

DR. VOLKER WOLFRAM

(Dipl.-Ing. agr.)

Vom Regierungspräsidium Kassel öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger

*Gut Albshausen
34302 Guxhagen
Tel: 05665 30962
Fax: 05665 1759*

**Landwirtschaftliche
Betroffenheitsanalyse
zum
neuen Stadtteil der Quartiere
SEM 4 Frankfurt am Main**

*Stadtplanungsamt – Abt. Stadtentwicklung
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt / Main*

Fachgebiete:

1. Landwirtschaft, 1.1.1 Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Landwirtschaftlichen Betrieben; 1.1.2 Bewertung von Einzelgrundstücken; 1.1.3 Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden; 1.1.4 Bewertung von lebendem und totem Inventar; 1.1.9 Bewertung von wirtschaftlichen Einschränkungen durch Nutzungsbeschränkungen; 1.2.1 Bodenkunde; 1.2.2 Ackerbau; 1.3.2 Rinder; 1.3.3. Schweinen; 1.4.1 Bewertung und Schadensfeststellung bei Maschinen und Geräten; 1.5.1 Bewertung und Schadensfeststellung bei Gebäuden und baulichen Anlagen, 3. Forstwirtschaft, 3.2.4 Jagdwesen

1.	Vorbemerkungen	3
1.1	Bewertungsanlass	3
1.2	Literatur, Unterlagen und Hilfsmittel	5
2.	Gegenstand der Studie	8
3.	Strukturdaten	11
3.1	Allgemein	11
3.2	Naturräumliche Gliederung	12
3.3	Agrarstruktur	13
3.4	Arbeitswirtschaft	15
3.5	Ernährungs- und Versorgungsfunktion	16
3.6	Erholungs- und Schutzfunktion	17
3.7	Soziale, kulturelle Funktion	19
4.	Untersuchung Sektor Landwirtschaft im engeren Sinne	20
4.1	Vorgehensweise	20
4.2	Flächenverluste	24
4.3	Auswertung der betrieblichen Daten.....	25
5.	Bewertung der betrieblichen Existenz	29
5.1.	Rechtliche Rahmenbedingungen	29
5.2	Sonderfall Existenzgefährdung	33
5.3	Rechtsprechung zur Existenzgefährdung	35
5.4	Arbeitsschritte bei der Prüfung auf Existenzgefährdung	39
5.5	Ergebnisse der betrieblichen Auswertung	42
5.6	Jagdbezirke und sonstige Nebenschäden	44
5.7	Sonstige Nebenbetriebe	45
6.	Schadensmindernde Anpassungsmöglichkeiten	46
6.1	Einbeziehung der Betroffenen	46
6.2	Schadensmindernde Maßnahmen	49
7.	Zusammenfassung.....	50

Anhang

1. Vorbemerkungen

1.1 Bewertungsanlass

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt/Main hat mit Beschluss vom 14.12.2017 den Magistrat beauftragt, für den Bereich Frankfurt Nordwest, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sollten die Grundlagen für die Entscheidung gewonnen werden, ob im dargestellten Untersuchungsraum oder in Teilen desselben eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB durchgeführt werden kann. Es handelt sich im Wesentlichen um die Gemarkungen Frankfurt-Niederursel und Frankfurt-Praunheim.

Zielstellung ist es mit dem neuen Stadtteil, an die Nordwest-Stadt und Praunheim angrenzend, aber auch westlich der A5 ein oder mehrere Stadtquartiere für 25.000 – 30.000 Einwohner zu entwickeln, um die steigende Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Die Flächen werden zurzeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung ist durch das Projekt, sowie die damit verbundene Flächeninanspruchnahme, nicht mehr möglich. Es gilt daher im Rahmen der weiteren Planung und Abwägung die Belange der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe und ihrer Familien zu erfassen, damit ein sachgerechter Abwägungsprozess durchgeführt werden kann.

Zum Stichtag 15.09.2021 wurde bereits ein Zwischenbericht erstellt. Die im vorliegenden Endbericht angegebenen Zahlen, geben den Bearbeitungsstand 31.10.2021 wieder.

Gleichwohl wird schon an dieser Stelle daraufhin gewiesen, dass aufgrund der Herbstbestellung 2021 Flächentausch und Ähnlichem sich die betrieblichen Details unter Umständen für die kommende Vegetationsperiode 2021/22 bereits ändern. Allerdings ist ohne Einhaltung des Stichtagsprinzips eine Bewertung nicht möglich, insofern ist mit dem Datum 31.10.2021, Erntekulturen 2021/Antrag auf Agrarförderung 2021 der aktuellste Sachstand wiedergegeben.

Corona bedingt konnte die persönliche Kontaktaufnahme, aber auch die Gruppenzusammenkünfte, erst im Mai, auch in Verbindung mit der sich erhöhenden Impfquote, erfolgen. Dadurch war es erforderlich einen Teil der Befragung auch erst während der Erntetermine durchzuführen. Der Unterzeichner bedankt sich in diesem Zusammenhang bei allen Betroffenen für die Bereitschaft zur Mitwirkung und Offenlegung betrieblicher und privater Daten. Ein solches Verhalten ist nicht

selbstverständlich, da den Betroffenen durch die geplante Maßnahme wesentliche Teile des Einkommens, bis hin zu 100 %, genommen werden. Zielstellung der vorliegenden Studie soll daher auch der Vorschlag schadensmindernder Maßnahmen sein.

Den Kreislandwirten und Ortslandwirten sowie insbesondere dem örtlich zuständigen Amt für den ländlichen Raum in Bad Homburg seien an dieser Stelle ebenfalls herzlich gedankt für die ergänzenden Erläuterungen zu den regionalen Verhältnissen.

1.2 Literatur, Unterlagen und Hilfsmittel

- **Ache/Waltersbacher:** Wohnbauland als Engpassfaktor für den Wohnungsneubau – Transaktionsdaten der Gutachterausschüsse als Frühindikator, in GuG 6/2018
- **Aust/Jacobs/Pasternak:** Die Enteignungsentschädigung, 6. Auflage 2007
- **Bahrs/Köhne:** Neue Rahmenbedingungen für die agrare Taxation, 2009
- **Brünneck, A.:** Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes, 1984
- **Büchs, H.:** Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts, 3. Auflage 1996
- **Busse, J.:** Folgekosten – vom Aufwendungsersatz zur sozialgerechten Bodennutzung, in GuG 6/2018
- **Faßbender/Hötzel/Lukanow:** Landpachtrecht, 3. Auflage 2005
- **Fiedler, H.-J.:** Böden und Bodenfunktionen, 2001
- **Fischer/Biederbeck:** Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes, 2007
- **Fischer/Stock:** Wertminderung von Grundbesitz und Wohnhaus durch eine Straße, 1992
- **Gelzer/Busse:** Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff - NJW-Schriftenreihe, 2. Auflage 1980
- **Gerady/Möckel:** Die Praxis der Grundstücksbewertung, 2. Aufl. 1991
- **Grages, K.-L.:** Entschädigungsansprüche landwirtschaftlicher Betriebe bei der Inanspruchnahme für öffentliche Infrastrukturprojekte, 2021
- **Hagedorn, K.:** Balanceakt zwischen Ernährung und Naturschutz – Die Landwirtschaft, in Informationen zur politischen Bildung (Heft 287) 2008
- **Hauptverband der Idw. Buchstellen u. Sachverständigen e. V.:** Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, einschl. 21. Erg.-Lfg. 2020

- **Hauptverband der Idw. Buchstellen u. Sachverständigen e. V.:** Existenzgefährdung in der Landwirtschaft, Leitfaden mit einem Vorwort von Prof. Köhne, 2012
- **Hessen:** Landesentwicklungsplan Hessen 2000
- **Hessen:** Landschaftsrahmenplan Südhessen 2000
- **Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie:** Jahresbericht 2010/2011
- **Hess. Statistisches Landesamt:** Statistische Berichte 04/2020
- **Hess. Statistisches Landesamt:** Flächenerhebung in Hessen zum 31.12.2019
- **Jaschinski, M.:** Der Fortbestand des Anspruchs aus enteignendem Eingriff - Schriftenreihe zum Öffentlichen Recht Band 715, 1997
- **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. 2021
- **Kleiber:** ImmoWertV, 13. Auflage 2021
- **Köhne, M.:** Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage 2007
- **Köhne, M.:** Kriterien für die Beurteilung einer Existenzgefährdung von Landwirten durch öffentliche Maßnahmen, in Agrarrecht Heft 6, 1986
- **Krach, K.:** Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe als Folge des Eingriffs durch die öffentliche Hand, in Agrarrecht Heft 2, 1991
- **Krohn/Löwisch:** Eigentumsгарantie, Enteignung, Entschädigung – Handbuch für die Praxis, 3. Auflage 1984
- **KTBL-Datensammlung:** Betriebsplanung Landwirtschaft 2020/21
- **Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (LLH):** Buchführungsergebnisse landwirtschaftlicher Betriebe in Hessen, verschiedene Jahrgänge (2010 – 2021)

- **Landesbetrieb:
Landwirtschaft Hessen:** Richtwertdeckungsbeiträge 2020
- **Niebuhr:** Entschädigung des Pächters bei Landentzug, 1999
- **Nüßgens/Boujong:** Eigentum, Sozialbindung, Enteignung - NJW-Schriftenreihe, 1987
- **Schaab, R.:** Grundeigentümer werden faktisch enteignet, Landwirtschaftliche Woche 23/2021
- **Schmitte/Strothkamp/
Mährlein:** Entschädigungsregelungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken, HLBS, 2008
- **Stadtplanungsamt
Frankfurt am Main:** Neuer Stadtteil der Quartiere, 3. Sonderausgabe 02/2021
- **Sušnik, M.:** Das „urbane Gebiet“ zwischen Bauplanungsrecht und Immissionsschutzrecht, Bd. 153, 2021
- **Wichtmann/Stanowskie:** Änderung der Grundwasserneubildung bei landwirtschaftlicher Nutzungsaufgabe, in Hampicke et. al. Ackerlandschaften, Nachhaltigkeit und Naturschutz auf ertragsschwachen Standorten, 2005
- **Wolfram, V.:** Halmtaxe, 1987
- **Wolfram, V.:** Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie (LVS), Betriebswirtschaftliche Nachrichten für die Landwirtschaft, 12/2009
- **Gesetz über die
Metropolregion
Frankfurt Rhein-Main** (MetropolG vom 08.03.2011, zuletzt geändert am 24.08.2018)
- **Stadt Frankfurt/Main:** Nachhaltigkeitsbericht 2020
- **Eigene Datensammlungen**
- **Betriebliche Unterlagen der betroffenen Betriebe und Familien**

2. Gegenstand der Studie

Mit Schreiben vom 03.03.2021 der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt, Aktenzeichen 61.12-10868287 wurde der Unterzeichner beauftragt eine Landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse „SEM 4 Neuer Stadtteil und Quartiere“ durchzuführen. Dabei sollen im Wesentlichen folgende Themen abgearbeitet werden:

A. Ermittlung der landwirtschaftlichen Struktur des Untersuchungsgebiets:

- Naturräumlichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Bewirtschaftung
- Struktur mit Erfassung der Hofstellen
- Eigentums- und Pachtverhältnisse auf Basis der vorliegenden und erfragbaren Unterlagen
- Betriebsspezifischen Besonderheiten (Haupt-, Nebenerwerb, landwirtschaftliche Erzeugnisse, Sonderkulturen, Direktvermarktung, Familienarbeitskräfte, Fremdarbeitskräfte, Saisonarbeitskräfte)
- Einkommensabschätzung
- Zukunftsentwicklung der Betriebe

B. Ermittlung der Betroffenheit der Betriebe:

- Flächenverluste (Eigentum, Pacht)
- Betriebliche Auswirkungen (vollständige Flächenverluste, Anschnitte, Durchschnitte)
- Anschneidung und Durchschneidung von Flächen
- Minderung der Entwicklungsmöglichkeiten
- Kundenverluste
- Wertminderung der Immobilien, insbesondere der Wohnwerte
- Minderung der Nutzungsmöglichkeiten der Hofstelle

C. Wertung der Betroffenheit

- gering betroffen
- stark betroffen
- existenzgefährdet
- Anzahl betroffener und untergehender Jagdbezirk
- Schätzung der Einkommensverluste
- Schätzung der Nebenschäden

D. Ermittlung von Minderungsmaßnahmen:

- Vorschläge für Ersatzflächenbeschaffung
- Kompensation der betrieblichen Nachteile
- Möglichkeiten und Kosten von Betriebsumsiedlungen
- Einbeziehung der Betriebe/Familie in Projekte im Planungsgebiet

Detaillierte Einzelgutachten, insbesondere zur Existenzgefährdung sollen vorerst nicht erstellt werden. Hierüber wird nach Vorlage des Schlußberichts zu den oben genannten Abschnitten und nach Festlegung des endgültigen Plangebiets eine konkrete Beauftragung je Betrieb erfolgen.

Das derzeitige Planungsgebiet ist auf der folgenden Übersichtskarte dargestellt und rot umrandet. Auf Basis dieser Flächenbeanspruchung werden sämtliche landwirtschaftlich genutzten Flächen bei den Berechnungen und dem Einfluss auf die Betriebe berücksichtigt.



3. Strukturdaten

3.1 Allgemein

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtrandbereich von Frankfurt und damit inmitten des Verdichtungsraums Rhein-Main-Neckar. Zwischen dem Stadtgebiet Frankfurt und den Taunus-Randstädten Friedrichsdorf, Bad Homburg, Bad Sulzbach, Bad Soden, usw. liegt noch ein letzter Streifen von circa 3- 10 km Breite, der unbebaut ist. Die Stadt Frankfurt weist mit 3074 Einwohnern/m² die höchste Bevölkerungsdichte im südhessischen Raum auf. Die angrenzenden Landkreise Main-Taunus liegt bei 1072 Einwohner/m², während die ebenfalls angrenzenden Bereiche vom Rheingau-Taunus-Kreis und Wetterau-Kreis bei 230 – 300 Einwohnern/m² liegen. Die Flächennutzungen stellen sich wie folgt dar:

Gebietsname	Bodenfläche gesamt 31.12.2019	davon									
		Landwirt.-schaftsfläche		Waldfläche		Wasserfläche		Siedlungs- und Verkehrsfläche		Sonstige Nutzungen	
	ha	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Frankfurt am Main	24.831	5.945	24	3.758	15	528	2	14.538	59	62	0
Main-Taunus-Kreis	22.253	9.121	41	5.447	24	324	1	7.315	33	46	0
Rheingau-Taunus-Kreis	81.141	23.410	29	45.236	56	1.501	2	10.922	13	72	0
Wetterau-kreis	110.066	58.381	53	32.189	29	1.347	1	17.676	16	473	0
Reg.-Bez. Darmstadt	744.425	280.461	38	297.950	40	12.428	2	151.123	20	2.463	0
Land Hessen	2.111.564	877.770	42	853.688	40	29.206	1	341.01	16	9.099	0

(Hessisches Statistisches Landesamt, Stadt Frankfurt am Main)

3.2 Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet liegt am Rand der sogenannten Unter-Main-Ebene (232) und geht unmittelbar in das Main-Taunus-Vorland über (235). Es handelt sich dabei um die Haupteinheiten der naturräumlichen Gliederung gemäß Regionalplan und Landschaftsrahmenplan Südhessen.

Die durchschnittliche Niederschlagshöhe liegt zwischen 500 und 620 mm im Jahr und ist Richtung Taunus leicht ansteigend. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 10,5 Grad, Richtung Taunus abnehmend.

Aus Sicht der Geologie handelt es sich um den Einbruch des Oberheingrabens im Tertiär bis in die Untermainebene und die Wetterau. Die abgesunkenen älteren Schichten sind durch Kiese und Sande aus dem Quartär von hoher Mächtigkeit überdeckt.

Darüber liegen zum Teil meterstarke Lössablagerungen, die teilweise in Braun- und Parabraunerden übergehen. Diese Böden sind durch hohe Nährstoffvorräte und eine hohe Speicherfähigkeit von Pflanzen verfügbarem Wasser gekennzeichnet und zählen daher zu **den fruchtbarsten Böden (75 – 95 BP) in Hessen** und in **Deutschland**.

3.3 Agrarstruktur

Im Stadtgebiet von Frankfurt wirtschaften nach derzeitigem Stand noch circa 105 Betriebe mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 4.190 ha. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt damit bei circa 39 ha und liegt ähnlich hoch wie im Main-Taunus-Kreis. Lediglich der Wetterau-Kreis weist bereits eine Durchschnittsgröße von 58 ha auf. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sämtliche Betriebe in die Statistik mit einfließen und somit auch Kleinstbetriebe, die beispielsweise Flächen kleiner als 1 ha im Nebenerwerb bewirtschaften.

Aufgrund der Böden ist die Gesamtregion überwiegend ackerbaulich geprägt, sodass circa 80 % der Fläche ackerbaulich genutzt wird und nur 17 % als Grünland. 3 % der Fläche dienen der Bewirtschaftung von Dauerkulturen.

Der Pachtflächenanteil liegt bei circa 80 %, wobei die Nachfrage nach wie vor sehr hoch ist. Dies resultiert zum einen aus den jährlichen Flächenverlusten durch Infrastrukturmaßnahmen, aber auch aus den ökonomischen Zwängen heraus. Insofern stellt jeder Verlust an Agrarfläche aus Sicht der Betriebe auch einen Verlust an dauerhaften Entwicklungsmöglichkeiten dar. Der Kauf von Flächen ist aufgrund des hohen Preisgefüges in den seltensten Fällen möglich, sodass der Flächenzuwachs überwiegend durch Pachtflächen möglich ist.

Der Anteil der tierhaltenden Betriebe auf Basis der Agrarstrukturerhebung sowie eigener Einschätzungen liegt im Stadtgebiet noch bei ca. 30. Sieben Betriebe halten circa 350 – 400 Stück Rindvieh. Zwei Betriebe sind noch Milchviehhalter. In sieben Betrieben werden circa 1.000 Schweine gehalten und fünf Betriebe betreiben eine Hühnerhaltung. Der Anteil an Tierhaltung ist naturgemäß in Großstädten wie Frankfurt, Darmstadt, Offenbach und Wiesbaden entsprechend niedrig. Aber auch die angrenzenden Landkreise sind durch extrem sinkende Zahlen an Tierhaltern und Tieren gekennzeichnet.

Die Tierzahlen haben sich in den 20 Jahren, insbesondere bei Schweinen, mehr als halbiert. Im Ergebnis resultiert im Untersuchungsgebiet daraus eine Viehdichte von 0,2 bis 0,25 GVE(=Großvieheinheiten)/ha LF. Die Viehhaltungsdichte liegt damit, ebenso wie in den umliegenden Landkreisen mit 0,5 GVE/ha LF weit unter dem angestrebten Wert von 1 – 1,4 GVE/ha LF (siehe Förderprogramme Hessen).

Im Landesentwicklungsplan Hessen, sowie dem regionalen Flächennutzungsplan (2010) werden im Hinblick auf die Landwirtschaft folgende Grundsätze und Ziele festgelegt:

- Der Agrarstandort Hessen soll im Hinblick auf die ökonomische, ökologische und soziale Bedeutung der Landwirtschaft gesichert werden
- Die Landwirtschaft soll als Raum bedeutsamer Wirtschaftszweig erhalten und weiter entwickelt werden
- Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzung ist soweit wie möglich zu **begrenzen** und zu **vermindern**
- Bei Entscheidungen über raumbedeutsame Planungen soll der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen mit **hoher Ertragssicherheit** hohes Gewicht beigemessen werden
- Für die Landwirtschaft, einschließlich Wein, Obst und Gartenbau, besonders geeignete Flächen sind in ausreichendem Umfang zu erhalten und durch Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft durch die Regionalplanung zu sichern
- Im Vorranggebiet Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Bodennutzung **Vorrang** vor allen Nutzungsansprüchen
- Im Ordnungsraum, sowie in Teilräumen mit vergleichbarer Siedlungsdichte und Dynamik sollen Zusammenhänge, ausreichend große, unbesiedelte Freiflächen langfristig von Besiedelung freigehalten und als wesentliches Gliederungsinstrument in Landschaft gestaltet werden (Regionaler Grünzug)
- In den Vorranggebieten regionaler Grünzug ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern
- Böden mit hoher Leistungsfähigkeit für Produktion (Land- und Forstwirtschaft...) sollen erhalten, vor Beeinträchtigungen anderweitigen Inanspruchnahmen gesichert und schonend und Standortgerecht genutzt werden (Bodenschutz)

3.4 Arbeitswirtschaft

Im Stadtgebiet Frankfurt sind noch circa 800 Personen in der Landwirtschaft beruflich tätig. Davon jeweils circa 200 Familienarbeitskräfte und 200 Fremdarbeitskräfte. Der Rest wird durch Saisonarbeitskräfte abgedeckt. Im Ergebnis errechnet sich eine Personaldecke von 9 Ak/100 ha LF. Diese liegt damit um 50 – 200 % über dem der Nachbarlandkreise. Dies resultiert im Wesentlichen aus einer arbeitsintensiveren Wirtschaftsweise, um im Bereich des Stadtgebietes und insbesondere auch im Plangebiet höherwertige Kulturen, insbesondere Gemüse, Obst, u. ä. stehen bei der Produktion im Vordergrund. Daneben erfolgt die Vermarktung in wesentlichen Teilen auf direktem Wege zu den Verbrauchern. Gerade hier liegt der Anteil weit über dem Durchschnitt der angrenzenden Landkreise und des Landes Hessen. Dabei darf nicht verkannt werden, dass die Arbeitsbelastung der familieneigenen Arbeitskräfte extrem hoch ist, da diese Kulturen und Produkte einen hohen Arbeitsbedarf haben und die Direktvermarktung in der Regel über Familienarbeitskräfte in kleineren Hofläden oder direktem Abverkauf erfolgt.

Um den Einkommensverlusten durch Flächenverbrauch entgegenzuwirken, haben neben der klassischen landwirtschaftlichen Produktion von Nahrungsmitteln, die Bereiche Pensionsvieh, Lohnarbeit, Landschaftspflege, erneuerbare Energien und nachwachsende Rohstoffe, Beherbergung, sowie Kommunalarbeiten zugenommen. Schwerpunkt bilden dabei die Direktvermarktung und Landschaftspflege, während bei den erneuerbaren Energien aufgrund des Flächenbedarfs die Entwicklungsmöglichkeiten bei den Betrieben gering eingeschätzt werden. So gibt es im Plangebiet nur eine Biogasanlage. In den angrenzenden städtischen Landkreisen nur im Hochtaunuskreis eine weitere Anlage und erst im Stadtgebiet von Wiesbaden eine weitere Anlage.

3.5 Ernährungs- und Versorgungsfunktion

Auch in Ballungsgebieten stellt die Landwirtschaft, zusammen mit dem Gartenbau, einen der sensibelsten Wirtschaftszweige dar, weil sie die Ernährung der Menschen sichert. Trotz der, besonders in den letzten Jahren erfolgten Veränderungen, ökonomische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen, ist die Ernährungsfunktion auch heute noch als elementare Funktion der Landwirtschaft anzusehen. Zusätzlich spielt die Landwirtschaft eine immer größer werdende Rolle als Biomasseproduzent und damit Energieversorger.

