

Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse

im Rahmen der Entwicklung von Gewerbeflächen
für die

Ortsgemeinde
Landscheid

Auftraggeber: Verbandsgemeindeverwaltung
 Wittlich-Land
 Kurfürstenstraße 1
 54516 Wittlich

Dipl.-Ing. Thomas Ehleringer
Lindenstraße 1, 54597 Seiweraath
Telefon 06553/3177
Fax 06553/961073

**Von der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Untersuchungsgebiet	4
3. Datengrundlage	6
4. Landwirtschaftliche Betriebsverhältnisse und zusammenfassende Darstellung der Betroffenheit durch das geplante Gewerbegebiet	6
5. Einzelbetriebliche Beschreibung der Betroffenheit	8
6. Betroffenheit durch Kompensationsflächen	10
7. Betriebswirtschaftliche Betrachtung	11
8. Potentielle Existenzgefährdungen	12
9. Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel	13

1. Vorbemerkungen

Die Verbandsgemeinde Wittlich-Land plant für die Gemeinde Landscheid eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Dazu soll der Flächennutzungsplan fortgeschrieben und ein Bebauungsplan erstellt werden.

Die geplante Bauflächenausweisung betrifft überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die damit der Landwirtschaft entzogen werden.

Durch die Bauflächenentwicklung entfällt die Möglichkeit der Nutzung mit der Folge, dass den betroffenen Landwirten Erwerbsmöglichkeiten entzogen werden.

Mit der Dokumentation der landwirtschaftlichen Betroffenheit wurde der Unterzeichner am 2. August 2022 durch die Verbandsgemeinde Wittlich-Land beauftragt.

Im Rahmen der Untersuchungen soll zu folgenden Themen eine entsprechende Dokumentation erfolgen:

- Betriebsdaten, Feststellung der Betriebsverhältnisse
- Umfang der Betroffenheit und Anteil an der Gesamtbetriebsfläche
- Auswirkungen auf die Betriebsorganisation und sonstige Rückwirkungen auf das jeweilige Betriebsgeschehen
- Betriebsentwicklung und Situation
- Sind Existenzgefährdungen zu erwarten?
- Welche Konfliktlösungen bieten sich an?

Aus Gründen des Daten- und Personenschutzes werden die jeweiligen Betriebe anonym bezeichnet.

