

# Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse

im Rahmen der Ausweisung von Industriebauflächen

Bebauungsplan der Stadt Wittlich  
WW-21-00  
„Erweiterung Industriegebiet Wengerohr-Süd“

Auftraggeber: Stadtverwaltung Wittlich  
Schloßstraße 11  
54516 Wittlich

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Ehleringer  
Lindenstraße 1, 54597 Seiwerath  
Telefon 06553/3177  
Fax 06553/961073

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

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. <b>Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
2. <b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>3</b>
3. <b>Datengrundlage</b>	<b>4</b>
4. <b>Landwirtschaftliche Betriebsverhältnisse und Darstellung der Betroffenheit</b>	<b>4</b>
5. <b>Einzelbetriebliche Beschreibung der Betroffenheit</b>	<b>5</b>
6. <b>Gesamtbeurteilung</b>	<b>7</b>
7. <b>Potentielle Existenzgefährdungen</b>	<b>8</b>
<b>Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel</b>	<b>9</b>
<b>Übersichtskarten</b>	<b>10 + 11</b>

## 1. Vorbemerkungen:

Die Stadt Wittlich plant im Bereich des Stadtteils Wengerrohr die Erweiterung bestehender Industrieflächen. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan trägt die Bezeichnung

Bebauungsplan der Stadt Wittlich WW-21-00  
„Erweiterung Industriegebiet Wengerrohr-Süd“.

Die Bauflächenausweisung erfolgt in einem Bereich der landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die Bauflächenentwicklung entfällt die Möglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Folge, dass den betroffenen Landwirten Erwerbsmöglichkeiten entzogen werden.

Mit der Dokumentation der landwirtschaftlichen Betroffenheit wurde der Unterzeichner am 3. Juni 2015 durch die Stadtverwaltung Wittlich beauftragt. Im Rahmen der Untersuchungen soll zu folgenden Themen eine entsprechende Dokumentation erfolgen:

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

Aus Gründen des Daten- und Personenschutzes werden die Namen der jeweiligen Betriebe anonym dargestellt.

## 2. Untersuchungsgebiet:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich südlich von Wengerrohr und liegt überwiegend zwischen dem bestehenden Industriegebiet „Wengerrohr-Süd“ und der B 50. Die Außengrenzen des Untersuchungsgebietes liegen außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Grenzen für zukünftige Gewerbe-/Industriegebiete.

In der anliegenden Übersichtskarte ist das Untersuchungsgebiet farblich dargestellt. Es erfolgt eine räumliche Aufteilung des Untersuchungsgebietes wie folgt:

1. Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans WW-21-00 mit einer Gesamtfläche von rd. 44 ha landwirtschaftlicher Fläche<sup>1</sup>. Dieser Bereich ist in der anliegenden Karte mit roter Farbe markiert. In den weiteren Ausführungen und Auswertungen wird dieses Gebiet mit der Bezeichnung „**B-Plan-Gebiet**“ bezeichnet.

---

<sup>1</sup> zzgl. Straßen, Wege, Sonstige öffentliche Fläche

2. Erweiterungsgebiet westlich der ehemaligen Bahntrasse. Dieses Gebiet ist in der anliegenden Karte mit grüner Farbe markiert. Es erfolgt aktuell keine Einbeziehung in einen Bebauungsplan. Das entsprechende Gebiet soll als Erweiterungsfläche für mögliche Gewerbe-/Industrieansiedlungen dienen. Es handelt sich um 13 ha landwirtschaftliche Flächen. In den weiteren Ausführungen und Auswertungen wird dieses Gebiet als „**Erweiterungsgebiet**“ bezeichnet.

### 3. **Datengrundlage:**

Zur Erstellung der Betroffenheitsanalyse ist eine möglichst präzise Datengrundlage erforderlich. Informationen über die Grundstücke innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden von der Stadtverwaltung Wittlich zur Verfügung gestellt.

Die Betriebsdaten wurden in den jeweiligen Betrieben erhoben. Im Untersuchungsgebiet bewirtschaften insgesamt 5 landwirtschaftliche Betrieb Flächen. Überwiegend handelt es sich um Ackerland, in geringem Umfang um Grünland. Sonderkulturen werden dort nicht angebaut<sup>2</sup>.