Insofern kommt dieser Funktion auch ein zentraler Stellenwert unter der Feld-Flur-Funktion zu. Der Versorgungsgrad als Maßeinheit liegt im Regierungsbezirk Darmstadt für Rindfleisch bei 21 %, für Schweinefleisch bei 7 %. Im Land Hessen betragen die Zahlen circa 30 – 40 %. Diese Zahlen liegen im Planungsgebiet noch weit darunter und dürften weiter zurückgehen.

Ökonomische Zwänge, aber auch die Einstellung der städtischen Bevölkerung zur landwirtschaftlichen Nutztierhaltung haben zu diesen Rückgängen bei den Tierhaltungszahlen geführt und werden diese noch verstärken.

Ein Verlust an Fläche führt zwangsläufig auch zu einem Rückgang an Produktion. Dies betrifft insbesondere auch die Tierhalter mit kleinen Stückzahlen an Vieh (Hühner, Schafe, Ziegen). Neben der Produktion ist besonders das „Sichtbar machen von Produktion“ von Bedeutung, damit die Verbraucher vermehrt wieder einen Kontakt zur Produktion und Herstellung der Nahrungsmittel erhalten. Da die diesbezüglichen Defizite bei der städtischen Bevölkerung und in Ballungsgebieten besonders deutlich ausgeprägt sind, kommt auch der Bereitstellung von Flächen und dem Erhalt der tierischen Produktion in Stadtrandlage eine besondere Bedeutung zu.

3.6 Erholungs- und Schutzfunktion

Das Planungsgebiet, insbesondere im Bereich des Urselbachtals und des Steinbachtals, ist für die Bevölkerung inzwischen zu einem wichtigen Naherholungsgebiet geworden. Neben dem kleinen Wasserlauf und Bewuchs resultierenden örtlichen Gegebenheiten, die eine Auflockerung der Nutzungsflächen bedeuten, ist das Gebiet durch zahlreiche Radwege gekennzeichnet. Diese bilden die Verbindung zwischen dem Stadtgebiet Frankfurt und den Taunus-Randgemeinden Oberursel, Steinbach, usw..

Dies hat unmittelbar auch Auswirkungen auf die dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe, da eine Vielzahl von Wanderern und Radfahrern sich dort mit Verpflegung, Proviant, aber auch Einkäufen eindeckt.

Insofern ist trotz der Versorgungs- und Erholungsfunktion eine nicht unerhebliche Bedeutung beizumessen.

Da es sich wie bereits zuvor beschrieben bei dem Plangebiet um hochwertige Ackerflächen mit hoher **Wasserspeicherkapazität** handelt, kommt einer gezielten Wasserführung besondere Bedeutung zu. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Abflussrichtung Richtung Stadt/Flusslauf Nidda zu berücksichtigen ist. Im Falle von weiteren Versiegelungen entfallen selbstverständlich die Versickerungsflächen und es sind Alternativen zu schaffen. Gerade die intensive Landbewirtschaftung mit Gemüse und Dauerkulturen, aber auch Getreide, Raps und Zuckerrüben, sichert hohe Versickerungsraten und nutzt das Speicher- und Puffervermögen der Böden in vollem Umfang aus. Durch Kanalisation der Wasserabläufe ist dies im Falle einer Bebauung, ohne entsprechende Gegenmaßnahmen, hinfällig.

Dass gerade diesem Thema eine besondere Bedeutung beikommt, zeigen die Hochwasser der jüngsten Zeit. Diese sind teilweise sicherlich auf Klimaveränderung zurückzuführen, im Wesentlichen aber das Resultat der Versiegelung und Bebauung von grundwasserspeichernden Flächen mit natürlichem Wasserablauf.

Gerade Siedlungsgebiete tragen im Wesentlichen zu den nicht naturgemäßen Abflussraten bei. Dies ist vollständig natürlich nicht zu verhindern, da seit 2000 Jahren die örtliche Bauentwicklung in Tallagen und auf Böden mit hoher Bonität erfolgt.

Inwieweit die Niederschlagsmengen, nach der Versickerung und auch teilweise Ablauf, Trinkwassertauglichkeit besitzen, ist nicht Gegenstand der Untersuchung.

Dieses Thema, sowie insgesamt Wasserführung und Wasserneubildung durch Einfluss des Plangebiets, ist Gegenstand einer Überprüfung, bzw. eines separaten Gutachtens. Sollte es durch die Maßnahme zu direkten ökologischen Beeinflussungen der verbleibenden landwirtschaftlich, gärtnerisch und waldbaulich genutzten Flächen kommen, so ist dies im Einzelgutachten ggf. separat zu erfassen.

3.7 Soziale, kulturelle Funktion

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000, Seite 13, gibt folgende Hinweise:

„Die Siedlungsstruktur ist so zu gestalten, dass sie in geeigneter Weise – Einhaltung der Funktionsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen – die Wahrnehmung der Daseinsgrundfunktion Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Bildung, Erholung und Freizeit gewährleistet (...).“

„Kulturhistorisch wertvolle Nutzungsformen sind zu erhalten, insbesondere wenn sie für die Naherholung, sowie den Art- und Biotopschutz bedeutsam sind.“

„Die Feldflur bietet vor allem in der Landwirtschaft Einkommen und Arbeitsplätze im ländlichen Raum und leistet so ihren Beitrag zur Erhaltung der Daseinsgrundfunktionen in diesen Gebieten. Durch diesen Abbau von regionalen Disparitäten kann die Abmilderung des Migrationsprozesses gelingen (Landflucht).

Wenn nunmehr durch Bebauung im Plangebiet ein Wirtschafts- und Wohnumfeld für landwirtschaftliche und gärtnerische Betriebe verloren geht, so geht damit auch ein Stück Kommunikation und Erfahrungsaustausch zwischen städtischer und ländlicher Bevölkerung verloren. Dieser ist besonders bedeutsam im Hinblick auf die natürliche Verstädterung und damit Entfremdung der Bevölkerung vom Land. Gerade die im städtischen Randbereich wohnende Bevölkerung hat noch eher die Möglichkeit sich über Nahrungsmittelproduktion und die damit einhergehenden Zusammenhänge der Natur vor Ort zu informieren. Dies ginge im Falle einer Bebauung vollständig verloren. Durch Integration von Teilen der bisherigen Betriebe und Standorte könnte diese Komponente nahezu vollständig ausgeglichen werden.

Der Unterzeichner misst diesem Faktor eine besonders große Bedeutung bei, da die Entfremdung vom ländlichen Leben und der Urproduktion allein durch Schulunterricht nicht aufgehalten werden kann. Immer weniger Menschen in den Großstädten haben die Möglichkeit Pflanzen- und Tierproduktion mitzuerleben.

4. Untersuchung Sektor Landwirtschaft im engeren Sinne

4.1 Vorgehensweise

Auf Basis des Plangebiets ergeben sich folgende Zuständigkeiten:

1. Amt für den ländlichen Raum, Hochtaunuskreis, Bad Homburg
2. Kreislandwirte
 - a) Frankfurt am Main, Stadt
 - b) Hochtaunuskreis
 - c) Main-Taunus-Kreis
3. Ortslandwirte
 - a) Bad Homburg
 - b) Oberursel
 - c) Stierstadt
 - d) Weißkirchen
 - e) Eschborn
 - f) Sulzbach
 - g) Niederursel
 - h) Kalbach

Mit den Vertretern der oben genannten Behörde sowie den betroffenen Orts- und Kreislandwirten wurde der Sachverhalt eingehend besprochen und beraten. Es wurde insbesondere darum gebeten die Unterstützung bei den Mitgliedsbetrieben einzufordern, damit eine möglichst vollständige Erhebung im Plangebiet erfolgen kann. Dies wurde so auch umgesetzt.

Allerdings kam es auch hier Corona bedingt zu Verzögerungen, sodass die direkte Kontaktaufnahme mit den Betrieben zweieinhalb Monate später stattfand als ursprünglich geplant. Damit waren bereits die ersten Erntetermine fällig zu denen derartige Befragungen üblicherweise aus zeitlichen Gründen unangebracht sind.

Zwei der betroffenen Landwirte haben ihren Betriebssitz in den Gemarkungen Bruchköbel und Gründau, die weit außerhalb des Plangebiets liegen. Gleichwohl wurde auch mit diesen Betrieben Kontakt aufgenommen und die erforderlichen Daten recherchiert.

Grundsätzlich bedurfte es eines erheblichen Zuredens, damit überhaupt eine Bereitschaft zur Datenherausgabe erfolgte. Nur mit Hilfe von Vertretern des Amtes in Bad Homburg, sowie der beiden Kreislandwirte und der Ortslandwirte, konnte eine Bereitschaft zur Mitwirkung erwirkt werden. Die ursprünglich geplanten Versammlungen mit den Betroffenen und zwei bis drei Vorträgen zur Einführung in die Thematik konnten Corona bedingt nicht durchgeführt werden.

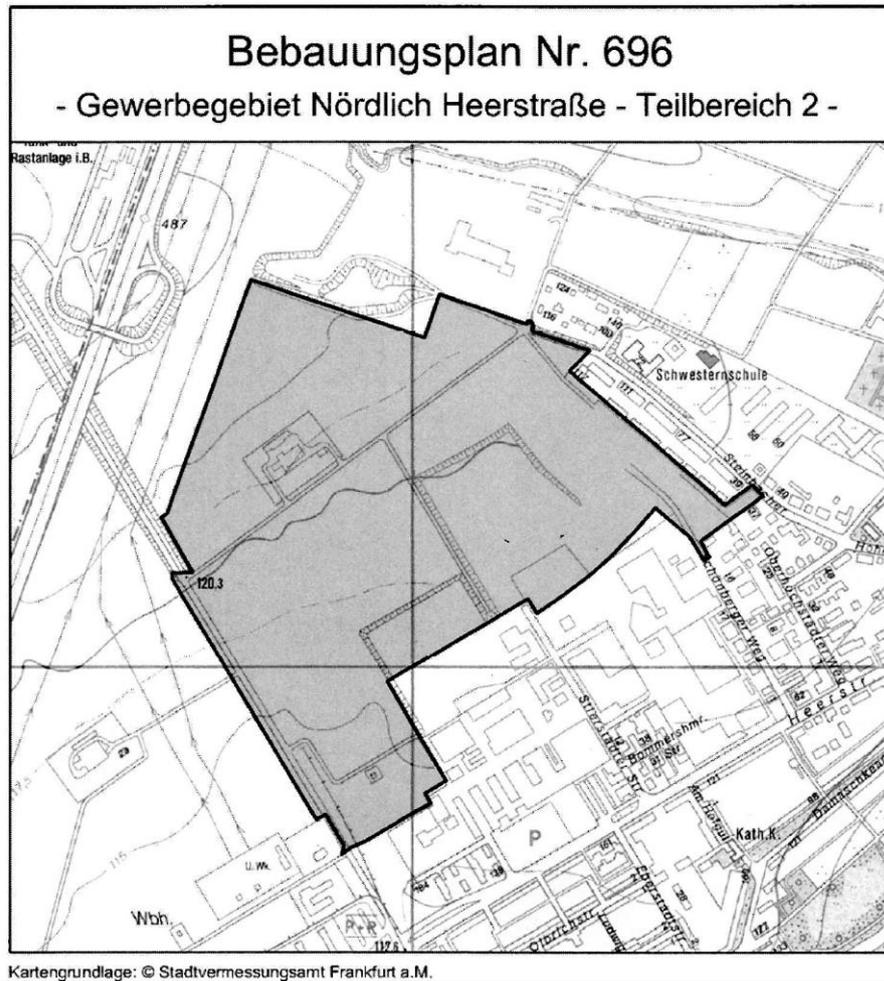
Hauptargument für die zögerliche Datenbereitstellung sind die Erfahrungen bei bisherigen Projekten genannt. Insbesondere die kürzlich erfolgten Planungen und Umsetzung der **Regionaltangente West** wurden hier in aller Regel als Negativbeispiel genannt. Nach dem Motto Daten geliefert und dann nichts von den eigenen Vorschlägen berücksichtigt.

Ferner liegt direkt nördlich des Plangebiets der Suchraum für die Errichtung eines U-Bahn-Depots (VGS). Daher befürchten mehrere der betroffenen Betriebe zusätzliche Flächenverluste. Diese wurden, soweit sie bekannt und nachvollziehbar waren, in den Betriebsunterlagen entsprechend ausgewertet.

Durch Entsorgung bzw. Wiederverwendung von Boden aus dem Bereich Riedewald-Tunnel ist bereits mit der Herstellung von Erdwällen im Bereich der A5 begonnen worden. Inwieweit diese Maßnahme abgeschlossen ist, konnte noch nicht nachvollzogen werden. In jedem Fall wird auch hierdurch ein weiterer Verlust an hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche entstehen. Es kommt dadurch teilweise zu Waldzuwachsflächen. Bei den Gesamtflächenbilanzen ist jedoch festzustellen, dass Hessen und bundesweit die Waldflächen ständig zunehmen, während bei den Ackerflächen jährliche Verluste zu verzeichnen sind. Die Maßnahme wird bei den Einzelbetrieben nicht näher erwähnt, da sie ohnehin im Plangebiet liegt.

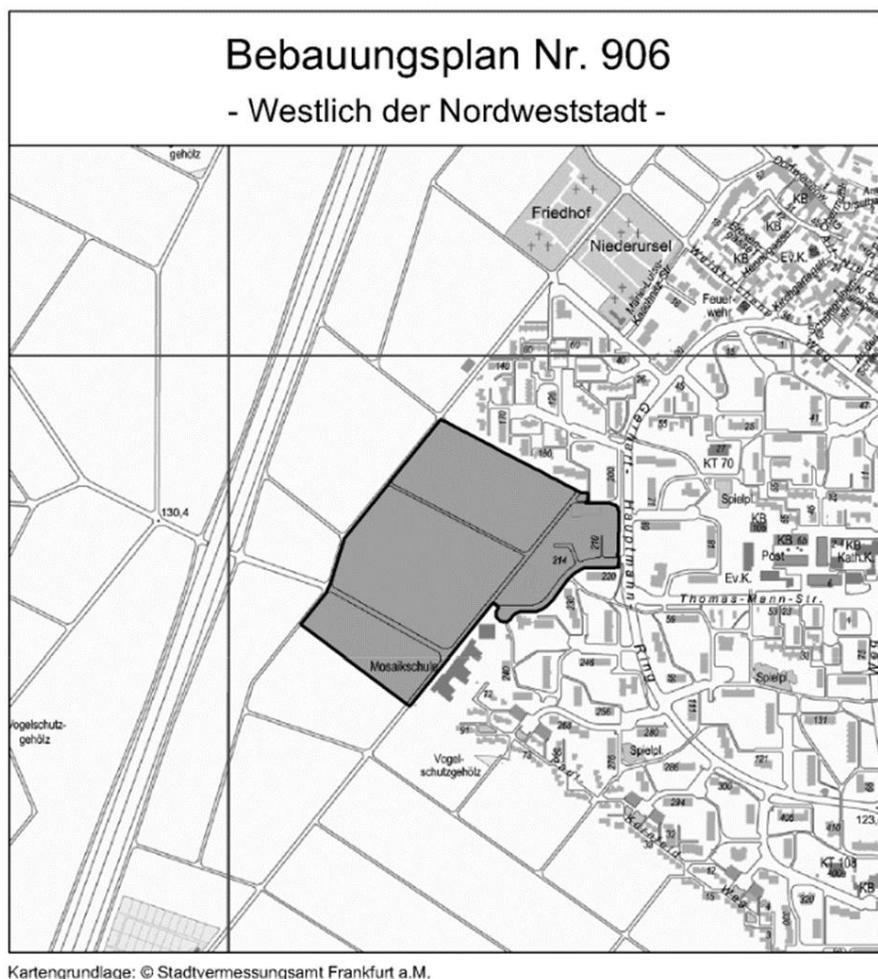
Des Weiteren existiert nach wie vor der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 696 im Plangebiet (siehe Abbildung). Vorrangiges Ziel dieser Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet des produzierenden Sektors zu schaffen. Der Bebauungsplan setzt damit die Ziele des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms um. Weiterhin soll Planungsrecht für eine Verlängerung der Ludwig-Landmann-Straße als Teilstrecke der zukünftigen Ortsumfahrung Praunheim geschaffen werden, die eine Vorhaltefläche für die geplante Regionaltangente West (RTW) aufnimmt. Da auch diese Flächen innerhalb des Plangebiets liegen, wird der Sachverhalt der Vollständigkeit halber hier erwähnt, findet

jedoch bei den einzelbetrieblichen Betroffenheiten keine weitere zusätzliche Erfassung.



Eine ähnliche Planung existiert im Anschlussbereich an die bestehende Bebauung Frankfurt-Nordweststadt.

Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 906 im Frankfurter Stadtteil Niederursel in Höhe des kleinen Zentrums Thomas-Mann-Straße und umfasst eine Fläche von zirka 10,2 ha. Auch diese Fläche wird nur der Vollständigkeit halber erwähnt, findet jedoch bei den einzelbetrieblichen Betroffenheiten keine zusätzliche Erfassung. Die Lage der Fläche ist der Skizze auf der nachfolgenden Seite zu entnehmen.



Des Weiteren wurden in sämtlichen Betrieben die Flächenverluste der vergangenen Jahre und die Reduktion der landwirtschaftlichen Produktion zwischen dem Stadtgebiet Frankfurt und den Taunus-Randgemeinden auf ein Minimum moniert.

Großes Unverständnis besteht für die westlich der Autobahn geplanten Bereiche co-produktive Landwirtschaft, Gute-Aussicht-Park, usw. Die Betroffenen empfinden dies so, dass ihnen Fläche abgenommen wird, die dann anderen Personen, Gruppen für verschiedenste „Spielarten“ der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt wird.

Die Bereitstellung für originäre Baumaßnahmen und ggf. Umgriffsflächen findet bei den Betroffenen noch Verständnis. Die Durchführung anderweitig organisierter Landwirtschaft, aber auch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Plangebiet wird als äußerst kritisch angesehen und abgelehnt.

4.2 Flächenverluste

Folgende Betriebe erleiden auf Basis des derzeitigen Anbaus (01.07.2021) und der Zupacht (lang- und kurzfristig), innerhalb des Untersuchungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen, folgende Flächenverluste:

Lfd. Nr.	Betriebssitz	Flächenverluste	
		in ha	in v.H. der Betriebsfläche
1			22,72
2			5,66
3			0,60
4			12,34
5			17,00
6			31,11
7			3,24
8			8,11
9			3,35
10			31,47
11			9,30
12			0,68
13			63,52
14			25,59
15			15,87
16			93,75
17			10,00
18			3,21
19			2,27
20			92,56
21			1,31
22			2,90

Die ermittelten Flächenverluste stellen das Maximum der Flächenabgänge dar, falls keinerlei Bewirtschaftung durch die bestehenden Bewirtschafter im Plangebiet mehr möglich ist.

Der Prozentsatz des Flächenverlustes dient einer groben Einsortierung, daraus ist jedoch noch nicht der Status der Existenzgefährdung abzuleiten, da Flächenverluste nur ein Maßstab sind für die sog. Existenzgefährdung (s. hierzu auch Abschnitt 5).

4.3 Auswertung der betrieblichen Daten

Die Flächen bestehen zu 90 % aus Ackerland, bzw. aus der Erzeugung genommenem Ackerland (Stilllegung gemäß EU-Verordnung). Circa 5 % der Fläche hat einen Grünlandstatus. Der Rest ist den gärtnerischen Kulturen, sowie den Dauerkulturen (Kern- und Steinobst, Spargel, usw.) sowie den klassischen einjährigen gärtnerischen Kulturen zuzuordnen.

Es wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachstand bezüglich der Eigentums- und Pachtflächen, sowie insbesondere der Bewirtschaftung, sich auf den Stichtag 01.07.2021 bezieht. Schon durch die Neuaussaat ab August 2021 ergeben sich erste Veränderungen und Abweichungen die sich in den Folgemonaten und –jahren fortsetzen. Gleichwohl haben die Grundaussagen bezüglich Betriebssitz, Arbeitskräfteplanung sowie die Relation Flächenverlust zu Betriebsausstattung mit Fläche bestand.

Die Intensität der Zuarbeit und Bereitstellung von betrieblichen Daten war sehr unterschiedlich, wobei generell zunächst aufgrund der allgemeinen Flächenbeanspruchung und des Verhaltens der Stadt Frankfurt gegenüber den Betroffenen eine gewisse Zurückhaltung gegeben war. Unter Hinweis auf die Möglichkeit der Mitgestaltung des Gesamtprojekts, aber auch gewisse Mitwirkungspflichten eines Eigentümers und Bewirtschafters bei derartigen Maßnahmen, konnten schließlich sämtliche erforderliche Daten für die Grundaussagen festgestellt werden. Diese bestehen im Wesentlichen in der überschlägigen Überprüfung ob eine Existenzgefährdung vorliegt. Ein Existenzgefährdungsgutachten soll jedoch gemäß Auftraggeber an dieser Stelle noch nicht erstellt werden. Ferner konnten wichtige zusätzliche Daten im Hinblick auf Direktvermarktung, ökologischen Anbau, spezielle Fruchtfolgen, usw. gewonnen werden.

Ergänzende Angaben wurden den Richtwertdeckungsbeiträgen des LLH (Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen) für das Land Hessen (siehe teilweise im Anhang) entnommen. Es folgt eine Tabelle zum Status der betroffenen Betriebe.

Betriebe	Anzahl
mit Fremdarbeitskräften	3
nur mit Familienarbeitskräften	15
mit Saisonarbeitskräften	4
Haupterwerbsbetriebe	16
Nebenerwerbsbetriebe	6
mit Tierhaltung	
Hühner	3
Schweine	2
Pferde	4
sonstiges	3
mit Dauerkulturen, Obst	5
Hofladen, Direktvermarktung	8
mit Verarbeitung im Betrieb	3
Unternehmensnachfolge	
geklärt	9
ungeklärt	1
unsicher	6
keine Angaben	6
Anzahl betr. Hofstellen	1
Anzahl betr. Wirtschaftsgebäude	3
Jagdbezirke	1

Die Einzelauswertung der 22 landwirtschaftlichen Betriebe, die sich auf Basis der Befragung und Datenrecherche in den Betrieben ergeben hat, erfolgt im Anhang nach Nummern und anonymisiert. Fehlstellen in den jeweils vollständigen Datenerhebungsbögen deuten auf nicht Vorhandensein der abgefragten Tatbestände oder fehlende Information in den Betrieben, bzw. nicht auffindbare Daten hin. Ein gutes Beispiel dafür ist die Abfrage zum Status der Betriebsnachfolge.

