



## **Untersuchung über die landwirtschaftliche Betroffenheit durch nachstehende städtebaulichen Maßnahmen der Ortsgemeinde Föhren**

- 1. Wohnbaugebiet „In der Acht“**
- 2. Kreisel L 48**
- 3. Sondergebiet Nahversorgung**

### **1. Ausgangslage**

#### **a) Planungsabsichten**

Die Ortsgemeinde Föhren beabsichtigt, durch die Realisierung der oben aufgeführten städtebaulichen Maßnahmen die Infrastruktur sowie die Abdeckung des Wohnraumbedarfs weiterzuentwickeln und zu sichern.

Für die Ausweisung des Wohngebietes „In der Acht“ wurde uns, nachdem dieses Gebiet bereits seit längerem im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, ein erster Planentwurf zur Stellungnahme vorgelegt und in einem Gespräch am 10.09.2015 mit betroffenen Landwirten diskutiert. (Vorabzug des Bebauungsplans, Büro Stolz + Kintzinger)

Zur Ausweisung des Kreisel L 48 ist uns kein Planungsstand bekannt.

Für das Sondergebiet Nahversorgung wurde ein Scopingverfahren sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie das Verfahren zur parallelen Änderung des Flächen-nutzungsplanes der Verbandsgemeinde Schweich im Januar 2015 eingeleitet. Eine landesplanerische Stellungnahme ist beantragt.

In dem Gespräch am 10.09.2015 in Föhren wurde vereinbart, dass die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Trier, die Betroffenheit der Landwirtschaft durch diese Planungen näher untersucht. Ergebnis dieser Untersuchung soll die Ermittlung möglicher Existenzgefährdungen sowie die Darlegung denkbarer Ausgleichsmöglichkeiten sein.

#### **b) Umgang mit Entschädigungsansprüchen**

Wie aufgeführt besteht bei den beabsichtigten Planungen ein unterschiedlicher Planungsstand. Während für das Sondergebiet Nahversorgung nur Entwürfe für die Einleitung eines Verfahrens bestehen, ist die Ausweisung des Wohnbaugebietes bereits im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich dargestellt.

Diese unterschiedliche Qualität der jeweiligen Planungsstände spielt für die Beanspruchung und den Umgang mit den Ansprüchen durch die Gemeinde keine Rolle. In beiden Planverfahren ist im Rahmen der gemeindlichen Abwägung darüber zu entscheiden, welche Bedeutung den landwirtschaftlichen Belangen zugemessen wird. Wenn den öffentlichen Belangen gegenüber den privaten Belangen der Landwirt-

schaft Vorrang eingeräumt wird, dann ist dezidiert darüber zu entscheiden, mit welchen Maßnahmen die Einsprüche der Landwirtschaft ausgeräumt werden.

Eine bereits erfolgte Darstellung von öffentlichen Planungsabsichten im Flächennutzungsplan ist für diese Abwägung unerheblich. Im Rahmen der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes wird bekanntlich der Bereich der Entschädigungen und des Ausgleichs ausgeklammert. Diese Belange werden immer auf die Ebene des konkreten Bebauungsplanverfahrens verlagert, da ansonsten in vielen Fällen bereits hier Gutachten zur Abklärung von z. B. Immissionen erforderlich wären. Dies wird auch damit begründet, dass Flächennutzungspläne für den einzelnen Bürger keine Bewandnis haben. Hieraus kann ein Einzelner keinerlei Ansprüche, z. B. den Anspruch auf Baugenehmigung für ein Wohnhaus, ableiten. Flächennutzungspläne haben lediglich vorbereitenden Charakter und sind auch „lediglich“ behördenverbindlich.

Mit den im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens vorgetragenen Bedenken und mit erkennbaren konkreten Konflikten muss also die Gemeinde sich bei der Abwägung befassen und hier konkrete Lösungen beschließen. Eine bloße Abwägung, dass öffentliche Belange den privaten Belangen vorgehen, genügt hier dementsprechend nicht.