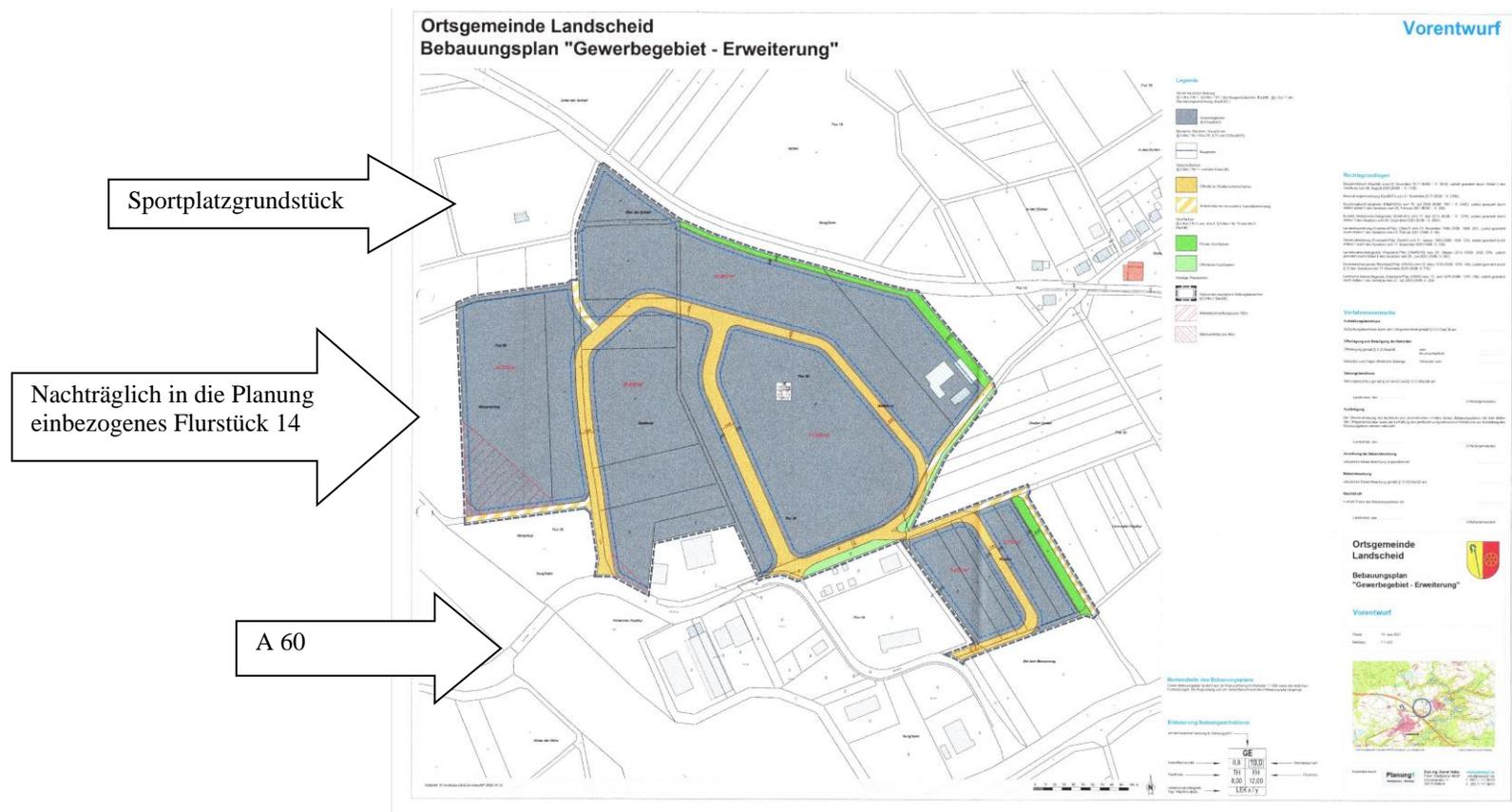
In der Zeit vom 5. bis 7. Januar 2023 wurde eine Befragung der Betriebsleiter durchgeführt. Dabei wurden die erforderlichen Betriebsdaten aufgenommen.

Mit der Ortsbürgermeisterin – Frau Illigen – wurde am 5. Januar 2023 ein konstruktives und ausführliches Gespräch bzgl. der gesamten Problematik geführt.

2. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungs-/Plangebiet befindet sich östlich von Landscheid in unmittelbarer Nähe der BAB 60 -Ausfahrt „Landscheid“. In Abbildung 1 ist der Bebauungsplanvorentwurf dargestellt. Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangebiet.

Abbildung 1: Kartendarstellung des Untersuchungs-/Plangebietes



Quelle: Arbeitsunterlage der Verbandsgemeinde Wittlich-Land, Die Karte ist nicht maßstabgerecht.

In Tabelle 1 sind die von der Erweiterung des Gewerbegebietes betroffenen Grundstücke aufgeführt. Es handelt sich um rd. 15,4 ha landwirtschaftliche Fläche in Form von Ackerland und Grünland. Nicht aufgeführt sind Grundstücke, die anderweitig genutzt werden. Z.B. Wegegrundstücke, Sportplatzgrundstück, bereits gewerblich genutzte Grundstücke. Diese Grundstücke sind der Landwirtschaft bereits planrechtlich entzogen.