Neben dem speziellen Thema Existenzgefährdung, welches in Abschnitt 5 weitergehend behandelt wird, sind folgende Feststellungen in der betrieblichen Betroffenheit im Plangebiet von besonderer Bedeutung:

- a. Eine Hofstelle mit Wohnhaus und Stallungen sowie Nebengebäuden, die erst vor 10 – 12 Jahren neu errichtet wurde, ist von der Maßnahme betroffen und vollständig überplant (siehe Abb. S. 27). Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass der Betrieb bereits schon einmal umgesiedelt wurde.

- b. Im Plangebiet liegen drei Feldscheunen (s. Abb. unten), die einen zentralen Wirtschaftsstandort für die Betriebe darstellen. Die Betriebe wirtschaften ansonsten in engen Ortslagen. Im Falle des Verlustes dieser Getreide-/Maschinenhallen müssten vergleichbare Ersatzgebäude zur Aufrechterhaltung der laufenden Bewirtschaftung errichtet werden.



- c. Im Bereich Streuobstwiesen/Obstanbau bestehen zu Betrieben die ihre Fläche an die wirtschaftenden Betriebe verpachtet haben, entsprechende Lieferbeziehungen über Obst und Säfte. Da hier mit der örtlichen/regionalen Produktion geworben wird, würden derartige Qualitätskriterien zukünftig entfallen, bzw. zur Aufnahme anderweitiger Produkte, die außerhalb der Region produziert werden, führen.
- d. Während der Baumaßnahmen, die sich voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erstrecken werden, kommt es zu erheblichen Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der Restflächen. Insbesondere die Erreichbarkeit der Flächen ist ggf. mit Umwegen verbunden. Durch sorgfältige Auswahl der einzelnen Planungsabschnitte kann dies Problem reduziert werden. Dabei sind auch die hohen Fußgänger- und Radfahrerfrequenzen im gesamten Gebiet mit zu berücksichtigen.

- e. Wie bereits zuvor erwähnt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eines der hochwertigsten Ackerbaugebiete in Hessen und schließlich auch in Deutschland. Im Hinblick auf die derzeitigen Klimaprobleme gilt es möglichst viel Flächen als CO₂-Speicher zu erhalten und diesbezüglich zu optimieren. Es gilt daher den Mutterboden (0 – 30 cm) und ggf. auch den 1-B-Horizont für derartige Zwecke der unter den Bauobjekten anfällt sicherzustellen und nutzbringend im Sinne der Bodenfruchtbarkeit und Verbesserung der CO₂-Bilanzen zu verwenden. Eine bodenkundliche Baubegleitung sollte hier sichergestellt sein.

- f. Aufforstung, Anpflanzungen, sowie Schutz- und Gestaltungsgrün bringen in den Randbereichen in der Regel Verschattungen und Trockenschäden an den konkurrenzschwächeren Kulturen mit sich. Bei Nichtbeachtung dieser naturwissenschaftlichen Grundsätze kommt es auf den weiterhin genutzten angrenzenden Flächen zu Ertragseinbußen.

Durch sinnvolle Planungen lassen sich derartige Einbußen ausschließen, bzw. auf ein Minimum reduzieren.

- g. Zeitliche Beanspruchung der Betroffenen: Durch Anhörungen, baubegleitende Maßnahmen, Behördentermine kommt es für die Betroffenen zu erheblichen zeitlichen Beanspruchungen, die ohne die Maßnahme nicht anfallen würden. Durch ein sinnvolles Zeitmanagement lassen sich auch hier die Zeiten auf ein Minimum reduzieren. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da derartiger Mehraufwand in der Regel entschädigungspflichtig ist.

- h. Aufgrund der Dimension des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Umsetzung in mehreren Stufen erfolgt und die genannten Betroffenen nicht mit Umsetzungsbeginn vollständig vorliegen, sondern schrittweise je nach Realisierung des Vorhabens eintreten.

Durch die geplante Bewirtschaftung im Plangebiet werden sich die betroffenen Flächen zusätzlich evtl. noch einmal reduzieren, falls die Bewirtschaftung von den bisherigen Bewirtschaftern in Teilen fortgeführt wird.

Detailliertere Angaben hierzu werden sich erst im Rahmen des weiteren Planungs- und Umsetzungsverfahrens ergeben.

5. Bewertung der betrieblichen Existenz

5.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Landwirtschaftliche Betriebe, ebenso Forst-, Gartenbau-, Weinbau- und Binnenfischereibetriebe, geraten in Existenzgefahr, wenn von der betrieblichen Substanz nennenswerte Teile verloren gehen. Im Folgenden sind die Fälle Thema, in denen für Zwecke des öffentlichen Wohls Nutzfläche beansprucht wird, vorwiegend für den Verkehrsanlagenbau.

Tiefgreifende Eingriffe in einen landwirtschaftlichen Betrieb sind in den nachfolgenden Planungsverfahren zu behandeln. Im Entschädigungsverfahren ist für Probleme keine Gelegenheit mehr, die vorher planerisch hätten behoben werden können. Musterbeispiele dafür sind Wirtschafterschwernisse, die ungeachtet der Entschädigung mit dem verfügbaren Arbeitspotential nicht bewältigt werden können, und die Gefährdung der betrieblichen Existenz. Zeichnen sich Probleme dieser Art ab, sind Einwendungen gegen die Planung und ggf. gerichtliche Klage wegen der Auseinandersetzungen nicht auszuschließen.

Ansatzpunkt für die Beurteilung einer betrieblichen Existenzgefahr ist der **grundrechtliche Eigentumsschutz**. „Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet“, heißt es in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 des Grundgesetzes. Gewährleistung des Eigentums bedeutet nicht nur die Garantie seines Werts. Käme es allein auf den Wert an, wäre jeder Eingriff mit Entschädigung zu regeln. Betriebliche Existenzfragen wären kein Thema. Gewährleistung des Eigentums bedeutet auch und insbesondere Bestandsgarantie. Art. 14 GG hat nicht in erster Linie die Aufgabe, die entschädigungslose Wegnahme von Eigentum zu verhindern, sondern soll den Bestand des Eigentums in der Hand des Eigentümers sichern. Das ist ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 18.12.1987 – 4 C 32.84 u.v.a.)

Die Bestandsgarantie ist freilich eingeschränkt durch die Enteignungsmöglichkeit der öffentlichen Hand gemäß Art. 14 Abs. 3. Als ausgleichendes Maß zwischen Bestandsgarantie und Enteignung besteht der planungsrechtliche Grundsatz der Abwägung. Die öffentlichen Belange sind mit den vom Vorhaben berührten privaten Belangen abzuwägen. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichtsbarkeit ist zu prüfen, wie tief und mit welcher Wirkung in den Eigentumsbestand enteignend eingegriffen werden darf. Existenzgefährdung bildet die

Abwägungsgrenze. (BVerwG. 31.10.1990 – 4 C 25.90, BVerwG, 14.10.2010 – 9 A 13.08 u.v.a.)

Enteignung kann nicht nur gegen Eigentümerrechte stattfinden, sondern ebenso gegen Nutzungsrechte. Das heißt, Landpächter unterliegen der Enteignung nach Art. 14 Abs. 3. Es müsste dafür den Begriff Entpachtung geben. Im Umkehrschluss heißt dies aber auch, dass der Bestand des Pachtrechts gewährleistet wird ebenso wie der Eigentumsbestand. Im Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 26.5.1993 wird der Eigentumsschutz des Mietrechts im Sinn des Art. 14 Abs. 1 deutlich gemacht, was — wegen der Parallelität von Miet- und Pachtrecht — in gleicher Weise für die Nutzungsrechte der Landpächter Geltung hat. (BVerfG, 26.05.1993 – 1 BVR 208/93)

Privilegierung, Charakterisierung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe

Die Inhaber leistungsfähiger Betriebe genießen einige rechtliche Privilegien. Dies gilt nicht nur im Vergleich zu anderen Bürgern sondern auch im innerwirtschaftlichen Vergleich zu Landwirten mit nicht existenzfähigen Betrieben. In diesem Abschnitt soll dargestellt werden, woran die Leistungsfähigkeit in den Rechtsgrundlagen gemessen wird. Sodann erfolgen die Beurteilungen aus ökonomischer Sicht mit den Folgen für die weitere Rechtsentwicklung. Neben den Privilegierungen

- beim Sondererbrecht
- bei der Genehmigung von Grundstückskäufen nach § 8,9 GrdstVG
- den Regularien zum Bauen im Außenbereich, § 35 BauGB einschl. privilegiertes landwirtschaftliches Bauen im Außenbereich
- bei der Stundung von Erschließungsbeiträgen, § 135 Abs. 4 BauGB

spielt die Berücksichtigung bei größeren Land beanspruchenden Baumaßnahmen (Siedlungsbau) im Rahmen von Bauleitplanverfahren eine besondere Rolle. Dabei soll darauf geachtet werden, dass leistungsfähige landwirtschaftliche Betriebe nicht in ihrer Existenz gefährdet werden. Dies kann durch die Gestaltung der Baumaßnahmen oder durch Gestellung von Ersatzland (§ 100 BauGB) geschehen. Im Urteil des BVerfG vom 16.10.1984 zwar zu §1376 Abs. 4 BGB sind stichwortartig folgende Argumente für die Privilegierung zu entnehmen:

- Erhaltung leistungsfähiger Betriebe im öffentlichen Interesse
- Vermeidung der Zersplitterung solcher Betriebe
- Rücksichtnahme auf die Eigenheiten landwirtschaftlicher Betriebe im Vergleich zum Gewerbe.

Diese Feststellungen wurden bereits im Urteil vom 20.03.1963 zu § 6 Abs. 1 Höfeordnung für die britische Zone, durch das Bundesverfassungsgericht festgestellt.

Eine relativ ausführliche Begründung der Privilegierungen hält das Urteil des BGH vom 16.07.1990 zu § 9 GrdstVG. Danach geht es um die Erhaltung einer leistungsfähigen bäuerlichen Landwirtschaft und ihre Wettbewerbsfähigkeit aus folgenden Gründen:

- Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum
- Teilnahme der Landwirtschaft an der allgemeinen Einkommens- und Wohlstandsentwicklung
- Vermeidung übermäßiger Konzentration von Produktionskapazitäten
- breite Einkommensstreuung
- Verbesserung der Bodenmobilität
- Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der flächengebundenen Veredelungsproduktion

Auf diese grundlegenden Urteile beziehen sich später mehrere Urteile der Oberlandesgerichte. Im Ergebnis lassen sich die Begründungen für die Privilegierung wie folgt zusammenfassen:

In erster Linie geht es um die Erhaltung und Weiterentwicklung leistungsfähiger Betriebe als Teil der regionalen Wirtschaft und der Gesamtwirtschaft. Dies wird als „im öffentlichen Interesse“ herausgestellt. Die privaten Interessen der Betroffenen sind dagegen nur subsidiär. Zur Erhaltung der wirtschaftlichen Existenz der Betriebe sollen die betroffenen Landwirte möglichst bei privaten und öffentlichen finanziellen Belastungen geschont werden.

Speziell durch das GrdstVG soll das Land möglichst in der Hand selbstwirtschaftender Landwirte verbleiben – wohl in der berechtigten Annahme, dass diese am pfleglichsten mit dem unersetzlichen Gut Boden umgehen. (Siehe Kommentierungen zum GrdstVG)

Die Bestrebungen in den neuen Bundesländern, teilweise auch in Norddeutschland, nach Erlass einer Höfeordnung oder nach Einschränkungen des GrdstVG liegen darin begründet. Unerwünscht ist beispielsweise der Aufkauf von Flächen durch Industrie und Gewerbetreibende als Teil der Geldanlage (siehe die neuesten gesetzlichen Bestrebungen in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und teilweise auch anderen Bundesländern). Ferner soll Spekulationen vorgebeugt werden bei denen Flächen im großen Stil vorher günstig eingekauft werden und dann nach einem gewissen Zeitraum mit einem Vielfachen des Einkaufspreises veräußert werden.

Existenzgefahr löst ein Eingriff vorwiegend bei Betrieben aus, die gering mit Fläche ausgestattet sind, also bei kleinen Betrieben. Die Fälle werden aber zahlreicher, in denen auch große Betriebe in Existenzgefahr geraten. Sie werden in dem Maß zahlreicher, in dem Naturschutz- und Umweltverträglichkeitsanforderungen Platz greifen. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht zudem erheblicher Flächenbedarf, häufig ein Mehrfaches dessen an Fläche, was für die Projekte benötigt wird.

Die oben genannten rechtlichen und methodischen Rahmenbedingungen zur Ermittlung der Existenzgefährdung gelten bei jeglicher Form von Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, Bahntrasse, Baugebiet, Gewerbegebiet, usw.). Entscheidend ist nicht der Verursacher des betrieblichen Eingriffs sondern der Status und die Situation im **Betrieb** und seine **Betroffenheit** durch die Maßnahme. Das heißt letztlich auch, unabhängig vom Planungsverfahren gelten die Regelungen auch bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

5.2 Sonderfall Existenzgefährdung

Der Eingriff in einen landwirtschaftlichen Betrieb kann im Einzelfall dazu führen, dass der durch die Rechtsprechung definierte Status „in der Existenz gefährdet“ festgestellt wird. Hierfür ist eine umfassende Bewertung durch einen Sachverständigen/ eine Sachverständige erforderlich. Da nachgewiesene Existenzgefährdungen erhöhte Anforderungen an die Planenden stellen, indem geeignete und zumutbare Maßnahmen zur Abwendung der Existenzgefährdung zu eruieren sind, lassen sich grundsätzlich zwei Stufen von Eingriffsfolgen unterscheiden:

- Stufe 1: Der wirtschaftliche Schaden bleibt unterhalb der Schwelle zur Existenzgefährdung; die Existenz ist demnach nicht gefährdet.
- Stufe 2: Der wirtschaftliche Schaden übersteigt die Schwelle zur Existenzgefährdung, sodass eine Existenzgefährdung vorliegt.

Analog zur Privilegierung im Baurecht oder im landwirtschaftlichen Sondererb- und -familienrecht gilt in Bezug auf eine mögliche Existenzgefährdung Folgendes: Nur der Erhalt und die Entwicklung leistungsfähiger Betriebe steht im öffentlichen Interesse. Die Rechtsprechung hat daher zu Recht konstatiert, dass nur solche Betriebe infolge eines Eingriffes überhaupt in der Existenz gefährdet sein können, die in der Ausgangssituation das Kriterium der Existenzfähigkeit erfüllen. Daraus erschließt sich dann allerdings auch, warum Vorhabenträger gehalten sind, nachgewiesene Existenzgefährdungen nicht erst im Entschädigungsverfahren zu regeln, sondern bereits im Planfeststellungsverfahren: Es soll verhindert werden, dass nachgewiesenermaßen existenz- und entwicklungsfähige Betriebe durch ein öffentliches Projekt in eine problematische Situation kommen, die möglicherweise bereits kurzfristig die Fortführung des Betriebes übermäßig einschränkt oder schlimmstenfalls sogar unmöglich macht. Das würde dem Erhaltungsziel eindeutig zuwider laufen.

Professionell erstellte Existenzgefährdungsgutachten können zudem ein wichtiges Zusatzergebnis liefern: Da im Rahmen der vorgegebenen Schadensminderungspflicht grundsätzlich abzu prüfen ist, welche zumutbaren Anpassungsmaßnahmen auf Seiten der betroffenen Betriebe in Betracht zu ziehen sind, um mit der neuen Situation (nach dem bevorstehenden Eingriff) zurechtzukommen, können in den meisten Fällen mit den Gutachten bereits Wege aufgezeigt werden, die geeignet sind, die Eingriffs folgen abzumildern oder sogar weitgehend zu kompensieren. Es kommt jedoch auch vor,

dass im Zuge der Erarbeitung von Existenzgefährdungsgutachten Schwächen an der Projektplanung aufgedeckt und Verbesserungsvorschläge unterbreitet werden können. Dieses kommt insbesondere in Bezug auf Eingriffe in das Be- und Entwässerungssystem oder in das Wirtschaftswegenetz vor.

Besonders zu bedenken sind bei der Erstellung von Existenzgefährdungsgutachten zusätzlich jedoch auch die nachfolgenden Grundsätze:

- Die Beurteilung von möglichen Existenzgefährdungen erfasst sämtliche tatsächlich eintretende jährliche Verluste, **losgelöst von entschädigungsrechtlichen Vorgaben**; Es erfolgt demnach eine rein betriebswirtschaftliche Betrachtung, die auch eine logische Konsequenz des Ziels der Begutachtung ist: Es geht darum, die Schwere eines Eingriffes zu ermitteln, und zwar im Vorfeld des Entschädigungsverfahrens. Daher kommt es bei der Beurteilung von möglichen Existenzgefährdungen nicht darauf an, ob in Rechtspositionen eingegriffen wird oder nicht. Dieser Grundsatz ist im Übrigen auch von allergrößter Bedeutung wenn es darum geht, auf Seiten der Betroffenen die notwendige Akzeptanz der Bewertungen zu gewährleisten. Es leuchtet ein, dass der Verweis auf in ferner Zukunft in Aussicht stehende Entschädigungszahlungen wenig Vertrauen erweckend und hilfreich ist, wenn bereits mit Beginn der Baumaßnahme existenzgefährdende wirtschaftliche Schäden zu erwarten sind.
- Vom Grundsatz her stellt eine Existenzgefährdung einen privaten Belang dar. Wird im Rahmen eines größeren Projektes, jedoch als Folge des Projektes eine größere Anzahl von Existenzgefährdungen gutachterlich nachgewiesen, so können die privaten Belange der einzelnen Betriebsinhaber in einen (zusätzlichen) abwägungsrelevanten öffentlichen Belang umschlagen. Damit wird die Landwirtschaft in Teilen auf dasselbe Level angehoben wie das Projekt selbst, was in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen ist und möglicherweise Änderungen an der Projektplanung, nach sich ziehen kann. (Anmerkung: Zur vertiefenden Betrachtung der gesamten komplexen Thematik „Existenzgefährdung“ sei auf den einschlägigen HLBS Leitfaden „Existenzgefährdung in der Landwirtschaft“ hingewiesen, in welchem insbesondere auch auf die rechtlichen Zusammenhänge eingegangen wird (Gütter et al., 2012).

5.3 Rechtsprechung zur Existenzgefährdung

Die Verfasser des HLBS-Leitfadens haben die einschlägigen Gesetze sowie 18 Gerichtsurteile und Beschlüsse des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) und weiterer Obergerichte, die mit Existenzgefährdungen befasst waren, ausgewertet. Die zentralen **Ergebnisse der Auswertung** lauten (Gütter, a.a.O., S. 21ff.):

- Es ist strikt zu trennen zwischen dem Planfeststellungsverfahren einerseits und dem Enteignungs- bzw. Entschädigungsverfahren andererseits, aus folgenden Gründen:
 1. Zeitlicher Aspekt: Die Planfeststellungsverfahren stehen regelmäßig (teils etliche Jahre) vor den Entschädigungsverfahren.
 2. Inhaltlicher Aspekt: Ein Konflikttransfer vom Planfeststellungsverfahren in das Entschädigungsverfahren ist bei sachgerechter Abwägung zulässig.
 3. In Planfeststellungsverfahren sind auch nicht entschädigungsfähige Nachteile abwägungserheblich, sie können sogar einen Geldausgleich oder andere Anpassungsmaßnahmen erfordern, was insbesondere bei Umwegen zum Tragen kommt.
 4. Das Planfeststellungsverfahren schützt den betroffenen Rechtsinhaber bereits unterhalb der Enteignungsschwelle gem. Art. 14. Abs. 3 GG.

- Die Rechtsprechung „definiert“ den Tatbestand der Existenzgefährdung über die betrieblichen Kennzahlen „Gewinn“ und „Eigenkapitalbildung“. Die Kapitalbildung unterliegt als Residualgröße aus Gewinn sowie Entnahmen und Einlagen jedoch **subjektiven/individuellen Einflüssen** der vom erwirtschafteten Gewinn lebenden Betriebsleiterfamilien, was bei identischen Gewinnen, aber unterschiedlich hohen Privatentnahmen, zu unterschiedlich hohen betrieblichen Kapitalbildungen führt. So können sich für identische Betriebe aufgrund unterschiedlicher familiärer Konstellationen unterschiedliche Ergebnisse in Bezug auf Existenzfähigkeit und Existenzgefährdung ergeben (siehe hierzu auch Punkt 5.1 und 5.2).

- Gleichzeitig fordert das BVerwG, der Beurteilung von Existenzgefährdungen objektivierte Kriterien zugrunde zu legen. Damit trägt die wichtigste höchstrichterliche Rechtsprechung in Bezug auf die Bewertung von Existenzgefährdungen einen schwerwiegenden, nicht auflösbaren Widerspruch in sich.

- Der genannte Widerspruch wird teilweise allerdings dadurch entschärft, dass zumindest die obergerichtliche Rechtsprechung zwischenzeitlich die Faktorentlohnung als zusätzliches Beurteilungskriterium anerkannt hat.
- Eine Existenzgefährdung ist nur bei Betrieben möglich, die in der Ausgangslage als existenzfähig eingestuft werden können. Damit greifen die aus dem landwirtschaftlichen Familienrecht bekannten Vorgaben der „**Leistungsfähigkeit**“ oder „**Schutzwürdigkeit**“ auch bei der Bewertung möglicher Existenzgefährdungen.
- Eine größere Zahl von einzelnen Existenzgefährdungen und somit von privaten Belangen kann in einen öffentlichen Belang umschlagen. Der Nachweis einer Vielzahl existenziell gefährdeter Betrieben erhebt die stark betroffene Landwirtschaft folglich auf das rechtliche Niveau des öffentlichen Belanges, was die Planfeststellung vor erhebliche Probleme stellen und zum Beispiel zur Anpassung des Trassenverlaufs einer geplanten Autobahn veranlassen kann.
- Die Rechtsprechung kommt übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass Zinserträge aus der Substanzentschädigung den wirtschaftlichen Eingriffsfolgen nicht gegengerechnet werden dürfen.
- Bezüglich der Einrechnung von Entschädigungen für sonstige Vermögensnachteile in die Eingriffsfolgen ist die Rechtsprechung uneinheitlich. Aus sachverständiger Sicht ist es als nicht sachgerecht und realitätsfern anzusehen, wenn Entschädigungsbeträge berücksichtigt werden sollten. Denn es besteht eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem Zeitpunkt der Prüfung auf Existenzgefährdung bzw. Eingriff in den Betrieb und dem Zeitpunkt der Auszahlung von Entschädigungen.

Die beiden letztgenannten Punkte erfordern, für das Verständnis der gesamten Thematik an dieser Stelle darzulegen, welche Intention sich hinter der Rechtsposition „Existenzgefährdung“ verbirgt. Denn nur dann, wenn dieser Intention gefolgt wird, kann eine sachgerechte Bewertung möglicher Existenzgefährdungen vorgenommen werden und lässt sich sachgerecht begründen, warum jegliche Entschädigungen nicht in die Bewertungen einbezogen werden dürfen.

