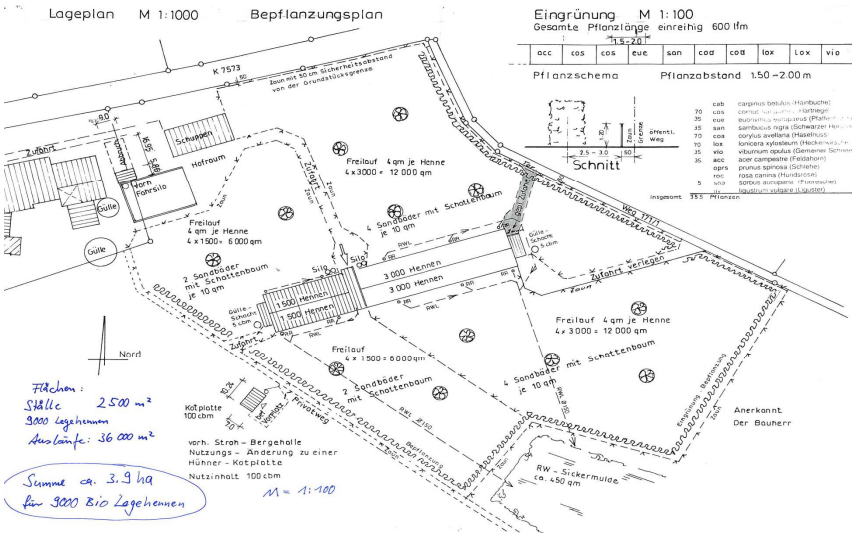
Flächenbedarf 3,9ha

- Schweinemast 1215 Plätze mit Futterhalle und GG Achim Schick ca. 1,2ha

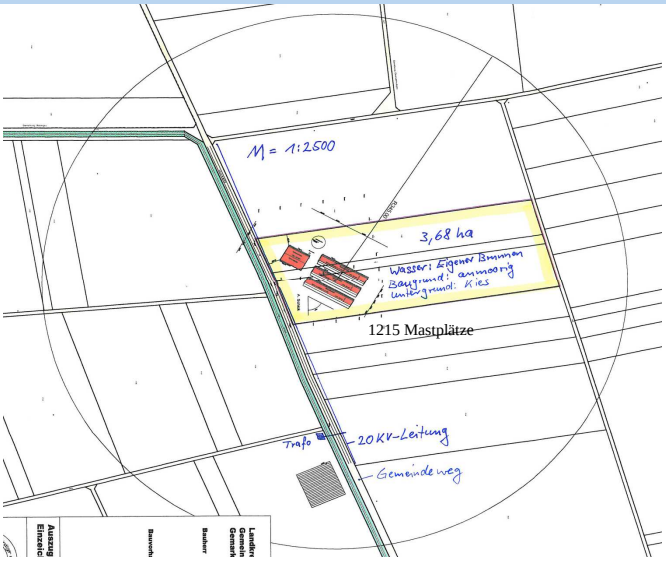
Lageplan Milchviehstall Auss. 270MK + 100MK Erweiterung projektiert



Lageplan 9000 Biolegehennen



Lageplan Aussiedlung 1215 Mastschweine



2. Innere und äußere Verkehrslage

Innere Verkehrslage:

Das Standortgrundstück sollte rechteckig geschnitten sein, so dass die Gebäude in verkehrsgünstiger Anordnung zueinander erstellt und erweitert werden können.

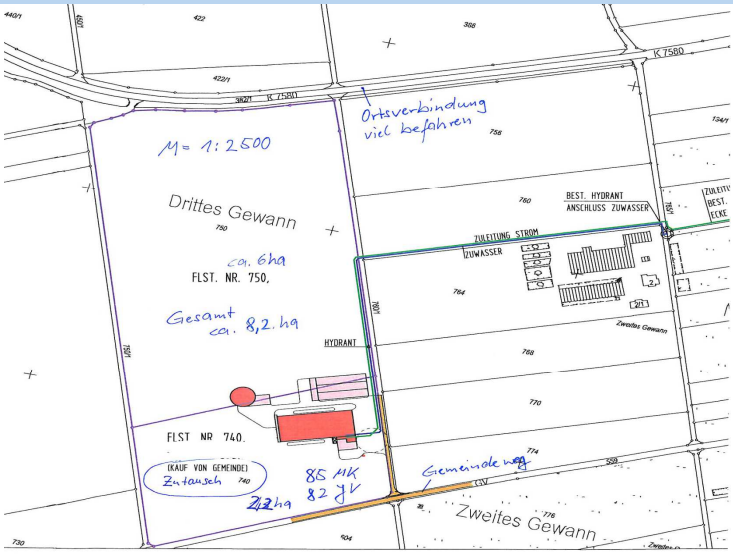
Beispiel: Lageplan mit Erweiterungsmöglichkeiten

