

Beantwortung der Fragen aus der Info-Veranstaltung am 22.02.2022

1. Lössboden eignet sich nicht für schwerlastige Bebauung (lt. Bundesanstalt für Geowissenschaften); wird so der Boden des Jahres 2021 großräumig abgetragen? (Cornelia Häußermann, Dürrenmettstetten)

Die Frage, ob sich die vorhandenen landwirtschaftlichen Böden für eine schwerlastige Bebauung eignen, ist nicht Gegenstand des Agrarstrukturellen Gutachtens.

2. was ist mit jenen Betrieben, welche vorwiegend Pachtflächen innerhalb der Flächen hat, wie werden diese berücksichtigt?

Es wurden alle Betriebe, die im Gebiet Flächen bewirtschaften, bei der Ermittlung der Betroffenheit berücksichtigt. Das gilt für Eigentums- wie auch für Pachtflächen. Die Langfassung weist für alle Betriebe den Umfang des Flächenverlusts, getrennt nach Eigentums- und Pachtflächen sowie nach der Nutzung als Acker und Grünland aus.

3. Die Beschränkung der Existenzgefährdung auf das Plangebiet ist falsch, da der Pacht- und Flächenmarkt einer ganzen Gemarkung durcheinanderkommt. Da fragt keiner nach den 5 %

Das agrarstrukturelle Gutachten beschreibt die Pachtpreisentwicklung in den letzten Jahren. Durch den Verlust der Flächen für das regionale Gewerbegebiet kann es zu einer Erhöhung der Pachtpreise im Umfeld kommen, die jedoch nicht quantifiziert werden kann.

4. Die Landwirtschaftsbehörden sprechen sich eindeutig für den Erhalt der Landwirtschaftl. Flächen aus (Regierungspräsidium und Landwirtschaftsamt). Welches Gewicht hat dieses Stellungnahme? Scheurenbrand

Die Stellungnahmen der einzelnen Träger öffentlicher Belange gehen in die Abwägung zum Bebauungsplan ein, sind aber nicht Gegenstand des Agrarstrukturellen Gutachtens.

5. Könnten Sie bitte die beiden Varianten der flächigen Betroffenheit noch einmal erläutern?

Zunächst wurde anhand der von den Betrieben selbst angegebenen Flurstücke, die sie im Betrachtungsraum bewirtschaften, die flächige Betroffenheit ermittelt. Dabei werden Pacht- und Eigentumsflächen einbezogen.

Die flächige Betroffenheit wurde - soweit die Betriebe vollständige Auskünfte gegeben haben - in Relation zur gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF), die der Betrieb bewirtschaftet, gestellt (**Variante 1**).

Abschließend wird die flächige Betroffenheit in die folgenden Klassen eingestuft:

1. Verlust von < 5 % der Gesamtfläche: „Existenz nicht gefährdet“
2. Verlust von > 5 % und < 10 % der Gesamtfläche: „Existenz gefährdet“
3. Verlust von > 10 % der Gesamtfläche: „Existenz stark gefährdet“

Flächen mit Optionsvertrag (33,84 ha der 51,64 ha des Betrachtungsraums) stellen keine „langfristig gesicherten Pachtflächen“ dar. Sie wurden daher bei der **Variante 2** sowohl bei der Gesamtfläche des jeweiligen Betriebs als auch bei der Verlustfläche herausgerechnet und die flächige Betroffenheit wurde neu berechnet. Anschließend erfolgte wiederum eine Einschätzung der flächigen Betroffenheit in den o.g. drei Klassen. Weitere Erläuterungen zu Variante 2 siehe Antwort zu Frage 9.

6. Die Betriebe sind nicht existenzgefährdet, weil Ihnen der Boden schon unter den Füßen wegversprochen wurde. Ist das Ihre Argumentation?

Das ist nicht die Argumentation des Gutachtens.

Die Ermittlung der der flächigen Betroffenheit erfolgt vielmehr gemäß der folgenden Abstufungen:

1. Verlust von < 5 % der Gesamtfläche: „Existenz nicht gefährdet“
2. Verlust von > 5 % und < 10 % der Gesamtfläche: „Existenz gefährdet“
3. Verlust von > 10 % der Gesamtfläche: „Existenz stark gefährdet“

Das Agrarstrukturelle Gutachten empfiehlt:

„Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Beschl. v. 31.10.1990 - 4 C 25.90, 4 ER 302.90 -, juris Rdnr. 24) und des Senats (Urt. v. 17.07.2007 - 5 S 130/06 -, UPR 2008, 240, juris Rdnr. 47) ist die Existenzfähigkeit eines Betriebes danach zu beurteilen, ob in ihm außer einem angemessenen Lebensunterhalt für den/die Betriebsleiter:in und seine/ihre Familie auch ausreichende Rücklagen für die Substanzerhaltung und für Neuanschaffungen erwirtschaftet werden können.