Der Grundgedanke der Existenzgefährdung basiert, sofern man die Rechtsprechung des BVerwG (Beschluss vom 31.10.1990 — 4C 25, 90) zugrunde legt, auf folgender Überlegung, die an einem einfachen Beispiel dargelegt wird:

Ein landwirtschaftlicher Betrieb erzielt einen durchschnittlichen Gewinn von 60.000 €. Hiervon werden 40.000 € als Privatentnahmen verbraucht, 20.000 € verbleiben für die jährliche betriebliche Kapitalbildung, d.h. für den Erhalt der betrieblichen Substanz (Ausgleich der Teuerung) und für (politisch induziertes) betriebliches Wachstum. Unterstellt man, dass 10.000 € betriebliche Kapitalbildung die Untergrenze dessen ist, was für den Erhalt und für notwendiges betriebliches Wachstum mindestens benötigt wird, so besteht ein „Spielraum“ von 10.000 € pro Jahr, der zur freien Verfügung steht und im Regelfall in den Betrieb investiert wird.

Kommt es nun zu einem Eingriff in den Betrieb und somit zu einem Schaden, so verringert sich durch diesen der betriebliche Gewinn. Ist der eintretende jährliche Verlust höher als 10.000 € bzw. liegt der „neue“ Gewinn aufgrund des Eingriffes unter 50.000 €, so bedeutet dieses, dass bei konstanten Privatentnahmen von 50.000 € nicht mehr genügend betriebliches Eigenkapital gebildet werden kann. Es steht folglich nicht mehr genügend Geld zur Verfügung, das zum Ausgleich der Teuerung und für betriebliches Wachstum benötigt wird. Der Betrieb zehrt folglich von der Substanz, und bei einem jährlichen Schaden von mehr als 20.000 € reicht der „neue“ Gewinn nicht einmal mehr aus, um die Privatentnahmen abzudecken.

Dieses „von der Substanz zehren“ beginnt unmittelbar nach dem Eingriff in den Betrieb, z.B. nach dem Entzug oder der Durchschneidung von Ländereien oder auch nach der Durchtrennung von wichtigen Wege- oder Straßenverbindungen. Bis es zur Bewertung und Auszahlung von Entschädigungsbeträgen kommt, insbesondere für Deformierungen oder Umwege, können erfahrungsgemäß jedoch einige Jahre ins Land ziehen. In diesen Jahren würde dem Beispielbetrieb bei einer unterstellten jährlichen Schadenshöhe von 20.000 € ein Betrag von 10.000 € pro Jahr fehlen. Unter der Annahme, dass bis zum Abschluss des Entschädigungsverfahrens und bis zur konkreten Auszahlung von Entschädigungen etwa sechs Jahre vergehen, fehlen dem Betrieb bis dahin 60.000 € zur Substanzerhaltung und zur Fortentwicklung. Es liegt auf der Hand, dass damit die Existenz gefährdet wird.

Damit es zu einer derartigen Kapitallücke infolge eines Eingriffes in den Betrieb nicht kommt, wird bei schwerwiegenden Eingriffen in Betriebe geprüft, ob die Gewinnminderung zum „Zehren von der betrieblichen Substanz“ führt. Wird dieses

bestätigt, so gilt der Betrieb als in der **Existenz gefährdet** mit der Folge, dass der Eingriff durch geeignete Maßnahmen auf ein Maß zurückzuführen ist, welches die Schwelle zur Existenzgefährdung unterschreitet.

Die beschriebene Tatsache, dass der wirtschaftliche Verlust als Folge des Eingriffes in den Betrieb sofort mit Beginn des Eingriffs eintritt, Entschädigungszahlungen jedoch erst nach etlichen Jahren zu erwarten sind, macht Folgendes offenkundig:

Es kann nicht richtig sein, dem im Verbund mit dem Eingriff sofort eintretenden und sodann Jahr für Jahr wiederkehren Schaden Entschädigungen gegenzurechnen, wenn bis zu ihrer Bewertung und Auszahlung viele Jahre vergehen (insbesondere wenn es zu Rechtsstreitigkeiten kommt).

Für die Bewertung des von dem Eingriff verursachten monetären Verlust kommt es nicht darauf an, ob die Schadenspositionen entschädigungsfähig sind oder nicht, oder anders formuliert: Für die Bewertung des wirtschaftlichen Verlustes ist es nicht maßgeblich, ob ein Eingriff in Rechtspositionen erfolgt. Maßgeblich ist vor dem Hintergrund der zuvor erläuterten Intention der Rechtsposition „Existenzgefährdung“ ausschließlich die Minderung des betrieblichen Gewinns, der durch den Eingriff in den Betrieb verursacht wird.

Dass dieses auch von der Rechtsprechung so gesehen wird, zeigt das Urteil des Niedersächsischen OVG vom 30.4.1997 - 7 K 6864/65. Darin wird unter Verweis auf die Entscheidung des BVerwGE 77, 295/297 ausgeführt, dass die Planfeststellung den betroffenen Rechtsinhaber schon **unterhalb der Enteignungsschwelle schützt** und somit bereits im Vorfeld dessen, was nach Art. 14 Abs. 3 GG als erheblich anzusehen ist. Zwar bezieht sich das genannte Urteil nicht direkt auf eine Existenzgefährdung, sondern auf Einwendungen, die in einem Planfeststellungsverfahren im Hinblick auf das Entstehen von nicht entschädigungsfähigen Umwegen erhoben wurden. Doch gerade die Tatsache, dass dem Betroffenen in diesem Fall eine Ausgleichszahlung für einen Schaden zugestanden wurde, der keine Rechtsposition darstellt, bestätigt, worauf es in der Planfeststellung im Vorfeld des Entschädigungsverfahrens ankommt: Auf die vollständige Bewertung des von dem Eingriff in den Betrieb ausgehenden wirtschaftlichen Schadens.

5.4 Arbeitsschritte bei der Prüfung auf Existenzgefährdung

a) Betriebserhebung: Die Prüfung einer möglichen Existenzgefährdung beginnt mit einer umfassenden Betriebserhebung, um sämtliche Eingriffsfolgen überhaupt erfassen zu können. Hierbei ist speziell die Bindung der Viehhaltung an die Fläche zu berücksichtigen, ferner ist die Datengrundlage für die Ermittlung von möglichen Umweg- und Deformierungsschäden zu erheben. Die Erfassung der wirtschaftlichen Ausgangssituation erfordert zudem die Auswertung der betriebswirtschaftlichen Jahresabschlüsse der letzten fünf Wirtschaftsjahre. Die in früherer Zeit vielfach vertretene Auffassung, wonach ein Zeitraum von drei Wirtschaftsjahren ausreichend war, ist nicht mehr zutreffend. Seitdem die landwirtschaftlichen Betriebe bei nahezu allen Betriebszweigen inzwischen den Gegebenheiten der freien Märkte unterliegen, sind hohe zwischenjährliche Gewinnschwankungen festzustellen. Hinzu kommt, dass auch die Ernteerträge aufgrund des Klimawandels inzwischen höhere Schwankungen von Jahr zu Jahr verzeichnen, als dieses früher der Fall war.

b) Beschreibung des Eingriffs (ohne jede Bewertung): Die Beschreibung ist erforderlich, um die notwendige Nachvollziehbarkeit der Gutachtenerstellung zu gewährleisten. Die Beschreibung darf jedoch nicht rein cursorisch bleiben, sondern es ist erforderlich, die Situationen „vorher“ und „nachher“ anhand von Lageplänen darzustellen. Diese sind ohnehin erforderlich, da Deformierungs- und Umwegschäden ansonsten nicht nachvollzogen werden können.

c) Darstellung der Eingriffsfolgen (ohne wirtschaftliche Wertung): Die Darstellung des Eingriffes erfolgt, wie zuvor dargelegt wurde, völlig losgelöst von entschädigungsrechtlichen Vorgaben. Es sei nochmals betont, dass es bei der Prüfung auf eine mögliche Existenzgefährdung darum geht, die gesamten Folgen des Eingriffes bzw. sämtliche Nachteile aufzuzeigen, die abwägungsrelevant sind.

d) Berücksichtigung von schadensmindernden Anpassungsmöglichkeiten: Wie bei allen Eingriffen sind auch bei der Überprüfung von möglichen Existenzgefährdungen zumutbare schadensmindernde betriebliche Anpassungsmaßnahmen in die Bewertungen einzubeziehen. Diese dürfen jedoch nicht zu weit gefasst werden und müssen vor allem die Vorgaben der Praktikabilität, Zumutbarkeit, Verhältnismäßigkeit und Nachhaltigkeit erfüllen.

e) Prüfung der Existenzfähigkeit (Leistungsfähigkeit): Dieser Schritt erfolgt bewusst nach den Schritten 2, 3 und 4, um die Folgen des Eingriffes auch für nicht existenzfähige Betriebe aufzuzeigen. Damit wird für alle zu untersuchenden Betriebe eine Gleichbehandlung gewährleistet, die zum einen die Akzeptanz der Gutachtenerstellung fördert und zum anderen den planenden Behörden die Eingriffsfolgen von allen betroffenen Betrieben vor Augen führt.

Die Arbeitsgruppe „Existenzgefährdung“ hat zwei Prüfschemata zur Prüfung auf Existenzfähigkeit entwickelt (Gütter u.a., a.a.O., S. 86 ff.):

- **Prüfschema A** fragt: Sind Gewinn und Kapitalbildung ausreichend?
- **Prüfschema B** fragt: Ist die Faktorentlohnung ausreichend?

Der nach der modernen Betriebslehre sachgerechteste Ansatz wäre das objektivierte Prüfschema B (funktionelle Analyse), dem jedoch (noch) die Vorgaben der Rechtsprechung des BVerwG entgegenstehen, wonach die Größen „Gewinn“ und „Kapitalbildung“ maßgebend sind (personelle Analyse).

f) Betriebswirtschaftliche Bewertung: Es sind sämtliche Eingriffsfolgen zu bewerten, losgelöst von entschädigungsrechtlichen Vorgaben. Dabei ist allerdings zu beachten, dass nur solche Schadenspositionen berücksichtigt werden dürfen, die im Rahmen einer rechtlich einwandfreien Bewirtschaftung erfolgen.

Der mit der vollständigen ökonomischen Bewertung der Eingriffsfolgen verbundene Arbeitsaufwand des Sachverständigen kann bei schwerer und komplexer betrieblicher Betroffenheit durch den öffentlichen Eingriff speziell bei Betrieben mit Viehhaltung und bei Unternehmen, die aus mehreren Teilbetrieben oder Gesellschaften bestehen, enorm sein. Insbesondere der Zeitbedarf für das nachvollziehbare (!) Ermitteln von Deformierungs- und Umweltschäden sollte nicht unterschätzt werden, und vielfach kommt auch die Bewertung derjenigen Folgen noch hinzu, die sich aus der Anlage von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ergeben.

Jedwede Überlegungen, mögliche Entschädigungen in die Bewertungen einzubeziehen, würden (wie weiter oben gezeigt wurde) die gesamte Prüfung auf Existenzgefährdung ad absurdum führen. Denn die Prüfung auf Existenzgefährdung soll ja gerade feststellen, ob der sich als Folge des Eingriffes in den Betrieb ergebende

jährliche wirtschaftliche Schaden so hoch ist, dass der erzielte Gewinn nicht mehr ausreicht, um die Privatentnahmen zu decken und genügend Eigenkapital zu bilden.

g) Aufzeigen von Möglichkeiten zur Schadensregulierung und zur Abwendung von Existenzgefährdungen: Bei diesem Punkt ist die Sichtweise der Betriebsleiter entscheidend. In den meisten Fällen steht die Bereitstellung von Ersatzland als vorzügliche Maßnahme zur Abwendung von möglichen Existenzgefährdungen im Vordergrund. Die zunehmende und regional teils extreme Flächenknappheit erschwert jedoch die Ersatzlandbereitstellung erheblich. Die Planfeststellungsbehörden argumentieren daher zunehmend, aufgrund der Flächenknappheit sei ausschließlich eine Entschädigung in Geld möglich. Hierzu ist auf Folgendes hingewiesen:

Von Seiten der betroffenen Landwirte wird die Geldentschädigung durchweg abgelehnt, da der Entschädigungsbetrag zur Aufdeckung von stillen Reserven führt und somit eine hohe Einkommensteuerzahlung nach sich zieht. Die Folge ist eine völlig unzureichende „Netto-Entschädigung“, die bis nahezu zur Hälfte durch die Einkommensteuer aufgezehrt werden kann (Krending 2014, a.a.O., S. 65 ff.).

Dass es der öffentlichen Hand nicht gelingt, im Zuge der Inanspruchnahme von privaten Flächen für öffentliche Zwecke Ersatzland zu beschaffen, ist im Wesentlichen durch die fragwürdige Vorgabe bedingt, wonach die öffentliche Hand Agrarland nur zu dem Preis ankaufen darf, der durch den jeweiligen Bodenrichtwert regional festgelegt ist. Diese Vorgabe bedarf gleich aus zwei Gründen der deutlichen Kritik: Zum einen ist der Bodenrichtwert bekanntlich ein vergangenheitsbezogener Wert, der bei aufsteigender Preistendenz den aktuellen Marktwert per Definition gar nicht abbilden kann. Zum anderen haben mehrere diesbezüglich geführte Diskussionen deutlich werden lassen, dass das Verfahren zur Ermittlung der Bodenrichtwerte (von der Auswahl der Kaufpreise bis hin zur statistischen Aufbereitung und Festlegung) offensichtlich nicht ganz frei von Fehlern sein dürfte.

Im Zuge der Erstellung von Existenzgefährdungsgutachten stellt sich nahezu regelmäßig die Frage, wie **Pachtflächen** grundsätzlich und vor allem die an Pachtflächen verursachten Schäden zu berücksichtigen sind. Die Arbeitsgruppe Existenzgefährdung hat sich nach umfassender Diskussion dafür ausgesprochen, dass bei der ökonomischen Bewertung der Eingriffsfolgen **keine** Unterscheidung zwischen Pachtland und Eigenland vorgenommen werden sollte.

5.5 Ergebnisse der betrieblichen Auswertung

Schlussfolgerungen für die weitere Vorgehensweise

Aufgrund der unterschiedlich qualifizierten Datenlage, aber auch der noch nicht endgültigen Festlegung des Plangebiets, erfolgt eine Auswertung bei der drei Gruppen gebildet werden:

- nicht existenzgefährdet
- grenzwertig zur Existenzgefährdung
- deutlich existenzgefährdet

Aufgrund des Vorliegens von der betrieblichen Faktorausstattung und der Anwendung von Standarddeckungsbeiträgen und Einschätzung von Festkosten, insbesondere für Arbeit, Maschinen und Kapital, konnte eine klare Abgrenzung zwischen den drei Gruppen vorgenommen werden.

Wie bereits oben erwähnt, wurden die Pachtflächen in die Kalkulation mit einbezogen. Bei konkreten Entschädigungsgutachten dürfen dann nur die nachhaltig gesicherten oder über einen längeren Zeitraum laufenden Pachtverträge mit berücksichtigt werden.

Im späteren Verlauf des Verfahrens ist ohnehin vorgesehen, für die existenzgefährdeten Betriebe sowie für die im Grenzbereich liegenden Betriebe ein separates Gutachten zu erstellen. Dazu sind dann teilweise noch weitere vertiefende Erhebungen in den Betrieben vorzunehmen, insbesondere im Hinblick auch auf private Einkünfte, Nebeneinkünfte und außerbetriebliches Vermögen.

Im Folgenden sind die betrieblichen Betroffenheiten/Existenzgefährdung tabellarisch aufgelistet. Dabei ist deutlich erkennbar, dass **drei Betriebe** (13, 16, 20) zur sofortigen Aufgabe gezwungen sind.

Insgesamt können **11 Betriebe** in jedem Fall als existenzgefährdet angesehen werden.

Drei Betriebe liegen im **Grenzbereich**.

Bei **acht Betrieben** ist eine Existenzgefährdung **auszuschließen**.

Sollte es zu einer Überarbeitung des Plangebiets kommen, ist zunächst festzustellen, ob sich die **Flächenverluste** und damit Existenzgefährdungen weiterhin so darstellen. Dieser Schritt ist nötig, wenn der Umgriff feststeht.

Lfd. Nr.	Flächen- ausstattung in ha	Flächenverlust	
		in ha	in %
1			22,72
2			5,66
3			0,60
4			12,34
5			17,00
6			31,11
7			3,24
8			8,11
9			3,35
10			31,47
11			9,30
12			0,68
13			63,52
14			25,59
15			15,87
16			93,75
17			10,00
18			3,21
19			2,27
20			92,56
21			1,31
22			2,90
Summe			Ø 17,36

bzw. (5 – 10 %), siehe Anhang

5.6 Jagdbezirke und sonstige Nebenschäden

Bei Umsetzung der Planung wird der Jagdbezirk Niederursel vollständig aufgelöst. Auch im Zuge der Baumaßnahmen dürften bestimmte Teile wildbiologisch und jagdlich ihre Bedeutung völlig verlieren. Bei dem derzeitigen Jagdbezirk handelt es sich um ein Niederwildrevier mit geringer Wertigkeit.

Neben Hase, Kaninchen, Rebhuhn, Fasan, Fuchs und Dachs, hat seit einigen Jahren auch das Schwarzwild den Biotop angenommen. Als Kulturfolger und Vertilger menschlicher Nahrungsabfälle ist das Schwarzwild inzwischen bis in die städtischen Randlagen, ähnlich wie der Waschbär, vorgedrungen.

Gleichwohl besitzt das Revier im Gegensatz zu den Revieren im Hessischen Ried, im Rheingau oder in der Wetterau nur eine geringe Wertigkeit. Dies resultiert insbesondere aufgrund der hohen Frequenz von Radfahrern, Spaziergängern sowie einer nur bedingt möglichen Schussabgabe in diesem Gebiet.

Das Revier ist mit einem Pachtpreis von /Jahr* zuzüglich Nebenkosten verpachtet. Bei Überplanung des Jagdbezirks wird es zum vollständigen Verlust der oben genannten bejagbaren Tiere kommen. Daneben wird der Biotop und Einzugsbereich für folgende nicht jagdbare Tiere (Singvögel, Eichelhäher, Gänse, Wiesel, u.ä.) eingeschränkt.

* aus Gründen des Datenschutzes wurde der privatvertraglich vereinbarte Pachtpreis geschwärzt

5.7 Sonstige Nebenbetriebe

Außerhalb der originären land- und forstwirtschaftlichen Produktion wurden eine Vielzahl von Nebenbetrieben und Betroffenheiten vorgefunden, die zwar nicht dem Produktionszweig Landwirtschaft zuzuordnen sind, aber aufgrund ihrer Nutzungsart dem recht nahe kommen.

a. Kleingärten und Freizeitgrundstücke

Neben verschiedenen Kleingärtenanlagen ist insbesondere im Bereich des Urselbachtals, bzw. an dessen Rändern ein vermehrtes Vorkommen von Kleinstflächen mit der Nutzungsform

- Pferdeweide
- Paddock
- Schaf- und Ziegenhaltung
- Kleintierhaltung
- Obstgärten
- Reitplatz
- Feldholzinsel
- Ungenutzt

festzustellen. Diese Flächen wurden auftragsgemäß nicht in die Studie mit einbezogen.

b. Tennisanlage mit Vereinshaus und Umgriffsfläche sowie Schutz- und Gestaltungsgrün im Plangebiet. Diverse befristet genutzte Sportplätze/Bolzplätze.

c. Am Süden des Plangebiets befindet sich am Rand einer Ausgleichsmaßnahme ein alt eingesessenes Sägewerk mit Schreinereibetrieb (Flur 19, Flurstück 4/4).

d. Im Bereich der Gemarkung Praunheim befindet sich in der Flur „Am Steinbacher Weg“ Flurstück 5/1 eine offensichtlich ehemals landwirtschaftliche Hofstelle. Das Wohnhaus ist bedingt bewohnt. Die Flächen um die ehemaligen Wirtschaftsgebäude sind vollständig mit Campingwagen und Fahrzeugen verstellt.

e. Des Weiteren befindet sich in der Flur 1 im Flurstück 12/1 ein ehemaliges offensichtliches Ziegelfabrikationsgelände. Der Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche in diesem Flurstück ist fließend.

6. Schadensmindernde Anpassungsmöglichkeiten

6.1 Einbeziehung der Betroffenen

Es ist von großer Bedeutung, dass die Betroffenen in den weiteren Abstimmungs- und Planungsprozess mit einbezogen werden. Flächenverluste lassen sich nicht schön reden, können aber durch Darstellung des Abwägungsprozesses auch für die Betroffenen nachvollziehbar gemacht werden. Insbesondere das Spannungsfeld der drei Absätze im Artikel 14 GG muss dabei dargestellt werden.

Die Maßnahme wird letztlich von dem globalen Akzeptanzverlust des Sektors Landwirtschaft in der Gesellschaft überlagert. Die Verbraucher werden nicht nur durch unsachliche Darstellungen informiert, sondern sind in zahlreichen Fällen auch Falschmeldungen und einer Verdrehung der Tatsachen über den Sektor Landwirtschaft ausgesetzt. Dadurch kommt es zunehmend zu Spannungen zwischen den nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerungsgruppen und den Betrieben mit ihren Familienangehörigen. Es ist daher tunlichst darauf zu achten, dass diese Sachverhalte nicht mit dem Projekt vermischt werden. Den Verantwortlichen sollte hier besondere Sorgfaltspflicht im Umgang miteinander auferlegt werden.

Dem Unterzeichner ist es gelungen einen gewissen Zugang zu den Betrieben zu erhalten. Eine nachhaltige Vertrauensbasis stellt dies noch nicht dar. Hieran gilt es in den kommenden Wochen zu arbeiten, ebenso wie an der Überzeugung der bisherigen Mitwirkungsverweigerer.

Es dürfte allerdings nur schwer vermittelbar sein, warum Flächen Landwirten entzogen werden um sie dann anderen Bewirtschaftern zu überlassen bzw. in andere landwirtschaftlich, gärtnerische Nutzungsformen zu bringen. Der Unterzeichner empfiehlt daher eine sogenannte Betroffenengruppe mit einem Sprecher zu bilden. Dieser ist dann in die weitergehenden Verhandlungen usw. direkt mit einzubeziehen. Es ist dabei allerdings sicherzustellen, dass es sich bei der Gruppe ausschließlich um wirtschaftlich betroffene Betriebe und Familien handelt. Für alle anderen Bevölkerungsgruppen, Verbände, usw. wurden bereits hinreichend Informationsveranstaltungen durchgeführt und diese werden im weiteren Planungsprozess sicherlich fortgeführt werden.

Der Betroffenenstatus eines Wirtschaftenden ist ein völlig anderer als der von Interessenverbänden oder sonstigen im Umfeld wohnenden Personen. Diesen Status sollte man schaffen, da er bisher defizitär behandelt wurde.