Äußere Verkehrslage:

- Das Standortgrundstück sollte möglichst zentral zu den bewirtschafteten Flächen liegen.
- Die Zuwegung sollte auf einem gut ausgebauten öffentlichen Weg möglich sein der auch größere Lasten trägt (40 to).
- Die Lage an einer stark befahrenen Straße ist jedoch ungünstig. Die Verkehrsanschließung ist mit der Gemeinde und ggf. mit dem Straßenbauamt abzustimmen.
- Wenn eine Flurbereinigung ansteht, sollte das Vorhaben auch mit der Flurbereinigungsbehörde abgestimmt werden.
- Abstände zu Wald und Straßen sind einzuhalten

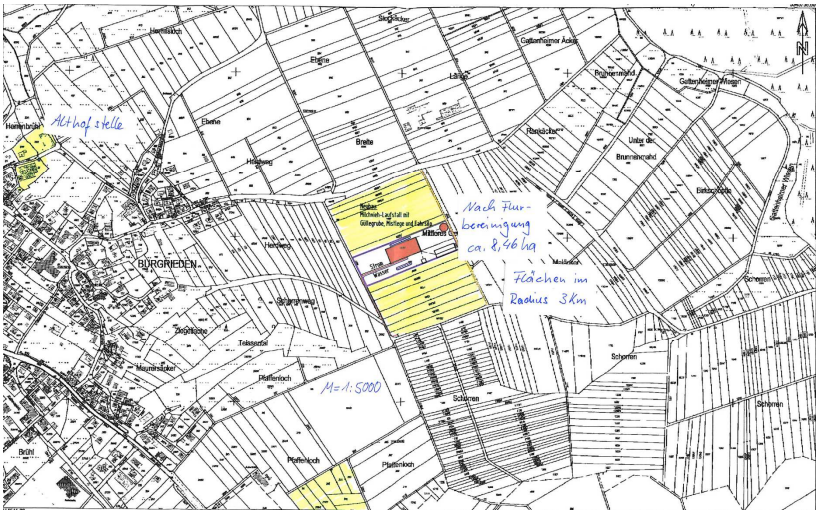
Beispiel: Flurplan vor und nach Flurbereinigung

Teilaussiedlung 85 MK + 82JV



Aussiedlung 178 Milchkühe

Aussiedlung 178 MK nach Flurbereinigung



3. Bebaubarkeit

Der Standort muß von seinen natürlichen Gegebenheiten wirtschaftlich bebaubar sein:

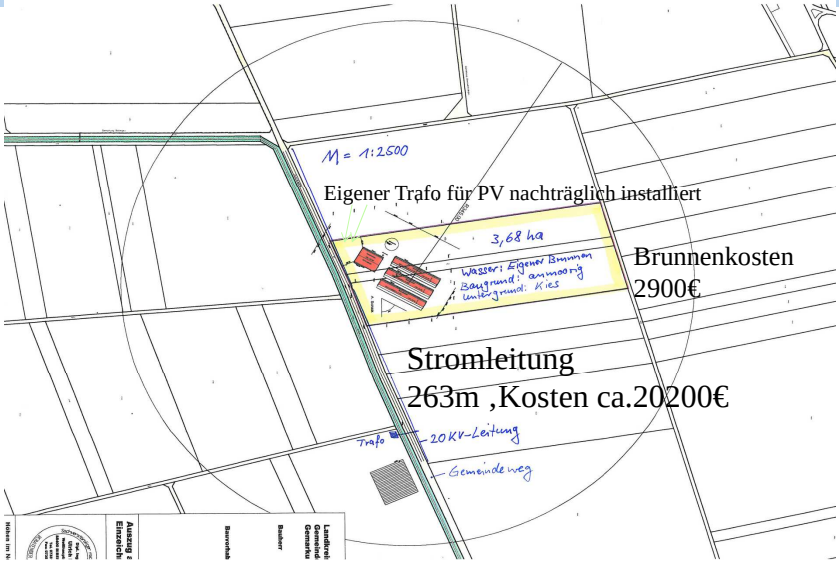
- Tragfähigkeit des Untergrundes: Am besten ebener Standort mit Kiesuntergrund (Verwendung des Aushubmaterials spart Kosten). Im Zweifel bringt ein Baugrundgutachten (Kosten ca.2000€) Daten für den Statiker zur Ausführung und Gründung der Gebäude.
- Kein Wasserschutzgebiet. In Zone 2 +3 Bauverbot in Zone 3b erhöhte Auflagen z.B. Leckageeinrichtung auch unter Stall.
- Kein Landschaftsschutzgebiet
- Grundwasserstand darf die Bebauung nicht verhindern, auch anmoorige Standort sind grenzwertig.
- Topographie beachten, Hanglagen erhöhen die Baukosten
- Belichtung, Besonnung und Hauptwindrichtung beachten
- Ggf. vorhandene Bebauung ->Anbindung Funktionsbereiche