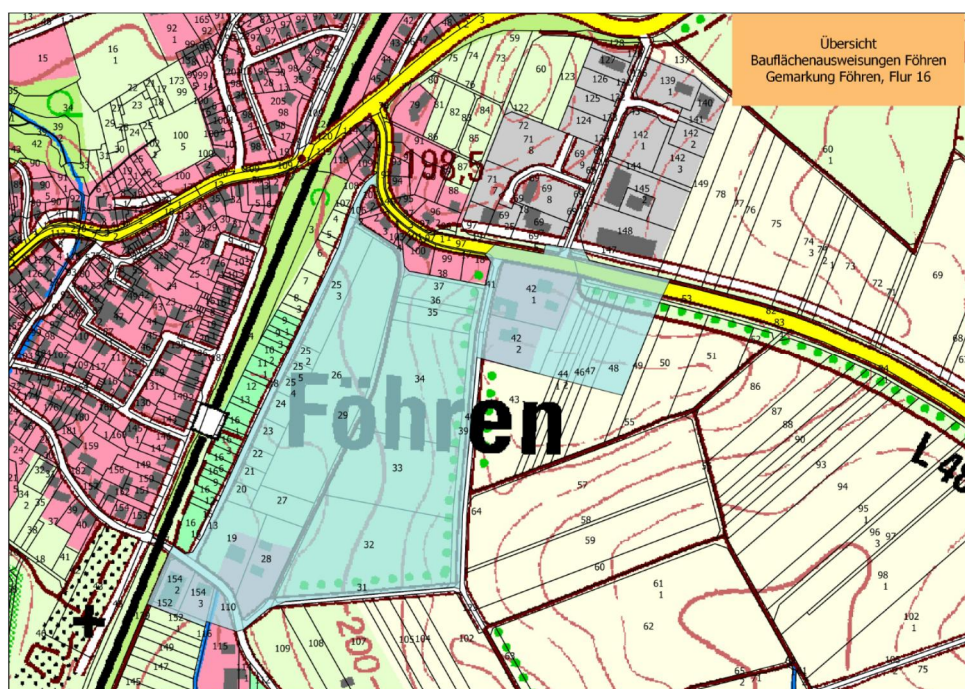
## 2. Plangebiet

Durch diese Ausweisungen sind nach Angaben des Planungsbüros Högner, Minheim, folgende Flächen betroffen:

Wohnbaugebiet „In der Acht“	85.145 m <sup>2</sup>
Kreisel L 48	2.500 m <sup>2</sup>
SO Nahversorgung	6.500 m <sup>2</sup>

**Summe** **96.145 m<sup>2</sup>**

In der folgenden Übersichtskarte ist das gesamte Plangebiet, soweit es uns aus den vorliegenden Akten bekannt ist, dargestellt.



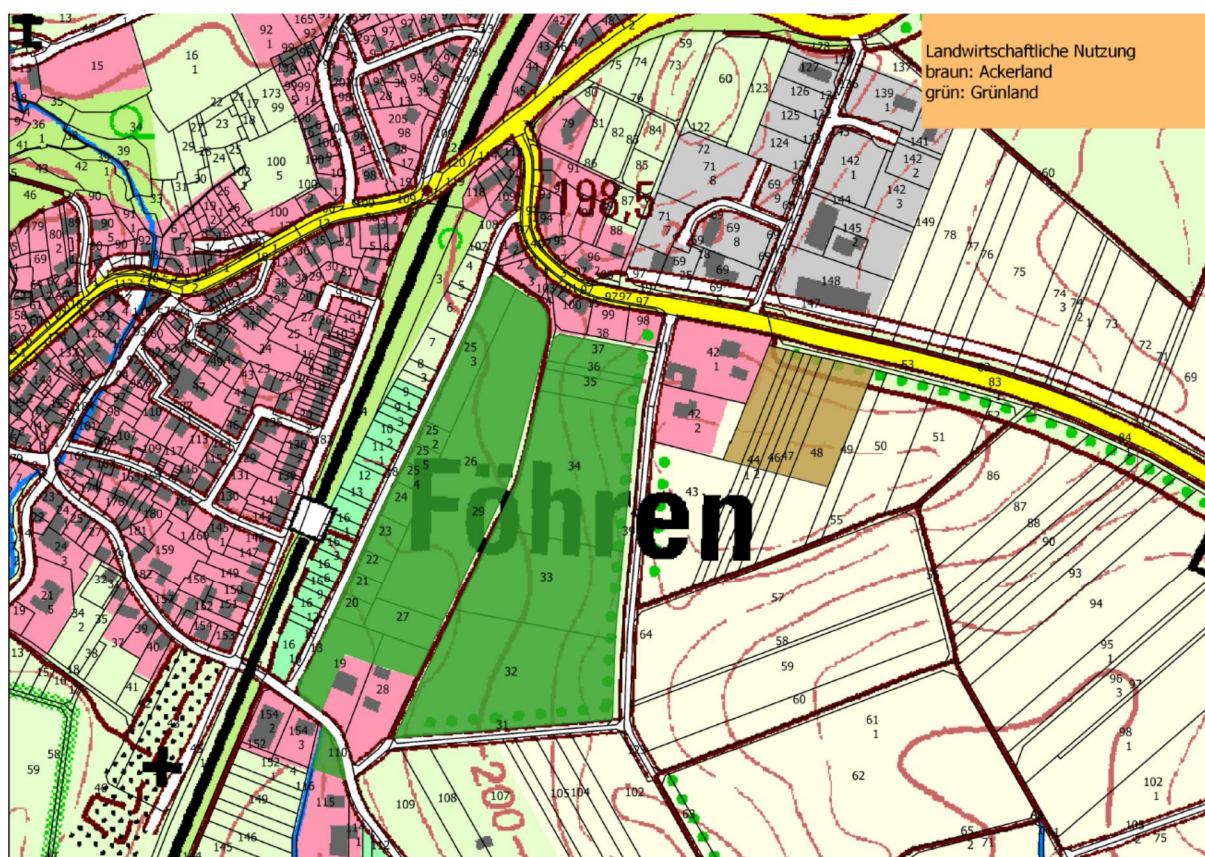
Übersicht 1: Bereich der Bauflächen Föhren