Im Plangebiet sind bestimmte Wirtschaftsformen von landwirtschaftlichen Betrieben vorgesehen. Hierzu gehört unter anderem die Möglichkeit des urbanen Gärtnerns und Wirtschaftens zwischen den Mehrfamilienhäusern und angrenzenden Parks und Freizeitgeländes. Zudem sind ggf. Modellbetriebe wie Schulbauernhof (vgl. Domäne Armada, Wiesbaden) zu errichten. Aber auch durch Erlernen der Zusammenhänge von Natur und Anbau von Kulturen im Rahmen der Erwachsenenbildung besteht die Möglichkeit vorhandene Betriebe, insbesondere auch jüngere Betriebsleiter mit einzubeziehen.

Hierzu gehört auch die Demonstration in Betrieben mit

- Milchviehhaltung
- Schweinehaltung
- Hühnerhaltung
- Kleintierhaltung

Es zeigt sich in anderen Projekten (Wiesbaden Domäne Armada, Berlin Projekt Tegel, usw.), dass solche Maßnahmen von der Bevölkerung gut angenommen werden, aber einer soliden fachlichen Betreuung bedürfen. Gerade hierzu wären die vor Ort ansässigen Landwirte und Gärtner prädestiniert. Hierzu gehört auch die Integration der vorhandenen, ggf. auch noch zusätzlichen Pensionspferdehaltung bzw. Extensivtierhaltung bis hin zu einem Tiergnadenhof.

Die Einbeziehung der Direktvermarktung, insbesondere die Pflege vorhandener Kundenstämme, ist ebenfalls von besonderer Bedeutung.

Es gilt die Landwirte hierfür rechtzeitig zu motivieren und diese Maßnahmen als Gegenmaßnahmen zu den Flächen- und Einkommensverlusten darzustellen.

Die Bewirtschaftung der Flächen unter der Leitung von gelernten Landwirten erweist sich aufgrund der Erfahrung mit anderen Projekten dabei als wesentlich effizienter. Vergleichbare Projekte mit kommunaler, länder- oder Bundesaufsicht wirtschaften in 95 % aller Fälle defizitär. Insofern wäre die Einbeziehung von Personen und Familien mit dem notwendigen Know How für die Betroffenen, aber auch für die Stadt Frankfurt von großem Nutzen.

Im Übrigen hat sich bei fast allen Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen, die mit Flächenverbrauch verbunden sind, ein kooperativer Lösungsansatz als vorzüglich erwiesen. Langjährige Verzögerungen des Verfahrens und Gerichtsverfahren können so zumindest in Teilen vermieden werden.

6.2 Schadensmindernde Maßnahmen

Die Stadt Frankfurt sollte sich insbesondere um die Bereitstellung von Ersatzflächen bemühen. Dies ist nur außerhalb des Umfeldes möglich, da das gesamte Rhein-Main-Gebiet von einer extrem starken Flächennachfrage betroffen ist. Dies könnte unter anderem durch die Bereitstellung von Domänenflächen, insbesondere auch Domänenstreubesitz, der sich im Besitz des Landes Hessen befindet, geheilt werden.

Dabei sollte die Stadt vorausschauend handeln. Beispielsweise steht die Domäne Neuhof, Rheingau, in 2023 mit circa 120 ha und einer Pensionspferdehaltung zur langfristigen Verpachtung an. Hier könnte komplett eine Familie neu angesiedelt werden.

Auch der Nassauische Studienfond besitzt umfangreiche Flächen im Rhein-Main-Gebiet, deren Lage und bestehende Verpachtung zu recherchieren sind.

Eine weitere wirkungsvolle Maßnahme wäre der Ankauf von ein oder zwei größeren Betrieben in den neuen Bundesländern zu Konditionen von 1,50 € bis 3,00 €/m², um damit ein oder zwei Familien eine hinreichende Existenzgrundlage zu geben.

Die restlichen nicht benötigten Flächen dieser Betriebe im Planungsgebiet können dann für andere wiederum als Austauschflächen verwandt werden.

Ähnliches konnte in den 70er Jahren am Stadtrand von Kassel und im Rahmen der vom Unterzeichner erstellten LVS Fulda Anfang des 21. Jahrhunderts bei der Westumgehung von Fulda erreicht werden. Mit einer solchen Maßnahme würden auch die Existenz gefährdeten Betriebe, zumindest in wesentlichen Teilen, aus der Existenzgefährdung herausgehoben.

7. Zusammenfassung

In der vorliegenden Studie zur landwirtschaftlichen Betroffenheit bei der Planung des neuen Stadtteils der Quartiere SEM 4 Frankfurt am Main, konnten folgende Feststellungen getroffen werden:

- 22 Betriebe sind von der Maßnahme betroffen, davon sind
 - 3 Betriebe existenzgefährdet mit völligem Verlust der betrieblichen Basis
 - 8 Betriebe existenzgefährdet
 - 3 Betriebe Grenzfälle der Existenzgefährdung
 - 8 Betriebe nicht gefährdet
- Daneben werden Warenströme zu vor- und nachgelagerten Betrieben im näheren Umfeld unterbrochen. Dies betrifft insbesondere die Erzeugung und Vermarktung einiger regionalspezifischer Produkte.
- Ein Jagdbezirk mit dem dazugehörigen Biotop geht vollständig verloren.
- Auf circa 20 ha sind im Umfeld gelegene Kleinstflächen von Hobbytierhaltern und anderen Nicht-Erwerbsbetrieben im Bereich des Pflanzenbaus und der Tierhaltung betroffen.
- Insgesamt gehen im Rahmen der Produktionen und Verarbeitung erster Stufe 80 – 100 Arbeitsplätze verloren.

Durch rechtzeitige Beschaffung von Ersatzflächen, auch weiter entfernt gelegen, sowie Einbeziehung der Betroffenen in das Gesamtprojekt, lassen sich Teile der monetären Schäden kompensieren.

Die persönliche Betroffenheit ist mit Geld und anderen Flächen und Standorten nur bedingt zu heilen. Hier gilt es zukünftig das Vertrauensverhältnis durch Kommunikation und sichtbare Zeichen zu verbessern.

Guxhagen, den 10.02.2022



Dr. Volker Wolfram

Anhang

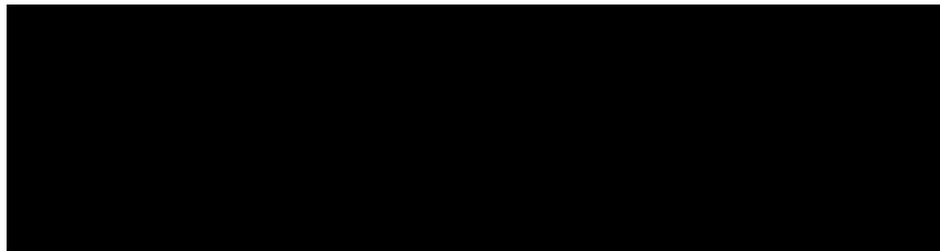
- Einzelbetriebliche Auswertungen
- Rechtsprechung zum Thema Existenzgefährdung (Seite 96 – 98)
- Auszüge aus Richtwertdeckungsbeiträge Hessen 2020 (Seite 99 – 113)

BETRIEB (1)

Rechtsform / Unternehmensform



Arbeitskräfte



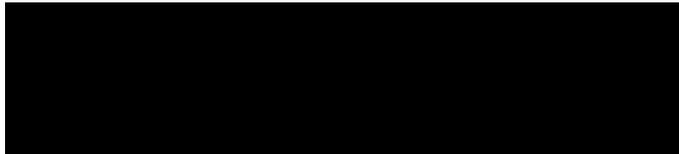
Betriebsnachfolge



Flächenausstattung

Acker

Eigentum
Pacht

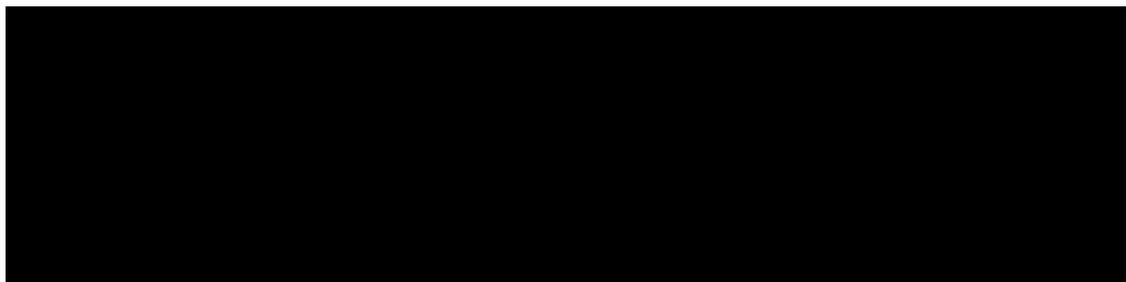


Grünland

Eigentum
Pacht



Tierhaltung



Kulturen	Ø-Anbaufläche (ha)	Ø-Erträge (dt/ha)

Landverlust durch das Projekt

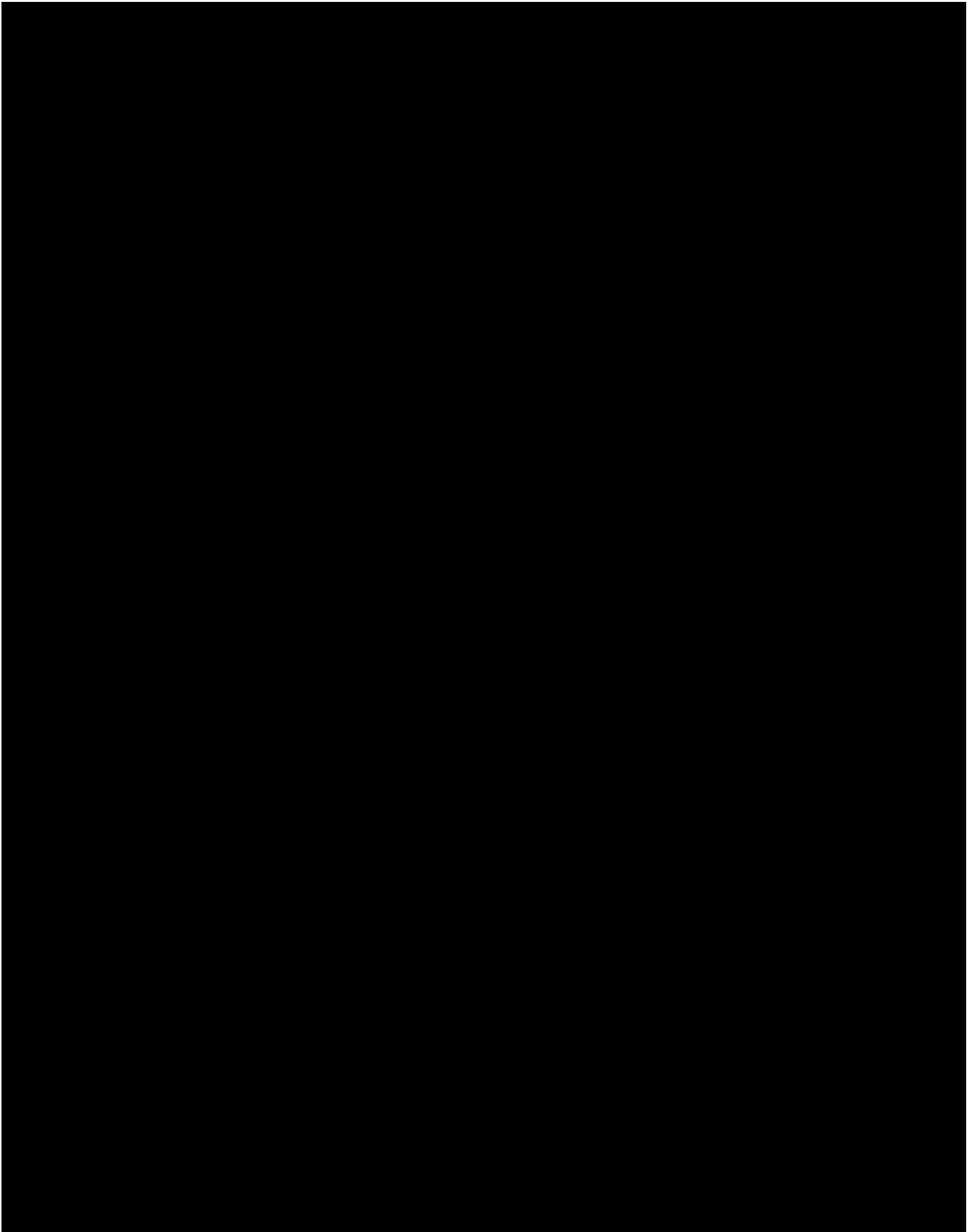
	Ackerland (ha)	Grünland (ha)	Bodenpunkte ca.
Eigentumsflächen			
Pachtflächen			

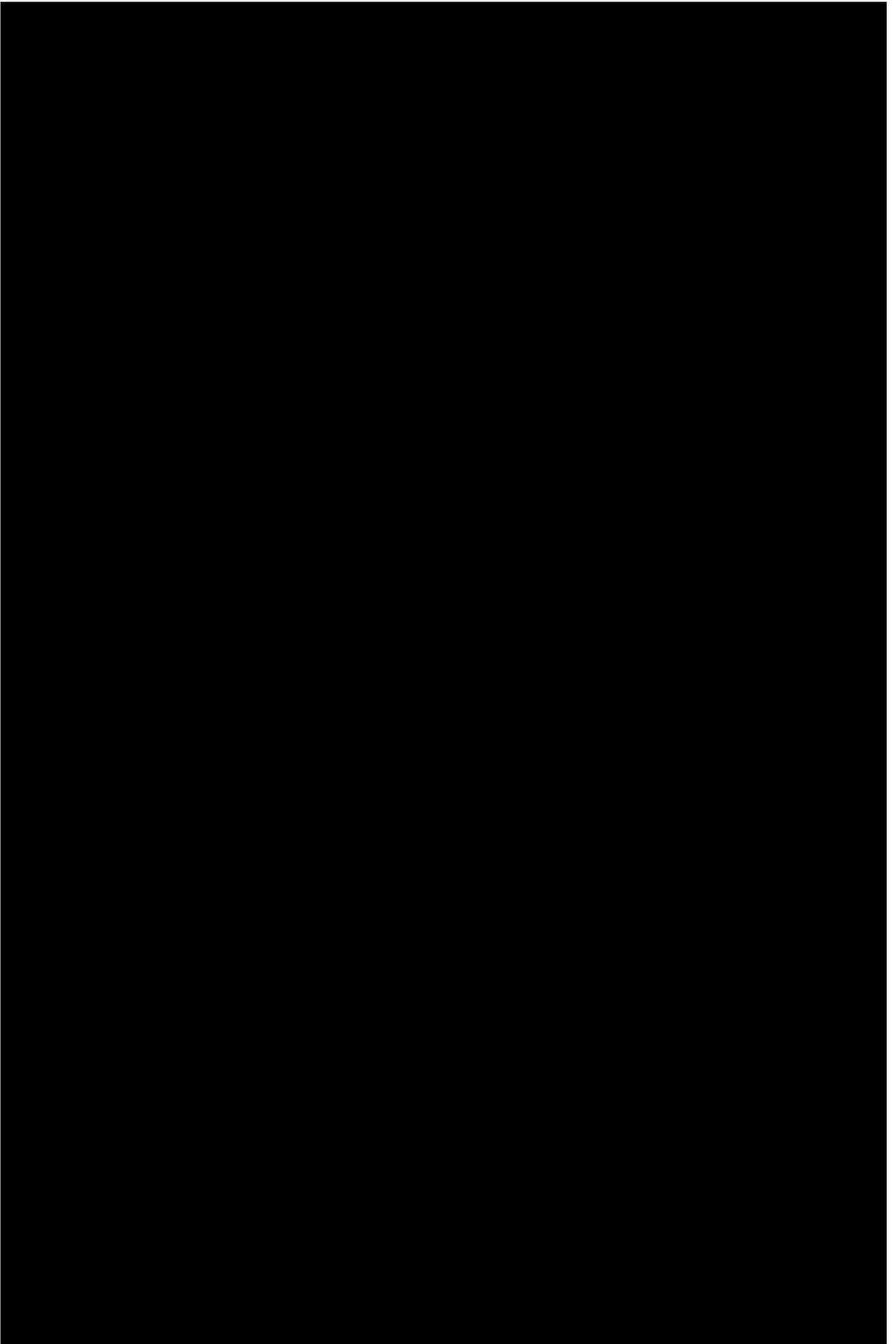
Einschränkung der Bewirtschaftung

Weitere Einwirkungen

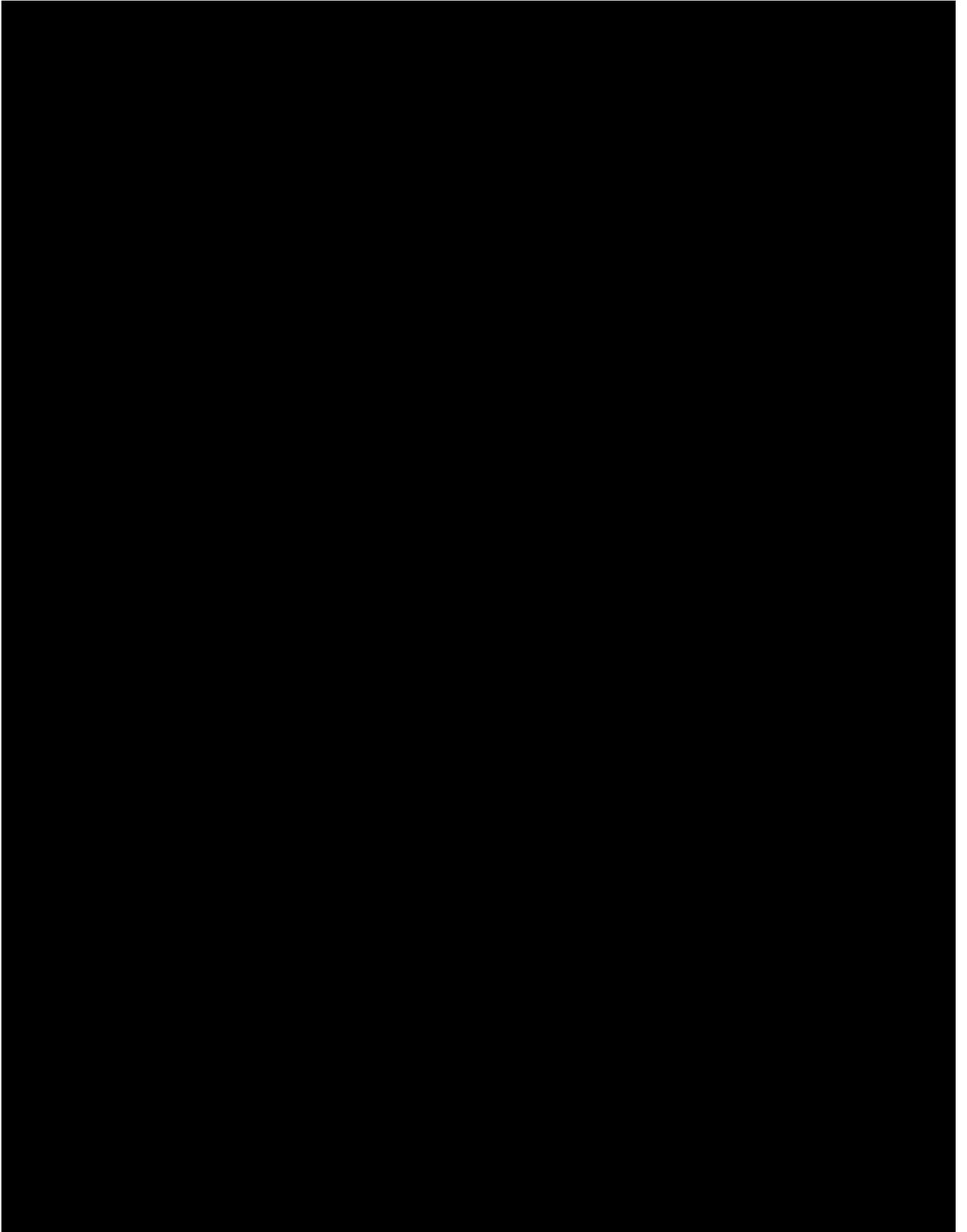
Existenzgefährdung des Betriebes durch das Projekt

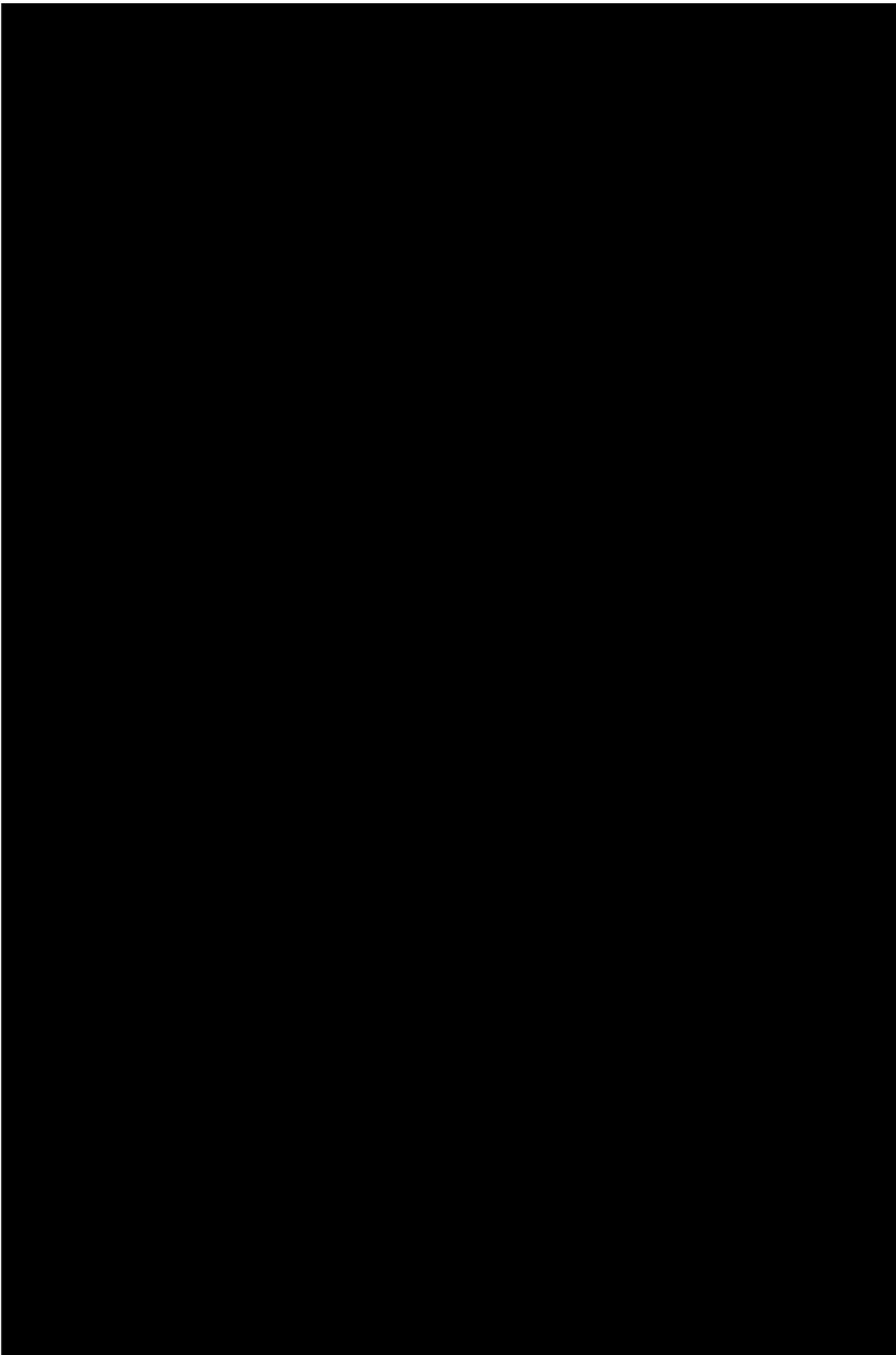
BETRIEB (2)