Daher ist für die sechs Betriebe, für die gemäß Variante 1 eine Existenzgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann, eine genaue gutachterliche Einzelfallprüfung im weiteren Verfahren zwingend erforderlich. Dafür bedarf es einer intensiven Beschäftigung mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der betroffenen Betriebe. Dies setzt die Mitarbeit der Betriebsleiter:innen voraus.“

7. Wurde die Gefährdung eines jeden Betriebs auch über Bergfelden, Holzhausen hinaus betrachtet, da ein Pachtkampf Sondersgleichen ausbrechen wird?

Das agrarstrukturelle Gutachten beschreibt die Pachtpreisentwicklung in den letzten Jahren. Durch den Verlust der Flächen für das regionale Gewerbegebiet kann es zu einer Erhöhung der Pachtpreise im Umfeld kommen, die jedoch nicht quantifiziert werden kann.

8. Wenn ich das Gutachten vom Büro Bischoff und Partner richtig verstehe, spricht es in der Sache gegen (!) die Ausweisung eines Gewerbegebiets auf diesem Gebiet. Wie wird die Stadt damit umgehen?

Das agrarstrukturelle Gutachten spricht sich nicht für oder gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes aus. Es untersucht die Frage, ob der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen für die im Gebiet wirtschaftenden Betriebe zu einer Existenzgefährdung führt.

9. Die Variante 2 ist keine Basis, entscheidend können nur die für die Nutzer (Bewirtschafter) entfallenden Flächen sein.

Bezüglich der Frage, inwiefern Pachtflächen mit in die o.g. Einstufungen einzubeziehen sind, wurde in einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14. April 2010 (AZ. 9 A 13.08) als Leitsatz formuliert:

„Die Planfeststellungsbehörde kann regelmäßig auch ohne Einholung eines landwirtschaftlichen Sachverständigengutachtens davon ausgehen, dass ein Straßenbauvorhaben nicht zu einer Existenzgefährdung oder gar Existenzvernichtung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs führt, wenn der **Verlust an Eigentumsflächen oder von langfristig gesicherten Pachtflächen** einen Anhaltswert von fünf Prozent der Betriebsfläche nicht überschreitet.“

Es stellt sich jedoch die Frage, welche der Pachtflächen als „**langfristig gesicherte Pachtflächen**“ bei der Ermittlung der Existenzgefährdung zu berücksichtigen sind. Kurzfristige Pachtverhältnisse können relativ leicht durch Vertragsablauf oder Kündigung beendet werden. Nach § 594 Satz 1 BGB endet ein Landpachtverhältnis mit Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist. Eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit kommt nach § 594 Satz 2 BGB nur bei Pachtverträgen in Betracht, die auf mindestens drei Jahre geschlossen wurden; das scheidet bei von Jahr zu Jahr neu geschlossenen Pachtverträgen, wie sie in der Praxis häufig üblich sind, von vorneherein aus. Hinzu kommt, dass auch bei Verträgen mit unbestimmter Pachtzeit jeder Vertragsteil nach § 594a Abs. 1 Satz 1 BGB das Pachtverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres für den Schluss des nächsten Pachtjahres kündigen kann. Derartige Pachtflächen sind nicht als langfristig gesichert anzusehen und in Folge dessen nicht für die Ermittlung der 5 %-Schwelle relevant.

Seit 2013 wurden in Vorbereitung auf das Gewerbegebiet mit den Eigentümern der Grundstücke sukzessive Verträge mit Kaufoption abgeschlossen. Bis zum Juli 2021 wurden für insgesamt 33,84 ha der 51,64 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche des Betrachtungsraums Optionsverträge abgeschlossen.

Da die Flächen mit Optionsverträgen keine „langfristig gesicherten Pachtflächen“ im oben beschriebenen Sinne darstellen, werden sie in Variante 2 sowohl bei der Gesamtfläche des jeweiligen Betriebs als auch bei der Verlustfläche herausgerechnet und die flächige Betroffenheit neu berechnet. Anschließend wird wiederum eine Einschätzung der flächigen Betroffenheit in den o.g. drei Klassen vorgenommen.

10. Warum werden die verloren gegangenen landw. Nutzfläche der letzten Jahre und die zukünftigen Bebauungsflächen plus ökologische Ausgleichsflächen im Agrarstrukturellen Gutachten nicht berücksichtigt.

Die Untersuchung der verloren gegangenen landwirtschaftlichen Nutzfläche der letzten Jahre war nicht Gegenstand des agrarstrukturellen Gutachtens.

Lage, Art und Umfang von ökologischen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans waren zum Zeitpunkt der Erstellung des agrarstrukturellen Gutachtens nicht bekannt. Die Gutachter haben in mehreren Gesprächen darauf hingewiesen, dass externe ökologische Ausgleichsflächen bei der Betrachtung der Betroffenheiten der landwirtschaftlichen Betriebe mit einzubeziehen sind, sofern auf diesen Flächen keine oder eine nur eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung mehr möglich ist.