4. Erschließung

Die Erschließungskosten sollten im Rahmen sein

- Stromerschließung: Bis 300m Entfernung zur Anschlußstelle reicht meist eine Niederspannungsleitung, darüber werden die Leitungsverluste zu hoch. Meist reicht für einen Milchviehstall 50kw. Allerdings ist auch der mögliche Bau einer Biogas oder PV-Anlage zu berücksichtigen, dies führt meist zu einem größeren Trafo Kosten: 30- 120.000€
- Wassererschließung: Anschluß ans öffentliche Netz oder eigener Brunnen mit jährlicher Untersuchung der Wasserqualität. Abstimmung mit dem Kreisbrandmeister zur Löschwasserversorgung ist nötig. Kosten: 20 – 40.000€
- Abwasserleitung mit Gemeinde klären ggf. Leerrohr mit verlegen.
- Telekom: Kabel für Telefon und Internet sollte gleich mit verlegt werden.
- Wegebau: Teilweise müssen die Wege ausgebaut werden, insbesondere für Schwerlastverkehr. Beteiligung der Gemeinde, Abstimmung mit Straßenbauamt

Länge Stromanschluß



5. Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit wird nach umfassender Kostenermittlung möglichst durch Angebote für die gesamte Aussiedlungsmaßnahme berechnet. Dazu wird ein Investitionskonzept für den gesamten Betrieb erstellt.

Bei einer Aussiedlung kann oft rationeller wie an der Althofstelle gebaut werden, allerdings sind im Gegenzug die Erschließungskosten mitzufinanzieren. Deshalb kommt der kostengünstigen Erschließung schon durch die Standortwahl besondere Bedeutung zu.

Die Erschließungskosten belaufen sich meist auf 60 – 150.000€. Dadurch und durch die zusätzlich nötigen Futter-und Güllelager ist ein Wachstumsschritt zwingend erforderlich.

6. Baurecht

Für den Standort muß eine Baugenehmigung für das geplante Vorhaben möglich sein.

- Nach §35BauGB besteht für landwirtschaftliche Bauten eine Privilegierung wenn im Ziel überwiegend eigenes Futter eingesetzt wird.

Gespräche mit den Entscheidungsträgern in Gemeinde und den Trägern öffentlicher Belange (Baubehörde, Wasserwirtschaft, Straßenbau, Telekom / Stromversorger, Naturschutz / Denkmalschutz, ggf. Gewerbeaufsicht, Brandschutz) schaffen Klarheit über die rechtlichen Möglichkeiten und ggf. über Auflagen.

- Die möglicherweise betroffenen Menschen frühzeitig einzubinden schafft Vertrauen und erleichtert die Erlangung des Baurechts und Durchführung der Baumaßnahme.
- Das geeignete Instrument um vorab eine verbindliche Aussage darüber zu erhalten ist die Bauvoranfrage, die möglichst das aktuelle Vorhaben und künftige Erweiterungen darstellt.
- Größte Planungssicherheit bietet die Einreichung eines konkreten Baugesuchs, weil in der Baugenehmigung auch eventuelle Auflagen genannt werden.
- Auf die weiteren Vorträge speziell zu diesem Thema wird verwiesen.

Eine Spezialität bei der Betreuung von Aussiedlungen durch das Siedlungsunternehmen ist die Befreiung von den Genehmigungsgebühren, die bei den heutigen Größenordnungen 7000 bis 12000€ in Einzelfällen auch über 20000€ ausmachen kann.