Tabelle 1: Grundstücksübersicht - Gewerbegebiet

Gemarkung	Flur	Flur-stück	Größe in m ²	Eigentümer	Bewirtschafter	Bemerkung
Burg/Salm	20	15	20.315	Privat	Betrieb 1	
Burg/Salm	20	16	7.094	Gemeinde Landscheid	Betrieb 2	
Burg/Salm	20	14	10.586	Privat	Betrieb 1	
Burg/Salm	20	22	5.453	Gemeinde Landscheid	Betrieb 1	
Burg/Salm	20	23	11.840	Gemeinde Landscheid	Betrieb 1	
Burg/Salm	20	26	3.420	Privat	Betrieb 2	
Burg/Salm	20	27	1.819	Gemeinde Landscheid	Betrieb 2	
Burg/Salm	20	28	7.905	Gemeinde Landscheid	Betrieb 2	
Burg/Salm	20	30	2.961	Gemeinde Landscheid	Betrieb 2	
Burg/Salm	20	32/1	65.136	Gemeinde Landscheid	Betrieb 3	
Burg/Salm	20	32/3	87	Gemeinde Landscheid	Betrieb 3	
Burg/Salm	20	63	1.556	Gemeinde Landscheid	Betrieb 3	
Burg/Salm	20	64	2.562	Gemeinde Landscheid	Betrieb 3	
Burg/Salm	20	65	5.072	Gemeinde Landscheid	Betrieb 3	
Burg/Salm	20	66	1.516	Privat	Betrieb 3	
Burg/Salm	20	67	2.345	Gemeinde Landscheid	Betrieb 3	
Burg/Salm	20	68/1	3.987	Gemeinde Landscheid	Betrieb 3	
Summe			153.654			

Nicht aufgeführt ist auch das Grundstück Gemarkung Burg/Salm, Flur 20, Flurstück 33. Es handelt sich um den Hof Wolfskaul, eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde eingestellt. Die Hofstelle ist zur Hobbytierhaltung verpachtet. Weite Teile der Hofanschlussfläche wurden in der Vergangenheit an die Gemeinde Landscheid zur Schaffung der Gewerbegebietserweiterung veräußert. Die Einbeziehung der Hofstelle – Hof Wolfskaul - in das Plangebiet erfolgt mit Zustimmung des Eigentümers¹.

Ebenfalls nicht aufgeführt ist das Flurstück 5 in Flur 20. Es handelt sich um ein Sportplatzgrundstück der Ortsgemeinde Landscheid. Das Grundstück wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftlich genutzt und nicht in den Planunterlagen gekennzeichnet ist das Grundstück Gemarkung Burg/Salm, Flur 20, Flurstück 14. Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet und wurde nachträglich in die Planung einbezogen.

Wegegrundstücke oder sonstige nicht landwirtschaftlich genutzte Grundstücke können in der Untersuchung zu den landwirtschaftlichen Belangen nicht berücksichtigt werden.

¹ Aussage der Ortsbürgermeisterin Frau Illigen vom 05.01.2023

3. Datengrundlage

Zur Erstellung der Betroffenheitsanalyse ist eine möglichst präzise Datengrundlage erforderlich. Informationen über das Plangebiet und die Grundstücke innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden von der Verbandsgemeindeverwaltung Wittlich-Land zur Verfügung gestellt.

Die Betriebsdaten wurden, sofern möglich, in den jeweiligen Betrieben erhoben.

Im Untersuchungsgebiet wirtschaften insgesamt 3 landwirtschaftlich aktive Betriebe.

Es werden keine Sonderkulturen angebaut.

4. Landwirtschaftliche Betriebsverhältnisse und zusammenfassende Darstellung der Betroffenheiten durch das geplante Gewerbegebiet

Die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe haben ihren Sitz in der Umgebung von Landscheid.

Betrieb 1 betreibt eine Pferdehaltung mit eigenen und untergestellten Pferden. Betrieb 2 betreibt Milchviehhaltung und Rindermast, Futterbau und Ackerbau. Betrieb 3 betreibt reinen Ackerbau.

Tabelle 2 zeigt einen Überblick über die Flächenausstattung der drei Betriebe:

Tabelle 2: Übersicht über die Betriebsstruktur

Betrieb	Betriebsform	bewirtschaftete Fläche insgesamt in ha	Rindviehbestand in Stück	Pferdebestand in Stück	Sonstiger Tierbestand
Nr. 1	VE	170	0	16	0
Nr. 2	NE	47	150	0	0
Nr. 3	VE	380	0	0	0

Quelle: Datenerhebung 5. bis 7. Januar 2023

NE = Nebenerwerb; VE = Vollerwerb; ZE = Zuerwerb

Tabelle 3 zeigt eine Übersicht über den Grad der Betroffenheit:

Tabelle 3: Übersicht über die Betroffenheit

Betrieb	Betriebs- form	Flächenverlust durch das Plangebiet incl. unwirtschaftlicher Restflächen			
		Eigentum	Pachtfläche	Summe	
		in ha		in ha	in %
Nr. 1	VE	0,00	4,82	4,82	3%
Nr. 2	NE	0,00	2,32	2,32	5%
Nr. 3	VE	0,00	8,22	8,22	2%

Quelle: Datenerhebung 5. bis 7. Januar 2023

NE = Nebenerwerb; VE = Vollerwerb; ZE = Zuerwerb

Keiner der befragten Betriebe verfügt über Eigentumsflächen im Plangebiet. Alle dort bewirtschafteten Flächen sind Pachtflächen, die sich im Eigentum der Gemeinde oder im Privateigentum befinden.

5. Einzelbetriebliche Beschreibung der Betroffenheit

Betrieb 1:

Der landwirtschaftliche Betrieb wird im Vollerwerb geführt. Betrieb 1 ist im Plangebiet mit rd. 4,82 ha Acker und Grünland bzw. 3 % der Betriebsfläche betroffen.

Eine Einschränkung der Tierhaltung im Zusammenhang mit dem absehbaren Flächenverlust kann ausgeschlossen werden. Die betrieblichen Nachteile beschränken sich auf den reinen Einkommensverlust der betroffenen Flächen. Eine Gefährdung der Existenz kann im Einvernehmen mit dem Betriebsleiter ebenfalls ausgeschlossen werden.

Es entstehen im Zusammenhang mit anderen Projekten voraussichtlich weitere Flächenverluste im Umfang von 4,5 ha.

An produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen besteht Interesse. In den letzten fünf Jahren wurden nur Ersatzinvestitionen getätigt, wobei ein Hallenneubau vorgesehen ist.

Betrieb 2:

Betrieb 2 wird im Nebenerwerb geführt. Der Betriebsleiter ist außerhalb der Landwirtschaft beschäftigt. Die Hofstelle liegt innerhalb der Ortschaft Burg/Salm, wobei Teile des Betriebsgeschehens in den Außenbereich ausgelagert wurden. Ein Rindermaststall befindet sich im Nachbarort. Die Wirtschaftsgebäude sind veraltet und können nur mit außergewöhnlich hohem Arbeitsaufwand bewirtschaftet werden. Die Arbeitsproduktivität erscheint niedrig zu sein.

Der Neubau eines neuen Standortes im Außenbereich ist seit längerem geplant, wurde bisher jedoch noch nicht vollzogen. In diesem Zusammenhang ist der Übergang vom Nebenerwerbsbetrieb mit Ausbau zu einem Vollerwerbsbetrieb durch den Hofnachfolger vorgesehen.

Der Viehbestand ist im Vergleich zur Flächenausstattung hoch und ist den rechtlichen Grenzen nahe. Flächenverluste könnten daher die Tierhaltung beschränken und sich damit überproportional auf das Einkommenspotential auswirken.

Ein Hektar Fläche wurde bereits zum Bau einer Flächen-PV-Anlage abgegeben. Weitere 3 ha Flächenverluste treten nach Angaben des Hofnachfolgers im Zusammenhang mit weiteren Flächen-PV-Anlagen entlang des Autobahngürtels noch ein.

Zusammen mit den Flächenverlusten im Plangebiet im Umfang von 2,32 ha betragen die voraussichtlichen Flächenverluste der Zukunft deutlich mehr als 5 %. Allein die Verluste im Plangebiet betragen bereits 5 % der aktuellen Gesamtbetriebsfläche.

Eine Gefährdung der Existenz im Zusammenhang mit den absehbaren Flächenverlusten durch das Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, wobei eine Verbesserung der produktiven Verhältnisse sich ebenfalls existenzsichernd auswirken kann. Es wird eine umfassende Betriebsberatung empfohlen.

Rd. 2 ha der im Plangebiet liegenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Diese Flächen würden bei einer einzelbetrieblichen Begutachtung zur Frage der Existenzgefährdung nicht berücksichtigt werden können.

Für produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen bestehen in Betrieb 2 keine Kapazitäten.

In den letzten fünf Jahren wurden lediglich Ersatzinvestitionen getätigt. Die geplante Auslagerung des Betriebes an einen Außenstandort würde ein sehr großes Investitionsvorhaben darstellen.