### 4. **Landwirtschaftliche Betriebsverhältnisse und Darstellung der Betroffenheit:**

Alle Betriebe haben ihren Sitz in der Umgebung von Wittlich. In drei von fünf Betrieben wird Futterbau und Rinderhaltung betrieben. Zwei Betriebe erzeugen ausschließlich Marktfrüchte, die teilweise zur energetischen Verwertung verkauft werden. Tabelle 1 zeigt einen Überblick über die Flächenausstattung, Viehhaltung und den Umfang bzw. Grad der Betroffenheit:

Tabelle 1: Übersicht über die Betriebsstruktur und die Betroffenheit

Betrieb	bewirtschaftete Fläche insgesamt in ha	Rindviehbestand in Stück	Flächenverlust durch			
			B-Plangebiet		Erweiterungsgebiet	
			in ha	in %	in ha	in %
Nr. 1	153	230	0		1,67	1,1%
Nr. 2	keine Angabe	0	33,12			
Nr. 3	65	45	3,73	5,7%	10,21	15,7%
Nr. 4	80		3,39	4,2%		
Nr. 5	100	350	3,98	4,0%	1,49	1,5%

Quelle: Datenerhebung Juli 2015

<sup>2</sup> Juli 2015

In Tabelle 2 ist die Flächenbetroffenheit nach Eigentum- bzw. Pachtflächen sowie nach der Zugehörigkeit zum B-Plangebiet oder zum Erweiterungsgebiet detailliert dargestellt.

**Tabelle 2: Flächenbetroffenheit nach Gebiet und Eigentumsverhältnissen**

Betrieb	Betroffenheit insgesamt in ha	Flächenverlust in ha				
		B-Plangebiet			Erweiterungsgebiet	
		Eigentum	Pachtflächen Stadt Wittlich	Sonstige Pachtflächen	Eigentum	Sonstige Pachtflächen
Nr. 1	1,67					1,67
Nr. 2	33,12	5,72	11,36	16,04		
Nr. 3	13,95	0,86	1,48	1,39	5,78	4,43
Nr. 4	3,39	0,56		2,83		
Nr. 5	5,47		0,65	3,33		1,49

Quelle: Datenerhebung Juli 2015

## 5. Einzelbetriebliche Beschreibung der Betroffenheit:

### Betrieb 1:

Die Betroffenheit beträgt rd. 1,1 % der Betriebsfläche und fällt somit verhältnismäßig gering aus. Es sind Grünlandflächen, die der Futtermittellieferung dienen, betroffen. Als Folge des Flächenentzuges treten einkommenswirksame Verluste im Betrieb auf. Eine mögliche Existenzgefährdung kann ausgeschlossen werden. Im Plangebiet werden keine Flächen bewirtschaftet.

### Betrieb 2:

Die anteilige Betroffenheit kann nicht dargestellt werden, da die Gesamtbetriebsfläche nicht bekannt gegeben wurde. Nach übereinstimmenden Aussagen der Stadtverwaltung Wittlich und des Betriebsinhabers wurde eine privatrechtliche Vereinbarung hinsichtlich der betroffenen Pacht- und Eigentumsflächen zwischen der Stadt Wittlich und dem Betriebsinhaber getroffen. Die mit dem Flächenverlust verbundenen Probleme wurden mit dieser Vereinbarung gelöst. Eine mögliche Existenzgefährdung kann ausgeschlossen werden.

Betrieb 3:

Von allen betroffenen Betrieben ist der Betrieb 3 mit dem höchsten Anteil an Flächenverlusten betroffen. Der Betroffenheitsgrad beträgt in der Summe beider Gebiete 21,4 %. Der Betroffenheitsgrad deutet auf eine mögliche Existenzgefährdung hin. Für den Bereich des B-Plangebietes wird keine Gefährdung der Existenz gesehen, da die wichtigsten Flächen im Erweiterungsgebiet liegen.

Insbesondere im Erweiterungsgebiet verfügt der Betrieb über verhältnismäßig hofnahe Flächen mit hoher arbeitswirtschaftlicher Produktivität. Diese Flächen werden teilweise als Sommerweide für Milchkühe genutzt. Ein Verlust der Flächen führt zu überproportionalen Verlusten im Betriebsgeschehen und ist angesichts kaum zur Verfügung stehender Ersatzflächen voraussichtlich irreversibel.

Möglichkeiten zur Milderung der hohen Betroffenheit bestehen in der Ersatzlandbereitstellung. Soweit diese nicht möglich ist, kann eine sukzessive Betriebsumstellung und Anpassung an die persönliche Situation und den öffentlichen Flächenbedarf erfolgen.

Betrieb 4:

Die Betroffenheit beträgt rd. 4,2 % der Betriebsfläche. Es sind ausschließlich Ackerflächen betroffen, die für den Anbau von Marktfrüchten oder Energiepflanzen genutzt werden. Als Folge des Flächenentzuges treten einkommenswirksame Verluste im Betrieb auf. Eine mögliche Existenzgefährdung kann ausgeschlossen werden. Die betroffenen Flächen liegen ausschließlich im Plangebiet.