Die Fläche der vorgesehenen Ausweisungen ist in dieser Übersicht grünlich markiert. Die grundsätzlich vorhandene Nutzung (Bebauung, Offenland, Wegeverhältnisse) ist hier noch erkennbar (Darstellungen der TK 25). Die eingetragenen Zahlen sind die Parzellenummern der betroffenen Grundstücke.

Wie aus dieser Übersichtskarte zu erkennen ist, wird bei Umsetzung dieser Maßnahmen die Ortslage von Föhren deutlich vergrößert. Der weit überwiegende Flächenanteil wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, ein geringer Teil ist bereits bebaut bzw. betrifft Straßenflächen des öffentlichen Straßennetzes sowie von befestigten Wirtschaftswegen.

### 3. Landwirtschaftliche Nutzung

In der folgenden Übersicht sind die jetzigen landwirtschaftlichen Nutzungen dargestellt. Wie hieraus hervorgeht, wird der landwirtschaftlich genutzte Bereich des vorgesehenen Wohnbaugebietes als Grünland genutzt, der Bereich im Sondergebiet Nahversorgung als Ackerland.



Übersicht 2: Landwirtschaftliche Nutzung

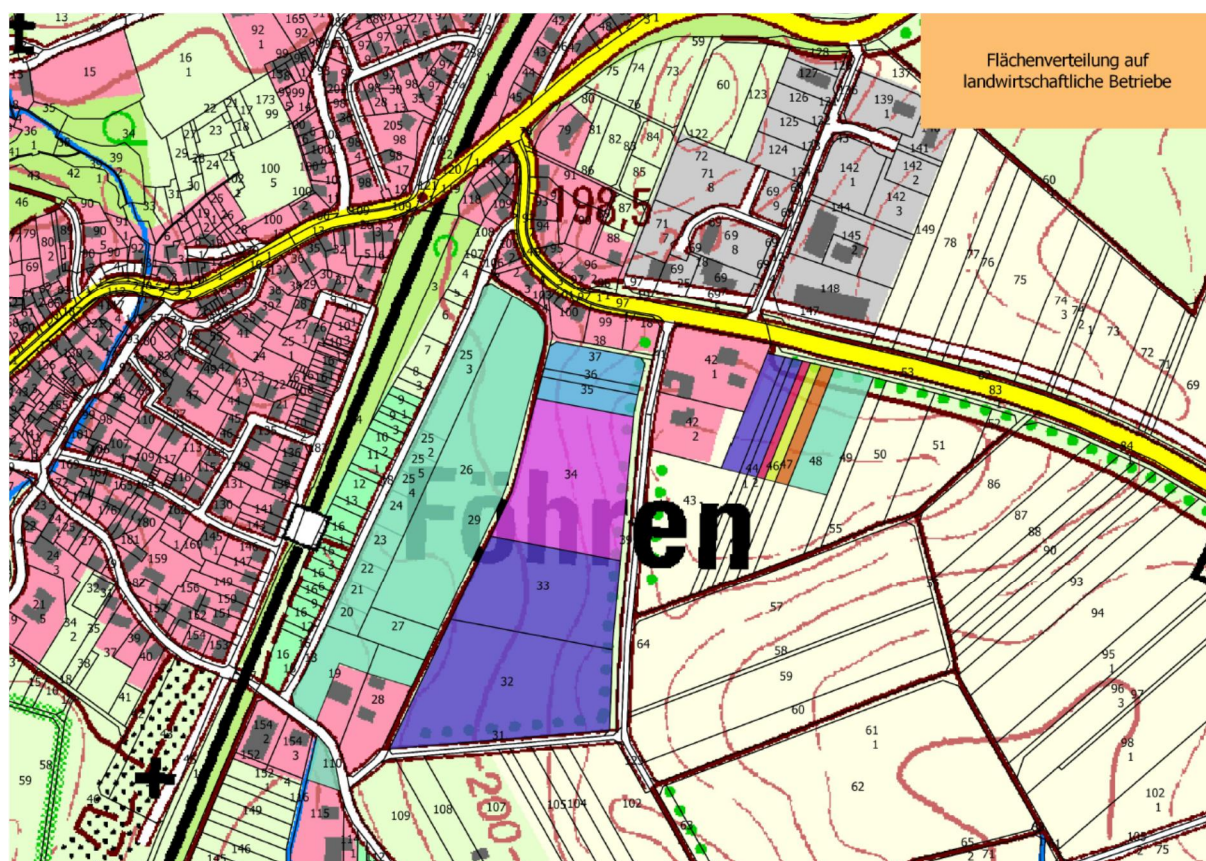
### 4. Landwirtschaftliche Betriebe

Auf den für die städtebaulichen Ausweisungen beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen wirtschaften insgesamt 6 Betriebe. In der Ortsgemeinde Föhren selbst hat davon 1 Betrieb seinen Sitz, die übrigen Betriebe haben ihren Betriebsitz in umliegenden Gemeinden.