Betrieb 3:

Betrieb 3 wird als Gesellschaft aus drei ehemals selbständigen Betrieben geführt. Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb wird eine Biogasanlage betrieben, die mit selbst erzeugten Rohstoffen beschickt wird. Alle Gesellschafter sind vollerwerbsmäßig in den Gesellschaften tätig.

Mit 380 ha bewirtschafteter Fläche – vorwiegend Ackerland – ist die Flächenausstattung umfangreich. Zu sehen ist jedoch, dass hieraus die Entlohnung von drei Gesellschaftern zu erfolgen hat.

Mit 8 ha planungsbetroffener Pachtfläche beträgt der voraussichtliche Flächenverlust 2 %. Eine überproportionale wirtschaftliche Auswirkung des Flächenverlustes wird nicht gesehen. Die wirtschaftlichen Nachteile beschränken sich auf den Verlust der Ackerflächen in Verbindung mit den damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteilen.

Eine Existenzgefährdung als Folge der planungsbedingten Verluste kann ausgeschlossen werden. An produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen besteht kein Interesse, zumal in diesem Zusammenhang mit zusätzlichen bürokratischen Maßnahmen oder mit Sicherungsmaßnahmen zu rechnen ist.

In den letzten 5 Jahren wurden lediglich Ersatzinvestitionen getätigt.

6. Betroffenheit durch Kompensationsflächen:

In Tabelle 4 sind die zu Kompensationsflächen vorgesehenen Grundstücke zusammengestellt. Es handelt sich ausnahmslos um extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen, die nach den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung durch Hobbytierhalter bewirtschaftet werden. Erwerbswirtschaftliche oder existenzielle Belange werden durch die Heranziehung dieser Grundstücke daher nicht beeinträchtigt. Für eine intensive Bewirtschaftung sind die Grundstücke nicht geeignet.

Tabelle 4: Grundstücksübersicht - Kompensationsflächen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²
Burg/Salm	3	94	1.354
Burg/Salm	3	85	1.285
Burg/Salm	3	86	1.049
Burg/Salm	3	87	1.101
Burg/Salm	3	88	889
Burg/Salm	3	89	2.376
Burg/Salm	3	90	874
Burg/Salm	3	91	1.994
Burg/Salm	3	95	1.285
Burg/Salm	3	96	1.029
Burg/Salm	3	97	2.020
Burg/Salm	3	98	1.129
			16.385

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Westeifel-Mosel

Neben den in Tabelle 4 genannten Kompensationsgrundstücken sollen Bunt- und Schwarzbrachestreifen im Umfang von 10 m * 480 m, sowie 32 Lerchenfenster von je ca. 20 m² zur Kompensation eingerichtet werden. Diese Maßnahmen sind noch keinen bestimmten Grundstücken zugeordnet, was in der praktischen Durchführung der Maßnahmen auch nicht möglich sein wird. Eine Zuordnung zu einem bestimmten landwirtschaftlichen Betrieb ist deshalb nicht möglich.

Lerchenfenster sind nur im Getreidebau möglich und sinnvoll. Beim Anbau von Feldfutter, Leguminosen und Mais funktioniert die Bereitstellung der Einflughilfen zu den Brutplätzen der Feldlerche nicht, weil diese Früchte nicht gerne als Deckung zum Schutz der Lerche angenommen werden. Es ist daher nicht sinnvoll, bestimmte Grundstücke für deren Durchführung festzulegen, zumal damit die Fruchtfolge eingeschränkt wäre.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird eine Ausschreibung empfohlen, wobei der durchführende Landwirt die Maßnahmen ohne Grundstücksfestlegung durchführen dürfen sollte.

7. Betriebswirtschaftliche Betrachtung

Flächenverluste bedeuten für landwirtschaftliche Betriebe stets einen wirtschaftlichen Verlust. Gesamtwirtschaftlich gesehen sind diese Verluste irreversibel, da der Boden nicht mehr wiederbeschafft werden kann. Die landwirtschaftlichen Erwerbsverluste sind deshalb dauerhafte Wertschöpfungsverluste.