Betrieb 5:

Die Betroffenheit beträgt 4 % bzgl. der Flächen im Plangebiet und weitere 1,5 % im Erweiterungsgebiet; in der Summe somit 5,5 %. Der Betrieb betreibt umfangreiche Rindviehhaltung. Vom Verlust in beiden Gebieten sind Futterflächen betroffen. Die betroffenen Flächen befinden sich in größerer Entfernung zur Hofstelle, werden allerdings in Einheit mit weiteren Pacht- und Eigentumsflächen in der näheren Umgebung bewirtschaftet, so dass durchaus rationelle Verhältnisse hinsichtlich der betroffenen Grundstücke vorliegen.

Der Verlust von Futterflächen kann in Viehhaltungsbetrieben zu überproportionalen Verlusten führen wenn die Viehhaltung einzuschränken ist. Die hohe Viehdichte im Betrieb 5 deutet hierauf hin. Inwiefern der Verlust von Futterflächen innerbetrieblich durch Umwandlung von Ackerland in dauerhafte Futterfläche oder durch Anbau von Feldfutter kompensiert werden kann, kann nur in einer umfangreichen einzelbetrieblichen Untersuchung festgestellt werden.

## 6. Gesamtbeurteilung:

Flächenverluste bedeuten für landwirtschaftliche Betriebe stets einen wirtschaftlichen Verlust. Gesamtwirtschaftlich gesehen sind diese Verluste irreversibel, da Grund und Boden nicht mehr wiederbeschafft werden kann.

In Entwicklungsgebieten sind Eigentumsflächen von landwirtschaftlichen Betrieben eher die Ausnahme. 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 ist dies jedoch nicht der Fall. 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.

Das Wittlicher Tal ist von einem beispiellosen Wettbewerb um landwirtschaftliche Flächen geprägt. Hierzu haben u.a. beigetragen:

- Ausbau der Straßeninfrastruktur
- Ausweisung von verschiedenen Wohnbaugebieten
- Ausweisung des bestehenden Industriegebietes Wengerohr-Süd
- Ackerbauliche Gunstregion mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit
- Energetische Verwertung von transportintensiven Feldfrüchten führt zu verstärktem Wettbewerb in der Umgebung
- Gesetzliche Verpflichtung zum Naturschutzausgleich

Die sukzessive Weiterentwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben, die in normalen Strukturen durch die Aufgabe der Flächenbewirtschaftung auslaufender Betriebe erfolgt, ist im Wittlicher Tal gehemmt. Hierzu führen vor allem eine hohe Spekulation mit Agrarland und ein hoher Bedarf der Vorhabenträger. Angesichts kaum bestehender Möglichkeiten auf Ersatzflächen führen Flächenverluste, wie im vorliegenden Fall, zu nachhaltigen Einkommensverlusten.

Ausgleichende Wirkungen können nur im Zusammenhang mit einer Auflösung bestehender Betriebe erzielt werden.

Zum Ausgleich der wirtschaftlichen Verluste wird empfohlen, den betroffenen Betrieben vorrangig Pachtflächen zur Verfügung zu stellen.

## 7. Potentielle Existenzgefährdungen:

Landentzug kann in landwirtschaftlichen Betrieben zur Existenzgefährdung führen. Dies ist allerdings nur in sehr schwerwiegenden Fällen gegeben. Vorliegend treffen die Merkmale einer Existenzgefährdung in der Gesamtheit in keinem der Fälle zu.

Die konkrete Feststellung, ob ein Betrieb durch Flächenentzug existenzgefährdet wird, kann nur durch eine einzelbetriebliche Analyse betriebswirtschaftlicher Sachverhalte wie

- Gewinn- und Eigenkapitalbildung
- Bestand vollwertiger Arbeitsplätze
- Produktivität der eingesetzten Faktoren

erfolgen. Voraussetzung für eine vorliegende Existenzgefährdung ist eine Vollexistenz die durch das öffentliche Vorhaben gefährdet wird und nicht bereits schon durch sonstige Umstände gefährdet ist. Die dargestellten Beurteilungsmaßstäbe können im Rahmen der vorliegenden Betroffenheitsanalyse nicht auf jeden Einzelbetrieb angewendet werden. Ebenso ist es im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich, betriebswirtschaftliche Einzeluntersuchungen durchzuführen.

Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführte Vorprüfung führt in keinem Fall zu eindeutigen Hinweisen auf möglicherweise bestehende Existenzgefährdungen.