Wie die folgende Übersicht der von den einzelnen Betrieben bewirtschafteten Flächen zeigt, wurden in der Vergangenheit insbesondere in dem Grünlandbereich größere zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten durch entsprechende Pachtverträge geschaffen.

In dem ackerbaulichen Teilbereich ist die Parzellierung und die hierauf abgestellte Bewirtschaftung für heutige Verhältnisse sehr kleinteilig.

Der Eigentumsanteil der landwirtschaftlichen Betriebe ist sehr gering. Der weit überwiegende Teil der Flächen ist zugepachtet.



**Übersicht 3: Flächenverteilung auf die landwirtschaftlichen Betriebe**

## 5. Einzelbetriebliche Betroffenheit

Bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden von den einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben folgende Flächen beansprucht:

- |           |  |
|-----------|--|
| Betrieb 1 | 1,34 ha Pachtflächen   |
| Betrieb 2 | 0,11 ha Pachtflächen (Parzellengröße: 0,21 ha)   |
| Betrieb 3 | 0,09 ha Pachtflächen (Parzellengröße: 0,16 ha)   |
| Betrieb 4 | 0,48 ha Pachtflächen   |
| Betrieb 5 | 3,27 ha Pachtflächen (Parzellen 43, 44/1 und 44/2: Gesamtgröße 1,46 ha, davon ca. 0,48 ha beansprucht, Parzellen 32 und 33 komplett beansprucht) |