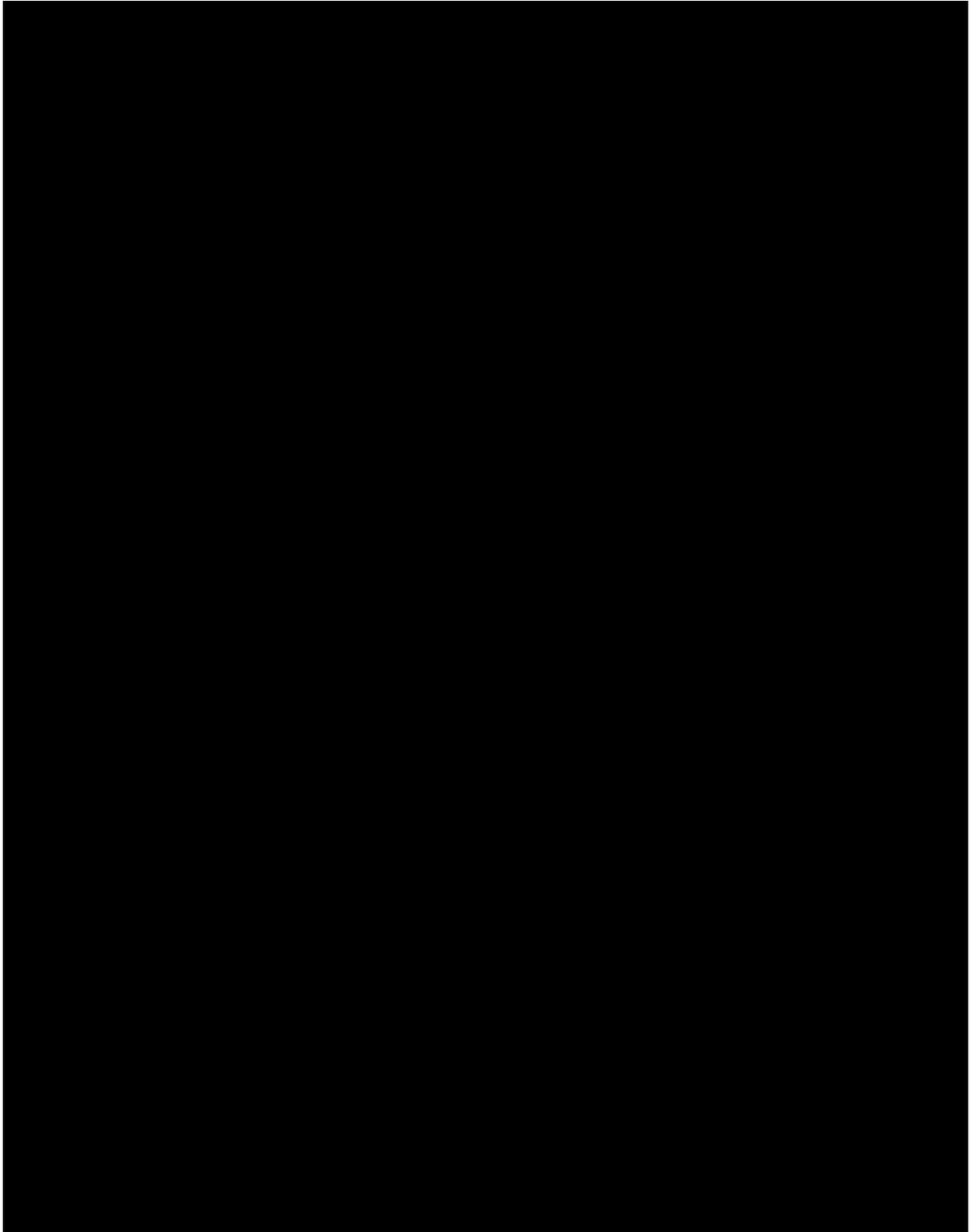


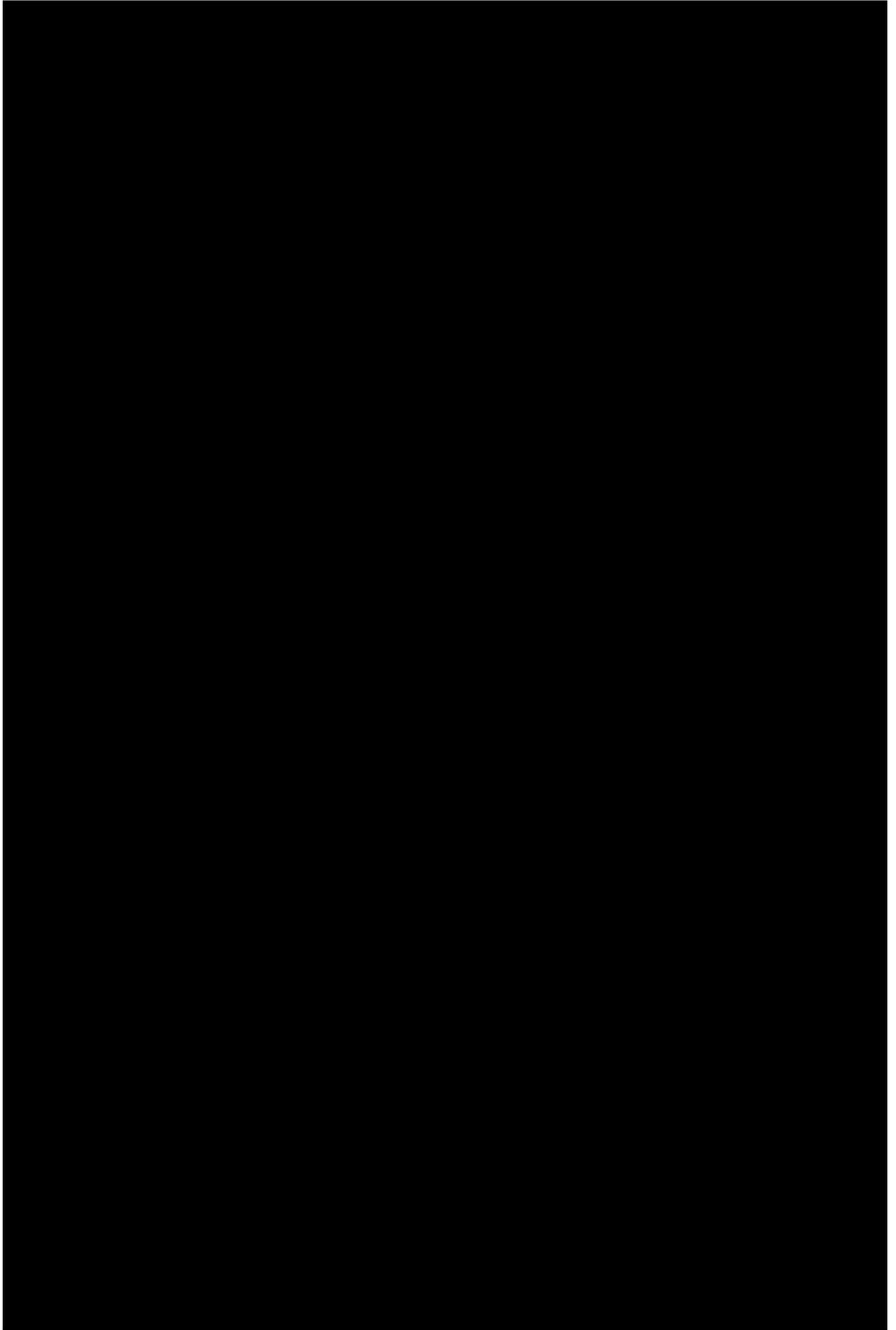
BETRIEB (3)



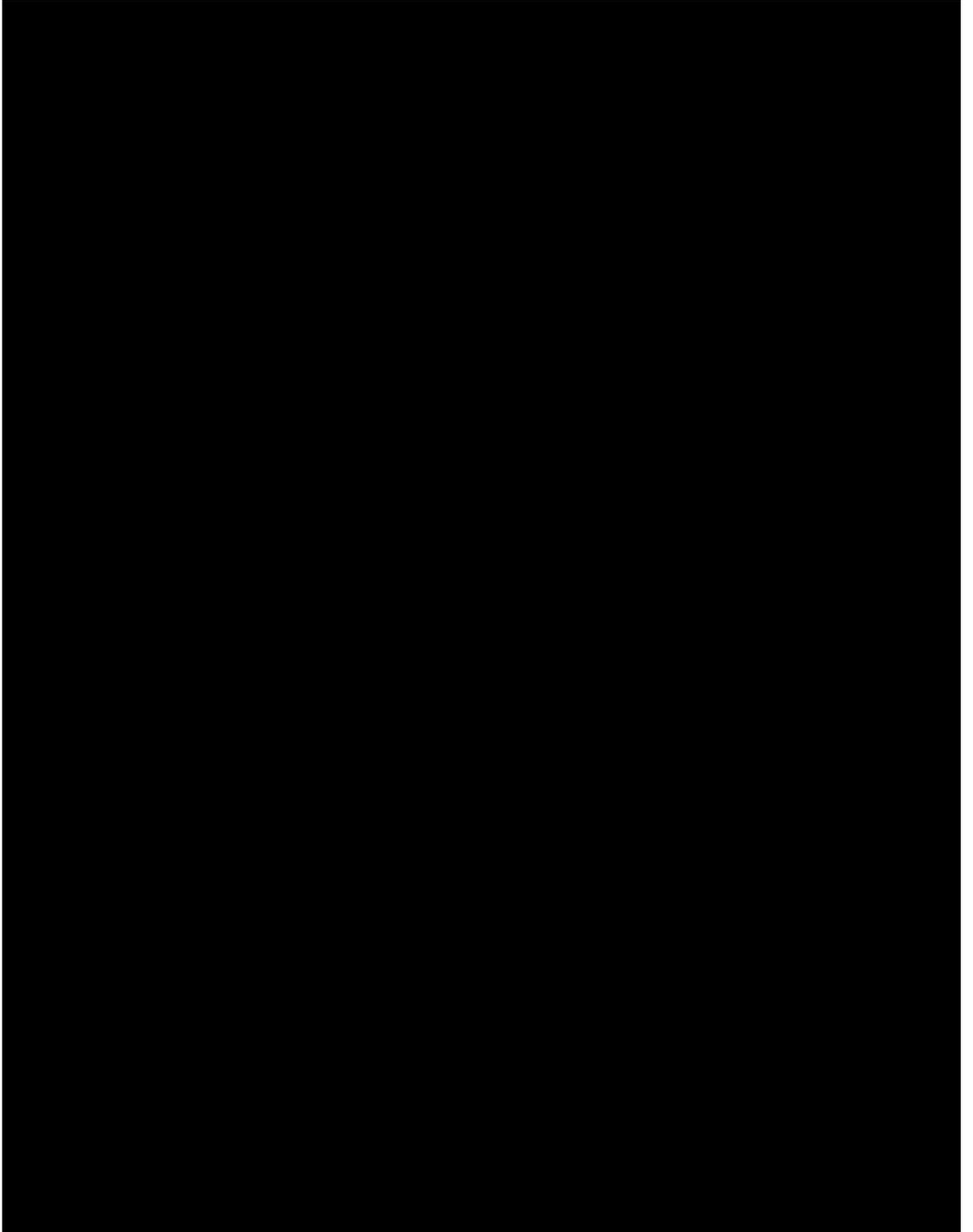


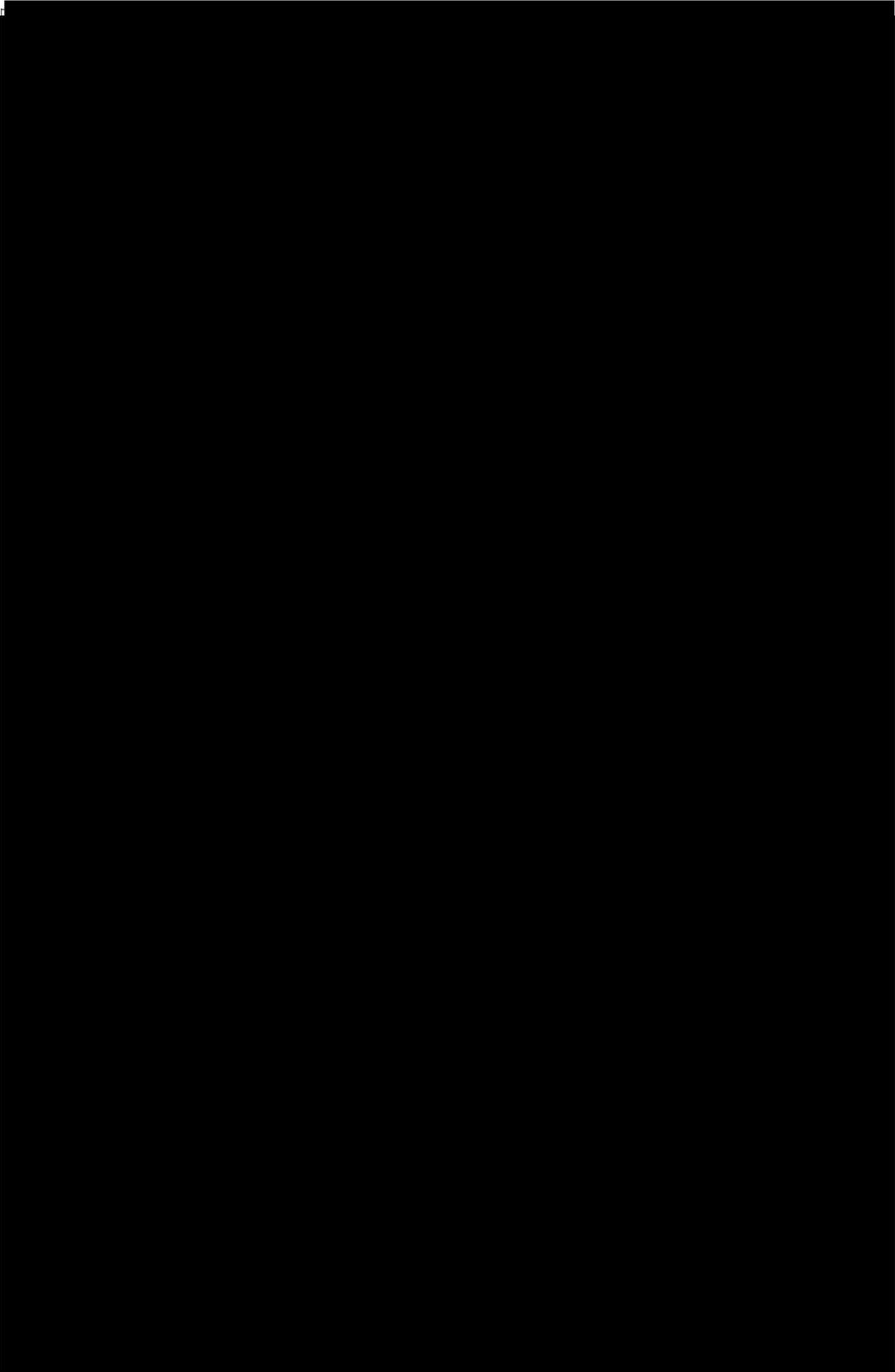
BETRIEB (4)



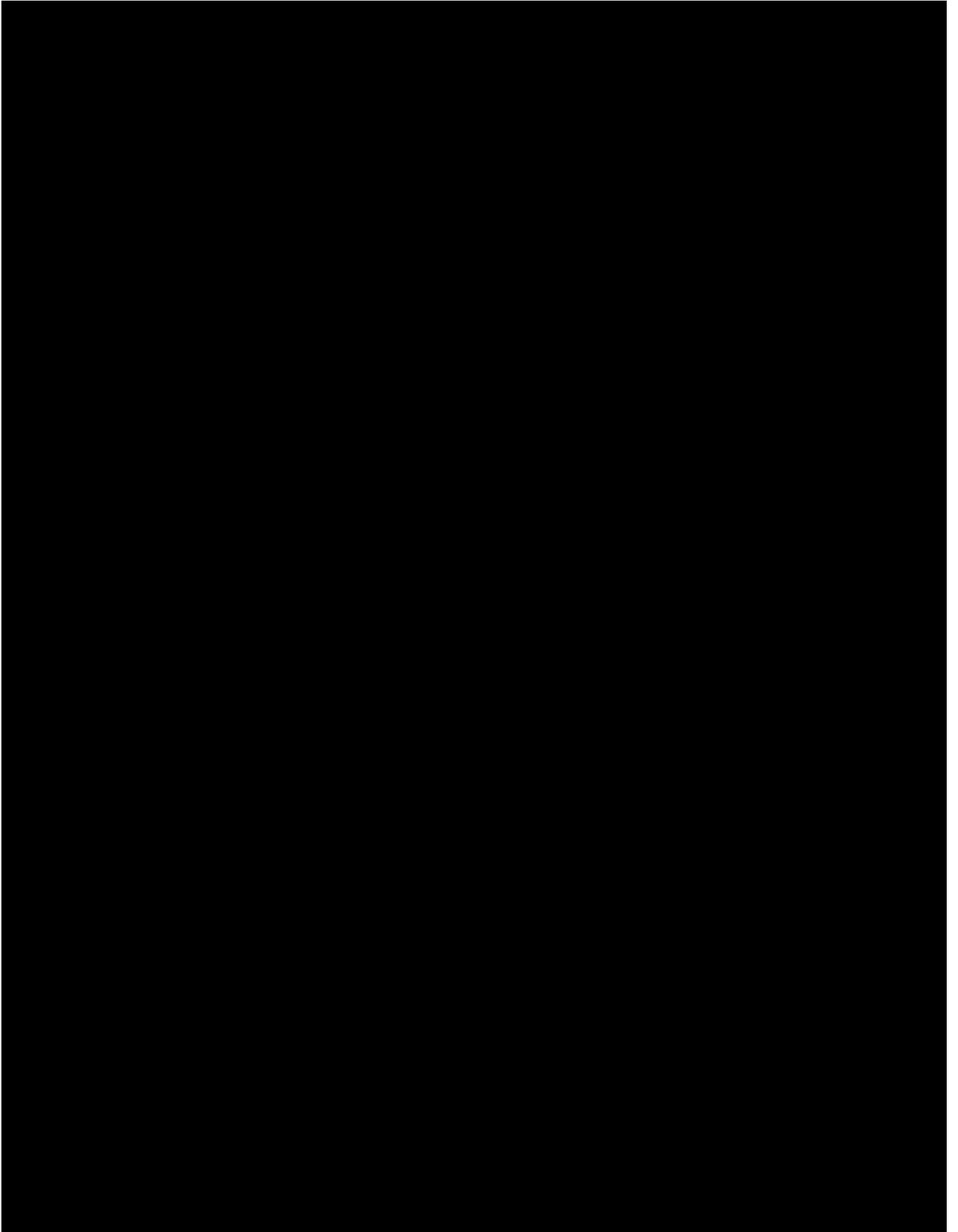


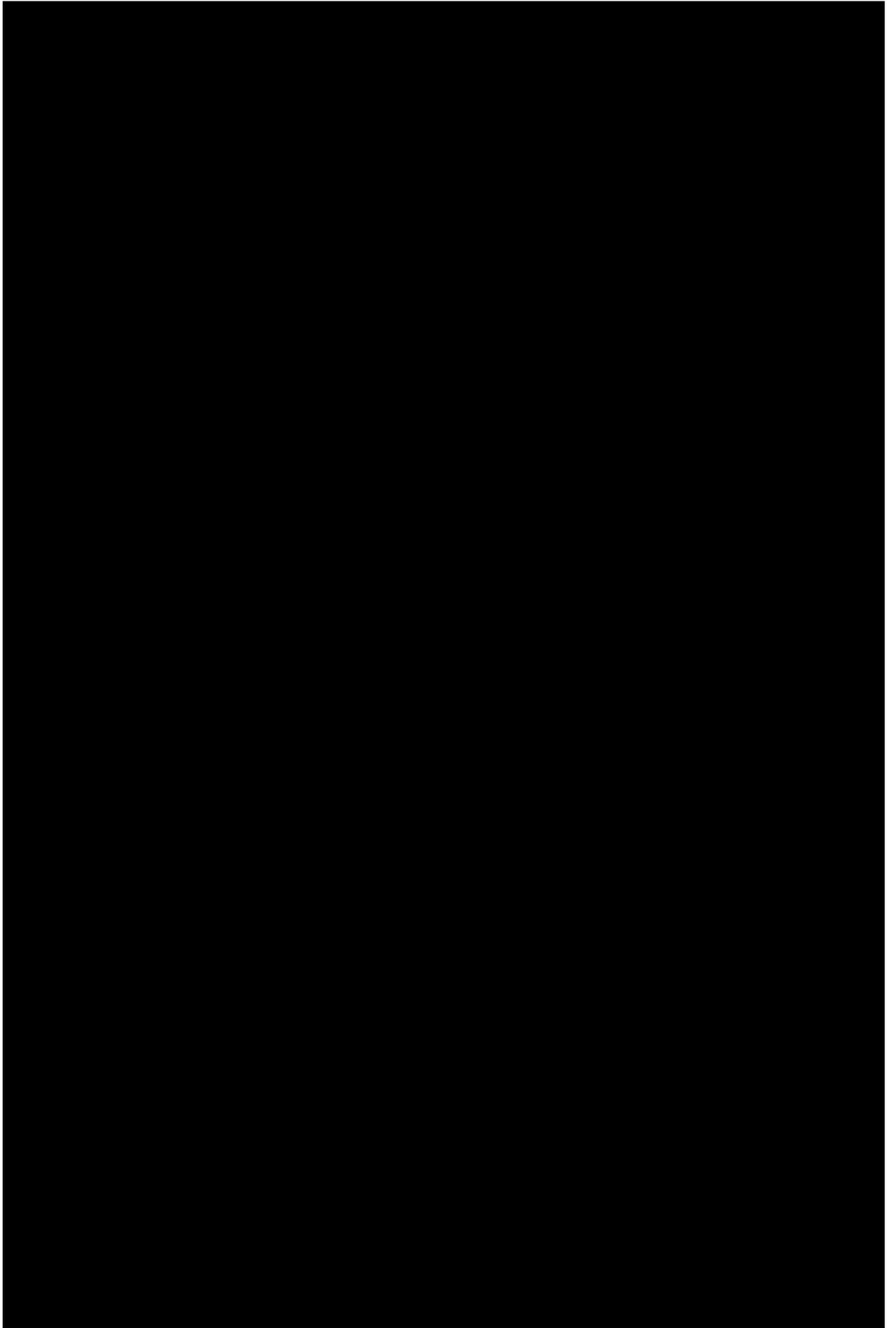
BETRIEB (5)