In Entwicklungsgebieten sind Eigentumsflächen von landwirtschaftlichen Betrieben eher die Ausnahme. Vorliegend sind die untersuchten Betriebe ausschließlich mit Pachtflächenverlusten betroffen.

Mit der bauleitplanerischen Entwicklung sind Wertsteigerungen des Agrarlandes verbunden, die im Falle von Eigentumsflächen eine positive Wirkung auf die Eigenkapitalausstattung der Betriebe haben und die betroffenen Betriebe oft auch in eine finanzielle Situation versetzen, sich auf dem Markt selbst Land wiederzubeschaffen.

Bei gepachteten Flächen entfällt die Teilnahme an der Wertsteigerung der Grundstücke. Verluste von Pachtflächen sind meist irreversibel. Angesichts der Tatsache, dass der Anteil gepachteter Flächen meistens deutlich höher liegt als der Anteil eigener Flächen, kommt den Pachtflächen beim Entzug durch öffentliche Maßnahmen eine sehr große Bedeutung zu. Der Verlust von Pachtflächen bringt in landwirtschaftlichen Betrieben zwangsläufig wirtschaftliche Verluste mit sich.

Grundsätzlich können Flächenverluste durch Ersatzland ausgeglichen werden. Bei Pachtflächen ist dieser Ersatz in der Praxis jedoch schwierig. Die Bereitstellung von Ersatzflächen kann zu sekundären Betroffenheiten sonstiger Betriebe führen, da auch diese Ersatzflächen bewirtschaftet werden. Sekundäre Betroffenheiten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht untersucht werden, da noch kein möglicher Flächentransfer bekannt ist.

Aus dem Kreis der befragten landwirtschaftlichen Betriebe hat niemand die Absicht geäußert, den Betrieb einzustellen und Flächen zu verpachten. Insofern ergibt sich aus dem Kreis der vorliegend betroffenen Betriebe kein Lösungsansatz für den Hauptbetroffenen (Betrieb 2) im Hinblick auf eine Freisetzung von möglichen Ersatzflächen.

Es ergeben sich aus der Befragung keine Anhaltspunkte für mögliche Ersatzflächen.

8. Potentielle Existenzgefährdungen

Landentzug kann in landwirtschaftlichen Betrieben zur Existenzgefährdung führen. Dies ist allerdings nur in sehr schwerwiegenden Fällen gegeben. Vorliegend ergeben sich Ansätze für eine planungsbedingte Existenzgefährdung hinsichtlich Betrieb 2 für die eine individuelle tiefer gehende Untersuchung empfohlen wird. Gleichzeitig wird empfohlen Betrieb 2 eine individuelle Betriebsberatung (Investitionsberatung, sozioökonomische Beratung) begleitend zum Planungsprozess anzubieten. Entsprechender Beratungsbedarf wird gesehen.

Gegen nachweisbare Existenzgefährdungen spricht die Tatsache, dass große Flächenanteile sich bereits im Eigentum der Ortsgemeinde befinden. Diese Flächen stellen keine Basis für eine Existenzgrundlage dar.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung stellen kurzfristig kündbare Pachtflächen, die seitens eines Baulastträgers oder sonstigen Vorhabensträgers kurzfristig verpachtet sind, keinen Beitrag zu einer gesicherten Existenzgrundlage dar.

Seiwerath, den 16. Januar 2023



Dipl.-Ing. Thomas Ehleringer



9. Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel

- Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage Hamburg und Berlin
- Feststellungen und Erkenntnisse der Datenerhebung, Ortsbesichtigung und Besprechungen
- Planungsunterlagen und Flächenverzeichnisse der Verbandsgemeinde Wittlich-Land
- Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.01.2001, 8 C 10001/98
- Urteils des BVerwG 9 A 13.08
- Fischer, Biederbeck,: Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes, 1. Auflage 2007, HLBS-Verlag
- Niederschriften aus Arbeitstagungen der Straßenverwaltungen über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen
- HLBS-Leitfaden: Existenzgefährdung in der Landwirtschaft
- Seminarunterlage des HLBS-Spezialseminars „Gutachtencheck Existenzgefährdung“
- Mährlein, Prof. Dr. Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe infolge öffentlicher Eingriffe, Aufsatz in der Fachzeitschrift Agrarbetrieb 1/2015