Betrieb 6 0,20 ha Eigentum plus

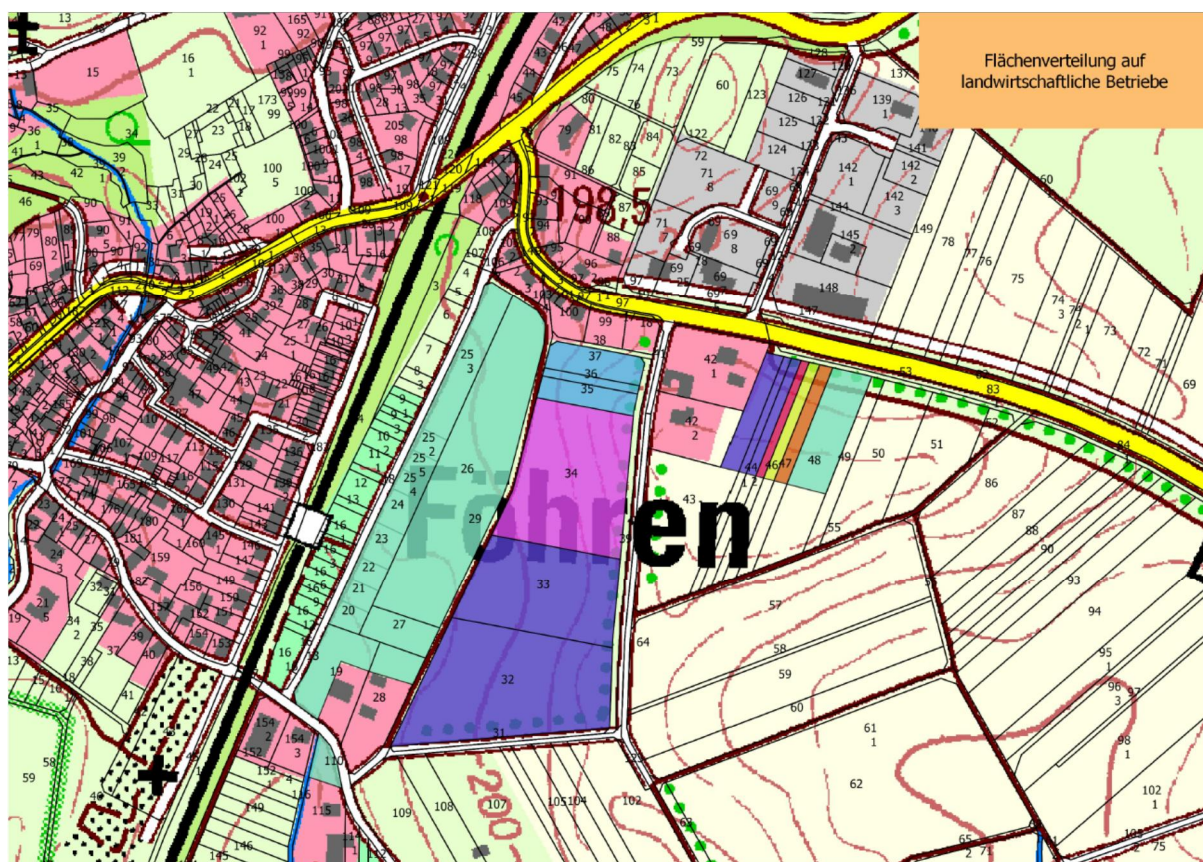
3,78 ha Pachtflächen (Parzelle 48: Gesamtgröße 0,6811 ha, beansprucht ca. 0,39 ha)

Nr. 7 0,15 ha Brache

Während bei der Ausweisung des Wohngebietes mit Ausnahme der Parzelle 115 die Parzellen immer komplett beansprucht werden, werden die Parzellen im Sondergebiet nur zu einem bestimmten Teil benötigt. Die Realisierung der Planung führt in diesem Bereich demnach zu einer Durchschneidung der hier ohnehin sehr kleinen, schmalen Parzellen. Die zur Umsetzung des Sondergebietes benötigten Anteile sind überschlägig ermittelt worden und in der obigen Zusammenstellung erfasst.

Die Parzelle Flur 16 Nr. 47 (oben als Nr. 7 aufgeführt) mit einer Gesamtgröße von 0,2491 ha wird anteilig mit ca. 0,15 ha beansprucht. Diese Parzelle wird bereits seit Jahren nach Auskunft der ortsansässigen Landwirte nicht bewirtschaftet und liegt brach. Für diese Parzelle ist ein eigener Entschädigungsanspruch ausgeschlossen.

Während die Betriebe 2, 3 und 4 nur mit relativ geringfügigen Flächenanteilen betroffen sind, gilt das für die Betriebe Nr. 1, 5 und 6 nicht. Diese werden mit erheblich umfangreicheren Flächen von diesen Maßnahmen betroffen. Für diese Betriebe ist deshalb näher zu prüfen, ob hier die Voraussetzungen zu einer besonderen Entschädigung oder zur Beanspruchung von besonderen Ausgleichsleistungen vorliegen.



Übersicht 4: Verteilung der LN auf die Bewirtschafter

## 6. Entschädigungsansprüche und Existenzgefährdung

Nach allgemein anerkannten Grundsätzen haben sowohl Eigentümer als auch Pächter Anspruch auf Entschädigung, wenn landwirtschaftliche Nutzflächen für öffentliche Planungen beansprucht werden. Die Art der Entschädigungsansprüche ist dabei jedoch differenziert zu sehen.

Eigentümer und Nutzer von Flächen, die langfristig gepachtet sind, sind in ihren Entschädigungsansprüchen gleichgestellt. Ob ein Betrieb im Haupterwerb oder im Nebenerwerb geführt wird, spielt bei der Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen keine Rolle.

Diese Gruppe von Landnutzern hat einen gesicherten Anspruch auf Ersatzland, wenn sie einen existenzfähigen Betrieb bewirtschaften, der durch die Realisierung der Baumaßnahmen in seiner Existenz gefährdet wird.