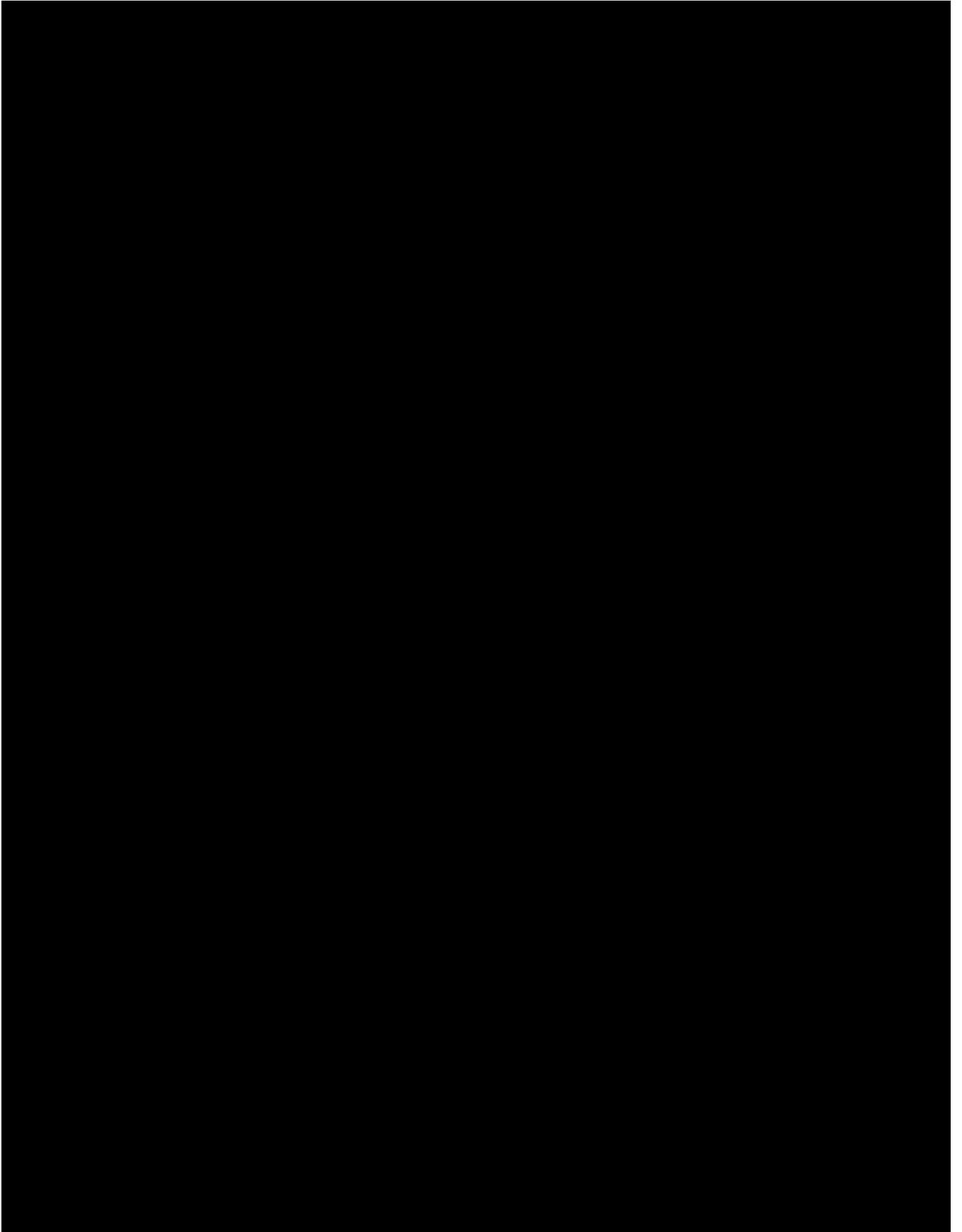


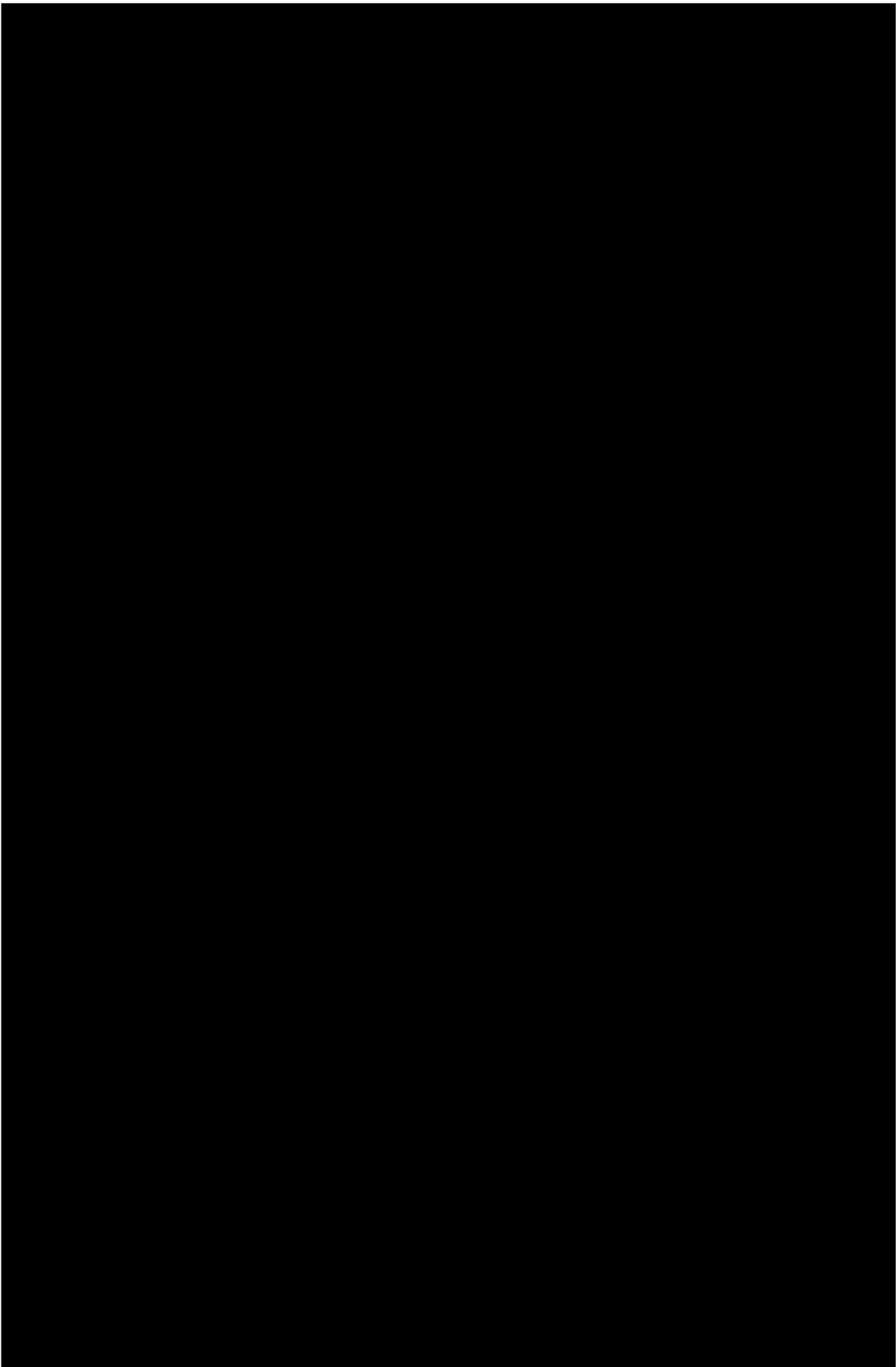
BETRIEB (6)



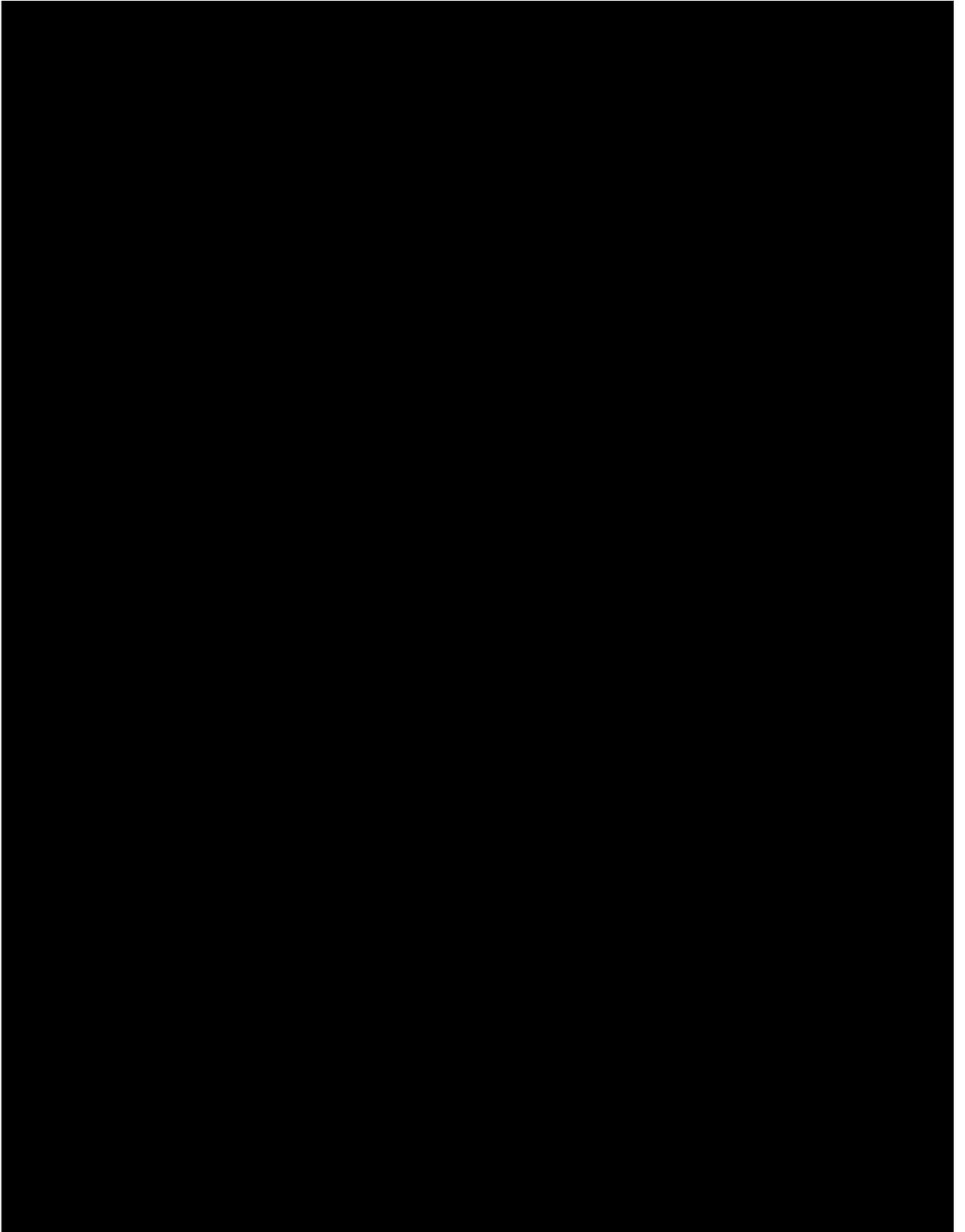


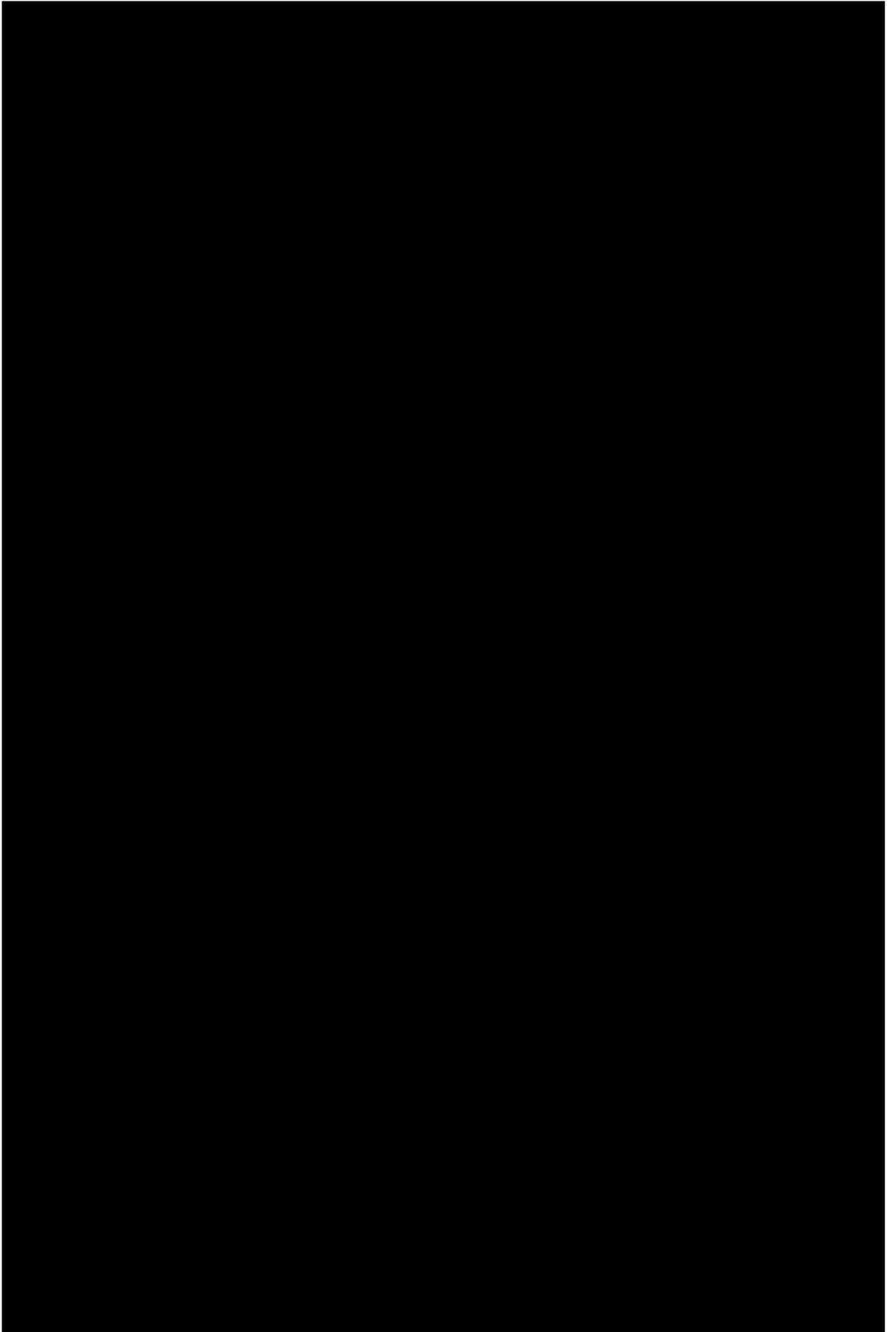
BETRIEB (7)



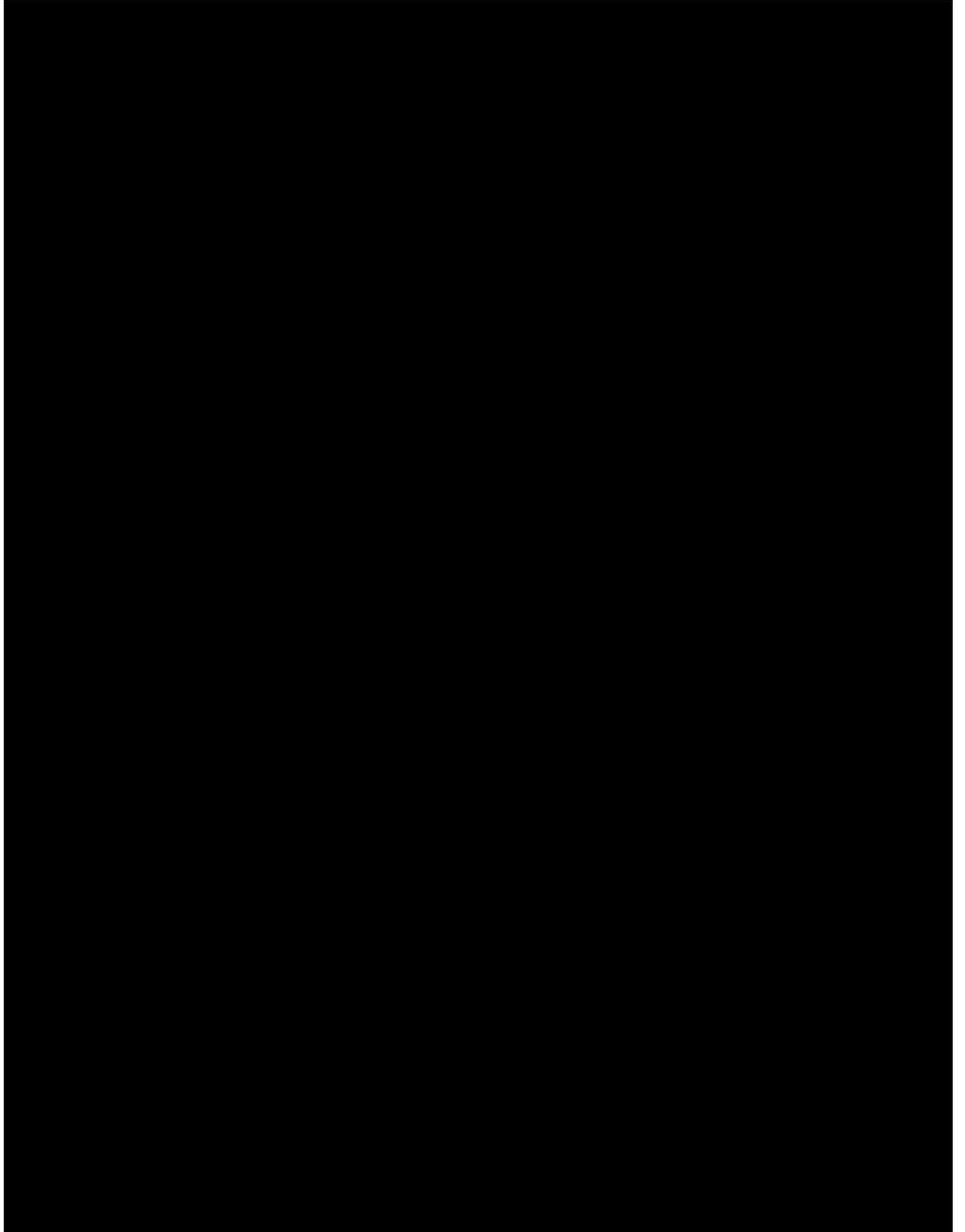


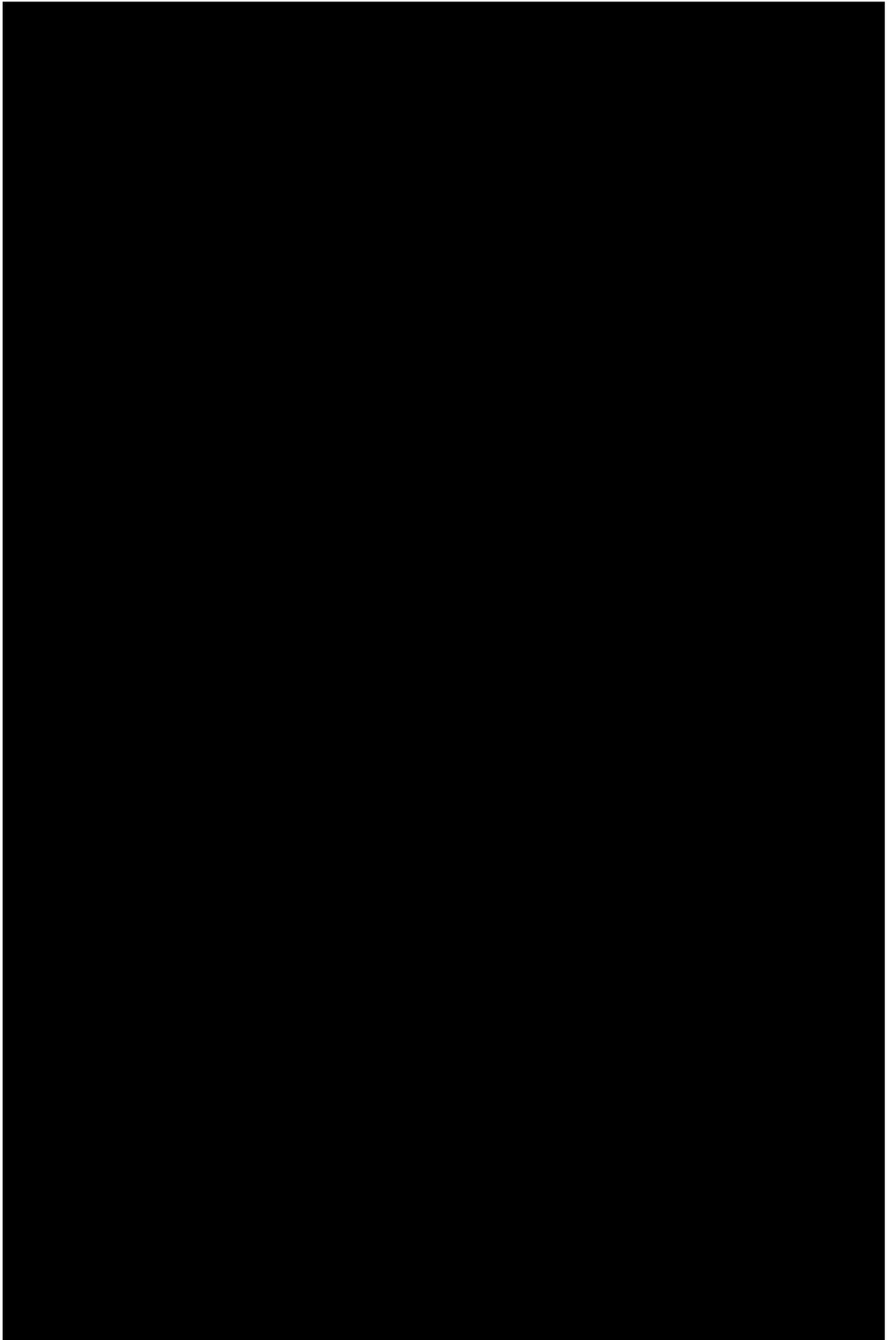
BETRIEB (8)