Seiwerath, den 5. August 2015

*Thomas Ehleringer*

Dipl.-Ing. Thomas Ehleringer





## **Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel**

Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage Hamburg und Berlin

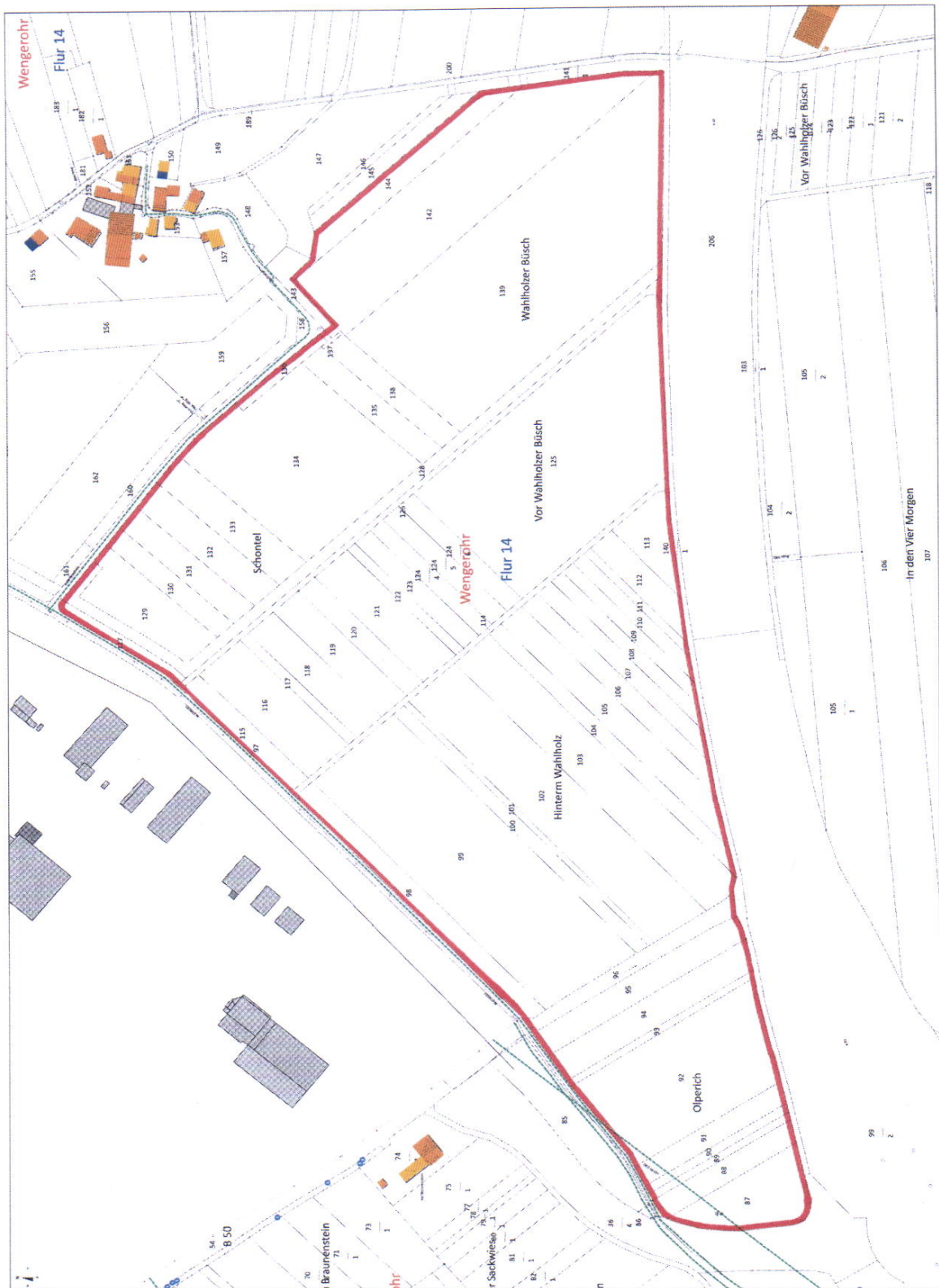
Feststellungen und Erkenntnisse der Datenerhebung

Planungsunterlagen und Flächenverzeichnisse der Stadtverwaltung Wittlich

Mährlein, Prof.Dr.: Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe infolge öffentlicher Eingriffe, Aufsatz in der Fachzeitschrift Agrarbetrieb 1/2015

Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 31.01.2001, 8 C 10001/98

Teilbereich des Plangebietes südlich des bestehenden Industriegebietes Wengerohr-Süd.



Teilbereich des Plangebietes (rot) zwischen der Ortslage Wengerohr und der B 50 n. Erweiterungsbereich in grüner Farbe.