Bei der Prüfung der Frage der Existenzgefährdung kann man sich auf das Urteil des BVerwG vom 14.04.2010 (BVerwG 9 A 13.08) stützen. Hier heißt es: „ ... *Nach allgemeiner, durch solche Sachverständigengutachten belegter Erfahrung kann dabei ein Verlust an Eigentumsflächen oder von langfristig gesicherten Pachtflächen in einer Größenordnung von bis zu fünf Prozent der Betriebsfläche einen gesunden landwirtschaftlichen (Vollerwerbs-) Betrieb in der Regel nicht gefährden.*“

Diese pauschale Grenze von 5 % lässt das BVerwG jedoch nicht so allgemeingültig stehen, sondern ergänzt dies wie folgt: „ ... *Andererseits darf die Planfeststellungsbehörde im obigen Sinne nicht die Augen vor einer besonderen Art der Betriebsführung oder Bewirtschaftung verschließen, wenn diese dem Inhaber für einen beachtlichen Zeitraum eine gesicherte Existenzgrundlage bietet, die seinen (möglicherweise bescheidenen) Lebensansprüchen genügt, weil er so – ungeachtet betriebswirtschaftlicher Kategorien wie Eigenkapitalbildung und Faktorentlohnung – schlicht „von seiner Hände Arbeit“ leben kann. Auch eine solche – immerhin – eingeschränkte Existenzfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs ist ein im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigender Belang.*“

Ohne weiter die rechtlichen und insbesondere betriebswirtschaftlichen Belange darzustellen, kann grundsätzlich von folgender Beurteilungsregel ausgegangen werden:

- a) Flächeninanspruchnahme über 5 %  $\Leftrightarrow$  Existenzgefährdung liegt vor
- b) Flächeninanspruchnahme bis 5 %  $\Leftrightarrow$  Existenzgefährdung liegt nicht vor
- c) Prüfung der besonderen Lage dieser Betriebe
  - a) keine besonderen Umstände  $\Leftrightarrow$  keine Existenzgefährdung
  - b) besondere Umstände der entzogenen Flächen  $\Leftrightarrow$  Existenzgefährdung möglich

Besondere Umstände können dabei sein<sup>1</sup>:

- Betrieben mit intensiver Weideführung wird die Verbindung zu hofnahen Weideflächen dauerhaft unterbrochen
- Erzeugung unverhältnismäßiger Umwege
- Produkte nicht anderweitig zu ersetzen (z. B. Futtermittel für Ökobetriebe)
- drohender Übergang in gewerbliche Landwirtschaft
- Basis für den Erhalt von Fördermitteln

<sup>1</sup> Deuringer, J. und H. Thummert, Existenzgefährdung durch Flächenverlust (Fortsetzung), 3,12,2012.

Auf Grund dieser Kriterien und der dargestellten betrieblichen Betroffenheit kann nun folgende Frage beantwortet werden:

Liegen Anzeichen für eine Existenzgefährdung der betroffenen Betriebe in Föhren vor?

Unter Anwendung der aufgeführten Kriterien kann davon ausgegangen werden, dass in den Betrieben Nr. 1 bis Nr. 5 keine Existenzgefährdung hervorgerufen wird. In diesen Betrieben ist die beanspruchte Fläche deutlich geringer als 5 % der jeweiligen Betriebsfläche und besonders zu berücksichtigende Umstände sind nicht zu erkennen. Falls diese Betriebe im weiteren Verfahren eine Existenzgefährdung geltend machen wollen, so ist hier eine gesonderte betriebswirtschaftliche Untersuchung durch einen anerkannten landwirtschaftlichen Sachverständigen erforderlich. Diese Betriebe können nach derzeitigem Stand keinen Ausgleich durch die Stellung von Ersatzflächen geltend machen. Je nach den konkreten Umständen können jedoch Nachteile für den Betrieb verursacht werden, die dann auch (i. d. R. finanziell) auszugleichen sind.

In Betrieb Nr. 5 (Lichtenthal) stellt sich die Situation jedoch anders dar. Der Betrieb bewirtschaftet insgesamt ca. 50 ha landwirtschaftliche Nutzflächen. In diesem Fall werden durch die Beanspruchung der gepachteten Flächen sowie der geringfügigen Eigentumsfläche ca. 4 ha benötigt. Dies entspricht einem Anteil von 8 %.