7. Immissionen

Von einer größeren Stallanlage gehen Emmissionen aus, die als Immission benachbarte Gebiete beeinträchtigen können.

Sollten weitere Auflagen, wie etwa Laufhöfe kommen, wird diese Problematik verschärft.

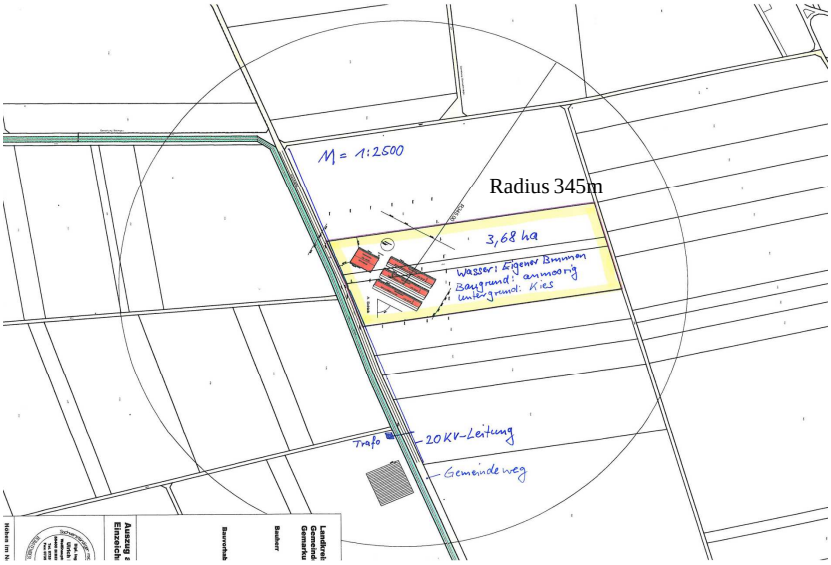
Um die Eignung eines Aussiedlungsstandortes abschätzen zu können, wird in der Regel vom LRA ein Immissionsradius erstellt. In kritischen Fällen erfolgt dies auch durch das Regierungspräsidium. Auch künftige Erweiterungen der Wirtschaftsgebäude sollten hierbei berücksichtigt werden.

Auf den Folgevortrag wird verwiesen.

Generell gilt:

Baurechtliche Verfahren und kleinere immissionsschutzrechtliche Verfahren wickelt das Landratsamt ab, größere immissionsschutzrechtliche Verfahren laufen über das Regierungspräsidium und erfordern in der Regel ein Gutachten.

Immissionsradius 1225 Mastschweine



Leistungen der Landsiedlung

Als Siedlungsunternehmen des Landes begleitet die Landsiedlung Aussiedlungen in allen Abschnitten mit folgenden Leistungen:

- Einbringen eigener Erfahrungen
- Nennung von geeigneten Facharchitekten und wenn nötig weiteren Fachfirmen
- Koordination von Belangen des Bauherrn und weiterer beteiligter Stellen
- Moderation Standorttermin soweit nötig
- Mediation in Konfliktfällen
- Wirtschaftlichkeitsberechnung und Beantragung von Fördermitteln

Das Wichtigste in Kürze

- Die wichtigste Lehre aus der Vergangenheit ist ein starkes Augenmerk auf die Entwicklungsfähigkeit des Standorts zu legen.

- Das heißt groß genug und die Gebäude richtig und erweiterungsfähig zueinander plaziert.

- Eher großen Abstand zum Ort bzw. zur Wohnbebauung einhalten.
  „Außerhalb Sichtweite“

Ablauf

Erster Ansprechpartner zur Planung einer Aussiedlung ist der Förderberater im Landwirtschaftsamt zur Ermittlung möglicher Aussiedlungsstandorte.

Einschaltung eines Facharchitekten und des Siedlungsunternehmens.

Gespräche mit der Gemeinde und weiteren beteiligten Behörden und Personen.

Wahl des am besten geeigneten Standortes.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Landsiedlung

LBBW Immobilien

Herausgeber

LBBW Immobilien Landsiedlung GmbH
Abteilung LS21
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Verfasser
Gerhard Kottek
Telefon 0751 – 76 404 14
Telefax 0751 – 76 404 11
Gerhard.kottek@lbbw-im.de
www.landsiedlung.de

Landsiedlung

LBBW Immobilien