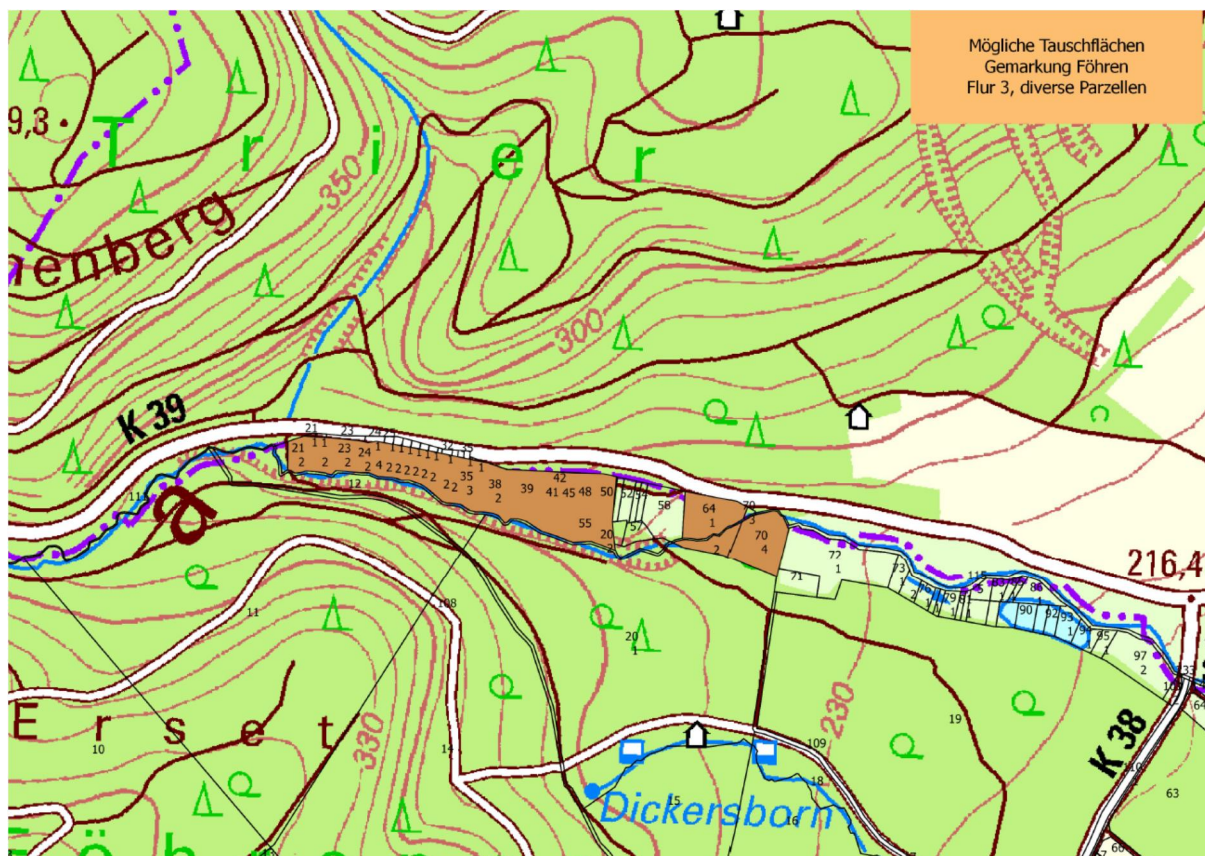
Ohne nähere Überprüfung wird unterstellt, dass dieser Betrieb wirtschaftlich arbeitet. Bei einer Betriebsgröße von ca. 50 ha, davon ca. 13,5 ha Ackerland und 36,5 ha Grünland sowie einem Viehbesatz von ca. 25 Mutterkühen und 45 Nachzuchtieren kann eine Vollarbeitskraft wirtschaftlich sinnvoll eingesetzt werden. Diese weiteren Voraussetzungen, um eine Existenzgefährdung geltend zu machen, liegen demnach ebenfalls vor.

Die Hofstelle dieses Betriebes befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem auszuweisenden Wohnbaugebiet. Die hieran anschließenden Grünlandflächen werden überwiegend beweidet. Nach Wegfall dieser Flächen ist die derzeit ausgeübte Weidehaltung des Rindviehbestandes gefährdet und kann nicht mehr in der derzeitigen Form aufrechterhalten werden. Durch den Wegfall der Grünlandflächen ist es ohne Ersatz nicht mehr möglich, den derzeitigen Großviehbesatz/ha Futterfläche aufrecht zu erhalten. Hierdurch wird die Beanspruchung des Förderprogramms EULLA gefährdet. Falls es erforderlich sein sollte, den Viehbestand zu reduzieren, wird die Wirtschaftlichkeit des erst im Jahr 2011 durchgeführten Stallneubaus gefährdet.

Diese hier aufgeführten allgemeinen und konkreten Folgen für den landwirtschaftlichen Betrieb führen zu der Beurteilung, dass durch die Beanspruchung der Flächen der Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird und deshalb grundsätzlich ein Ausgleich in Land zu erfolgen hat (in Anlehnung an die entsprechenden Vorschriften des BauGB im Falle einer Enteignung).

## **7. Ersatzflächen / Lösungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der bisherigen Gespräche wurde als ein evtl. möglicher Ansatz, Tauschflächen als Ersatz anbieten zu können, der in der folgenden Karte braun dargestellte Bereich diskutiert.



#### Übersicht 5: Lage möglicher Tauschflächen

Hier stellen sich derzeit zumindest 2 größere Probleme heraus:

Die Verfügbarkeit für die Gemeinde ist derzeit nur teilweise gegeben, da diese Flächen nicht alle im Eigentum der Gemeinde sind.

Zudem sind diese Parzellen derzeit mit Wald bestanden. Dies bedeutet, dass diese Flächen zunächst gerodet und dann die Oberfläche in einen für die Landwirtschaft als Grünland brauchbaren Zustand gebracht werden muss.

Aus Sicht der Landwirtschaft stellt sich diese Lage in einem Taleinschnitt, umgeben von Wald bzw. der K 39 mit entsprechender Verschattung und suboptimalen äußeren Gegebenheiten als nicht gleichwertig mit den verplanten Flächen in Ortsrandnähe von Föhren dar. Vorstellbar wäre hier die Herstellung einer eingezäunten Weide mit der Möglichkeit, dass an dem angrenzenden Bachlauf eine Tränkmöglichkeit angelegt wird. Insgesamt haben diese Flächen eine Größe von ca. 3 ha.

Ein Flächenentzug von ca. 4 ha kann bei Realisierung dieser Tauschmaßnahme maximal mit 50 % angerechnet werden, da über die angesprochenen Nachteile hinaus eine weitaus größere Entfernung zum Betriebsstandort besteht. Dieser Nachteil wird jedoch etwas abgemildert, da in diesem Bereich weitere Flächen durch den Betrieb Lichtenthal bereits bewirtschaftet werden.

Eine Möglichkeit der Flächenbeschaffung bestünde zumindest theoretisch darin, dass gemeindeeigene Flächen, die derzeit an andere Landwirte verpachtet sind, gekündigt und an Herrn Lichtenthal verpachtet werden. Von einer Realisierung dieser Möglichkeit sollte jedoch kein Gebrauch gemacht werden. Die Föhrener Flur wird insgesamt bewirtschaftet, ein Brachfallen und Nicht-Bewirtschaften ist nicht zu beobachten. Alle landwirtschaftlichen Betriebe sind dringend auf eine weitere Flächen-



aufstockung zur Weiterentwicklung und Stabilisierung des Betriebseinkommens angewiesen. Flächenfreisetzungen sind in diesem Raum nicht zu erwarten. Bei der Durchführung einer solchen Flächenbeschaffung würde der Stand eines Betriebes auf Kosten anderer, von der Planung nicht berührter Betriebe erhalten. Diese Vorgehensweise wird von uns strikt abgelehnt.

Wenn trotz aller Bemühungen ein Teil des Ausgleichsanspruchs nicht befriedigt werden kann, dann ist auch eine finanzielle Entschädigung für die nicht abgedeckten Nachteile theoretisch denkbar und möglich, aber schwierig zu quantifizieren. In diesem Fall müsste durch ein Gutachten eines anerkannten landwirtschaftlichen Sachverständigen der Entschädigungsanspruch ermittelt werden.

Im Bereich des Sondergebietes Nahversorgung werden einige Parzellen so durchschnitten, dass die Restflächen kaum noch als Einzelparzellen sinnvoll zu bewirtschaften sind. Unwirtschaftliche Restflächen müssen auf Verlangen des Eigentümers vom Plangeber aufgekauft werden. Es wäre für dieses Gebiet zu überlegen und mit den derzeitigen Bewirtschaftern (!) abzuklären, ob diese Restparzellen von der Gemeinde gekauft und als eine Bewirtschaftungseinheit an den Betrieb Lichtenthal verpachtet werden können.

Schließlich ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass über die Inanspruchnahme von Land und dessen Ausgleich auch weitere Nachteile für die Bewirtschafter entstehen können, die vom Plangeber ausgeglichen werden müssen. Da es nicht Aufgabe dieser Stellungnahme ist, den gesamten Bereich der Entschädigungen abzudecken, möchten wir uns mit diesem Hinweis begnügen.

Im Auftrag

Dr. Schmalen  
Dienststellenleiter