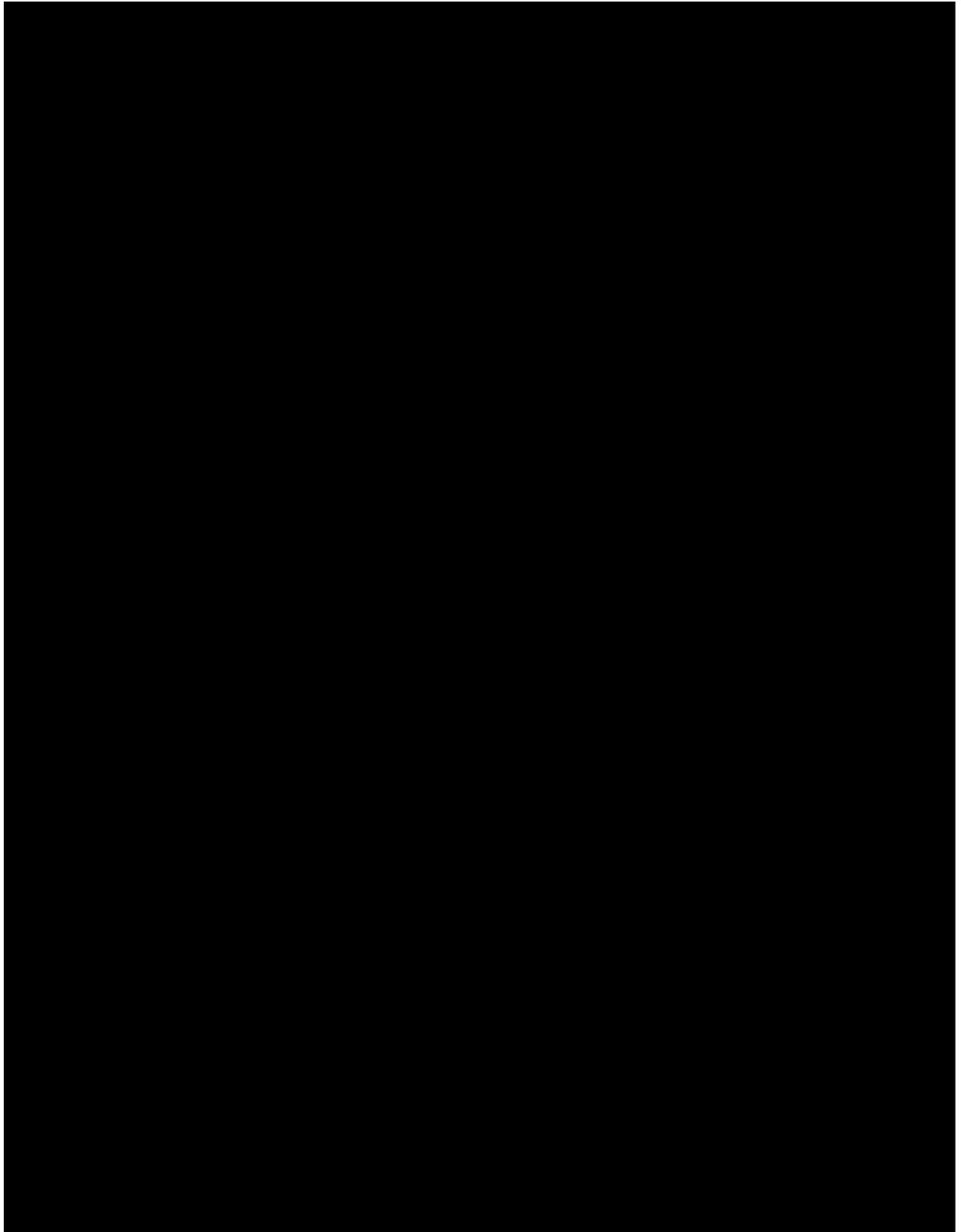


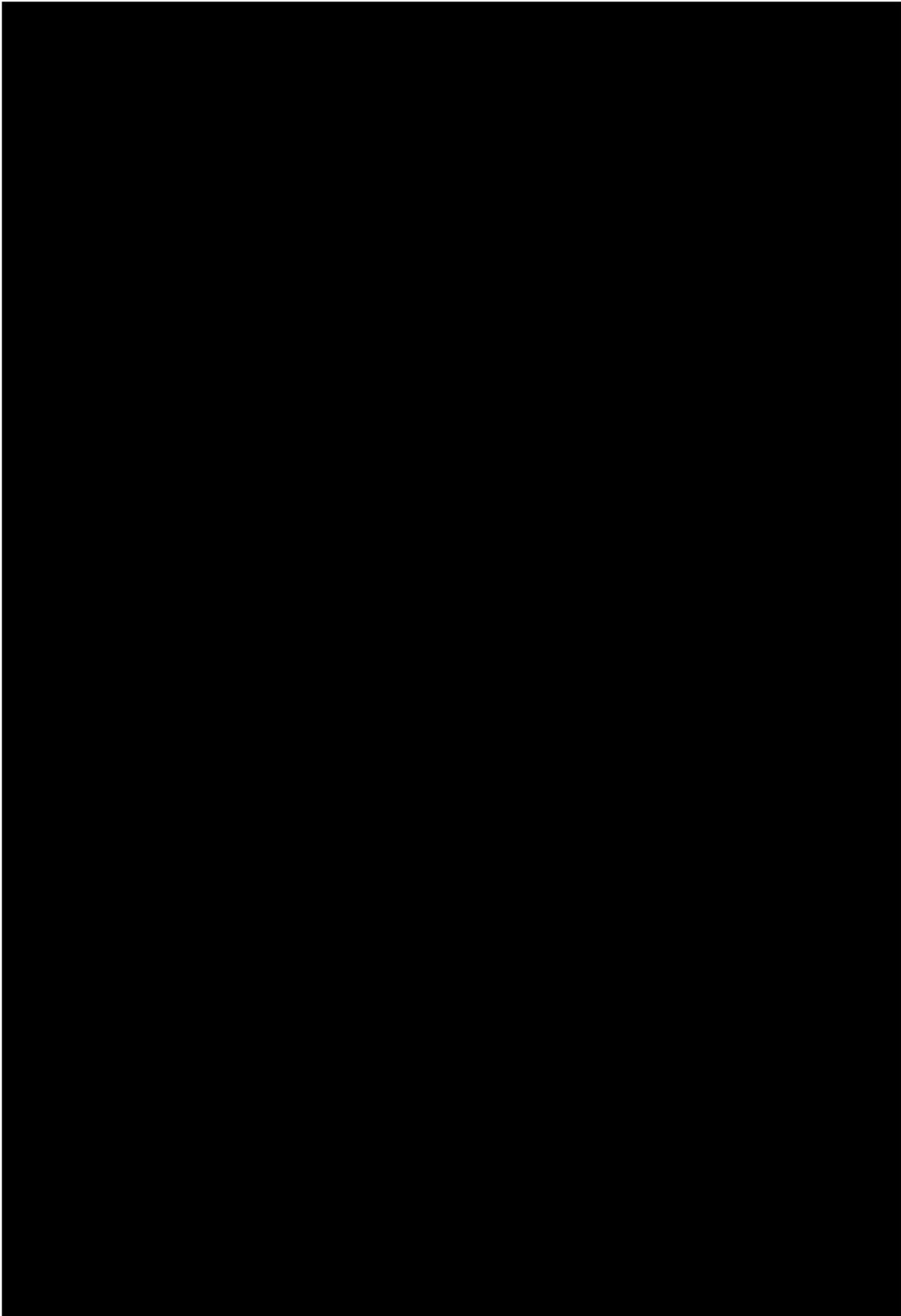
BETRIEB (9)



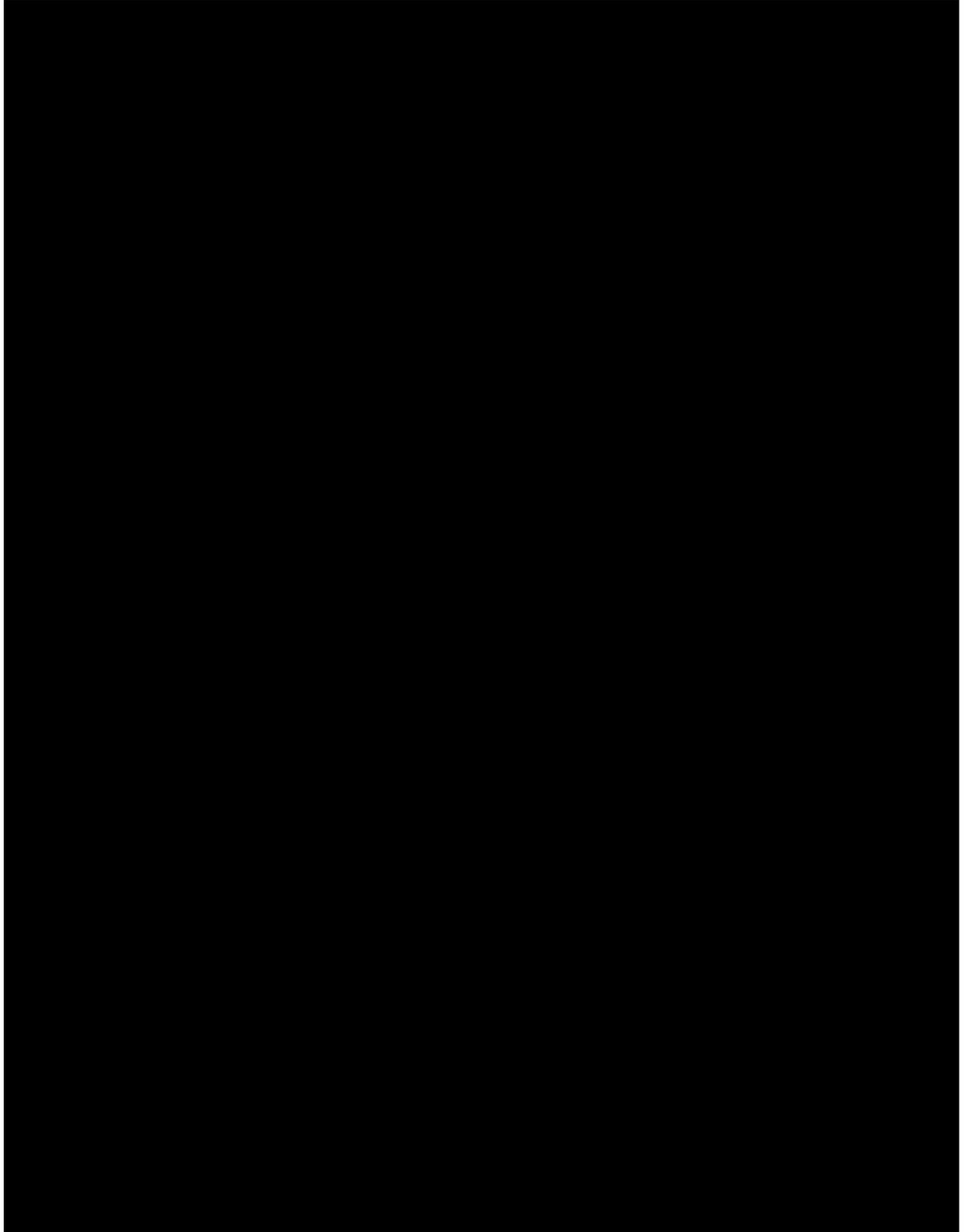


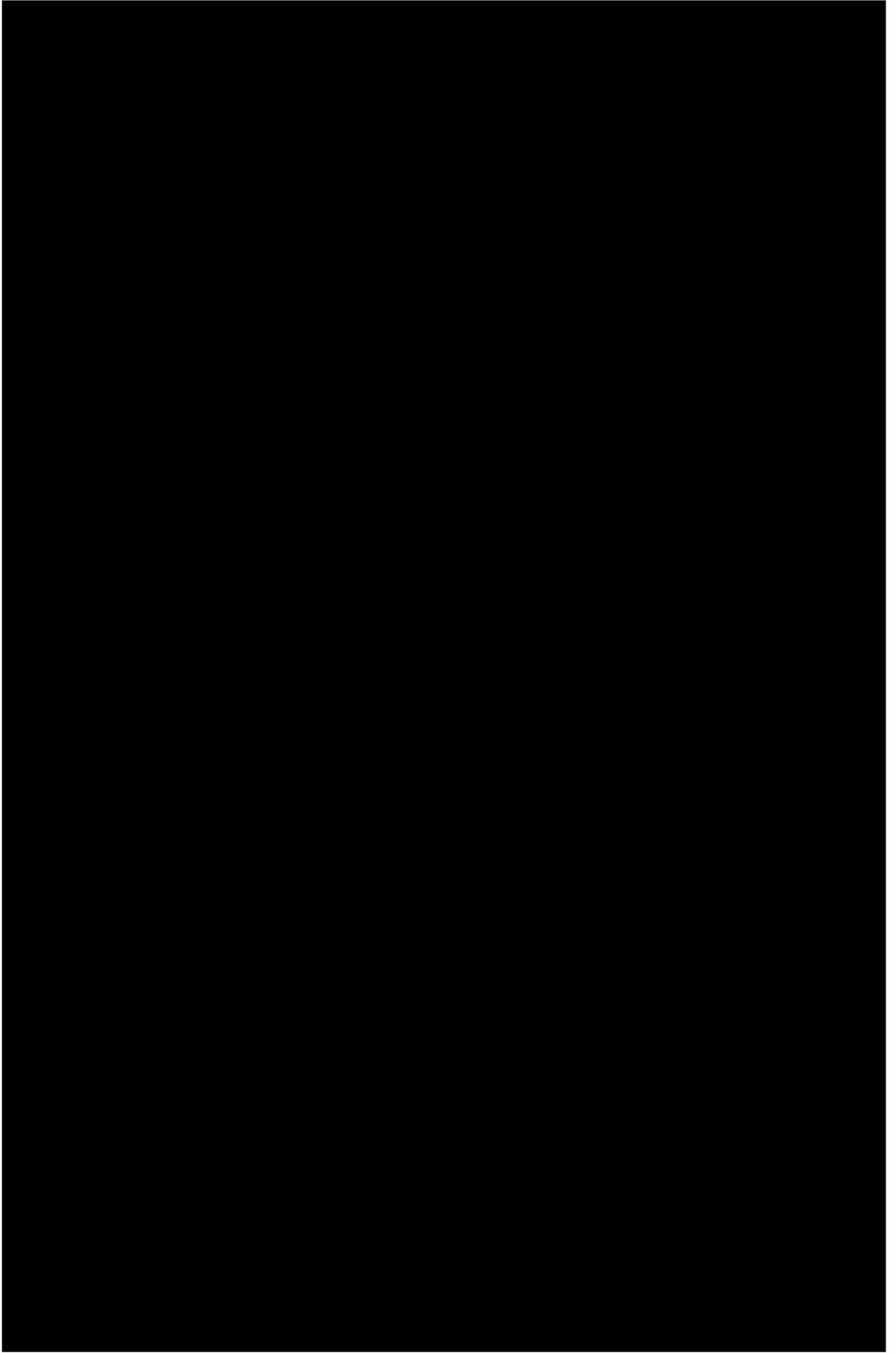
BETRIEB (10)



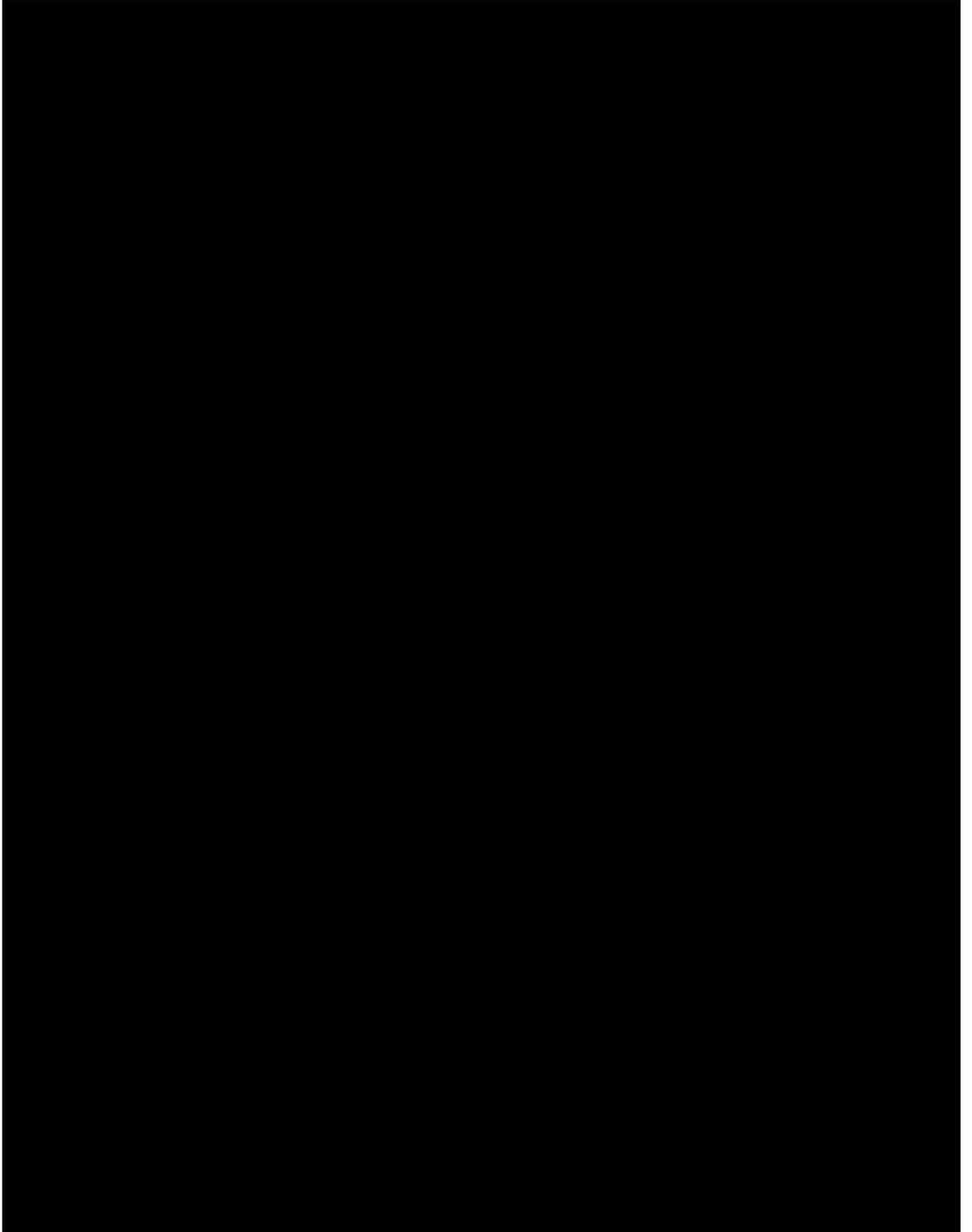


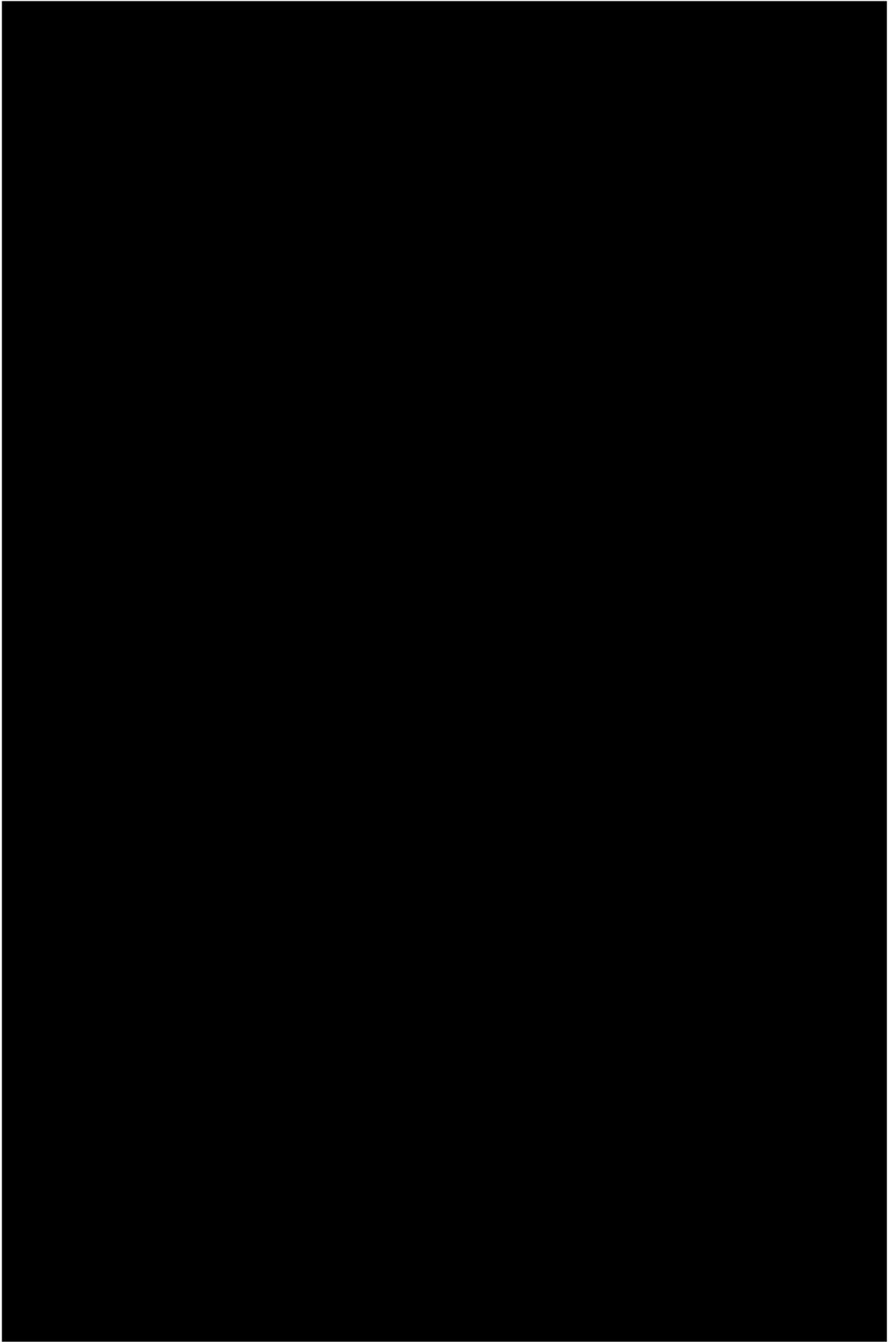
BETRIEB (11)



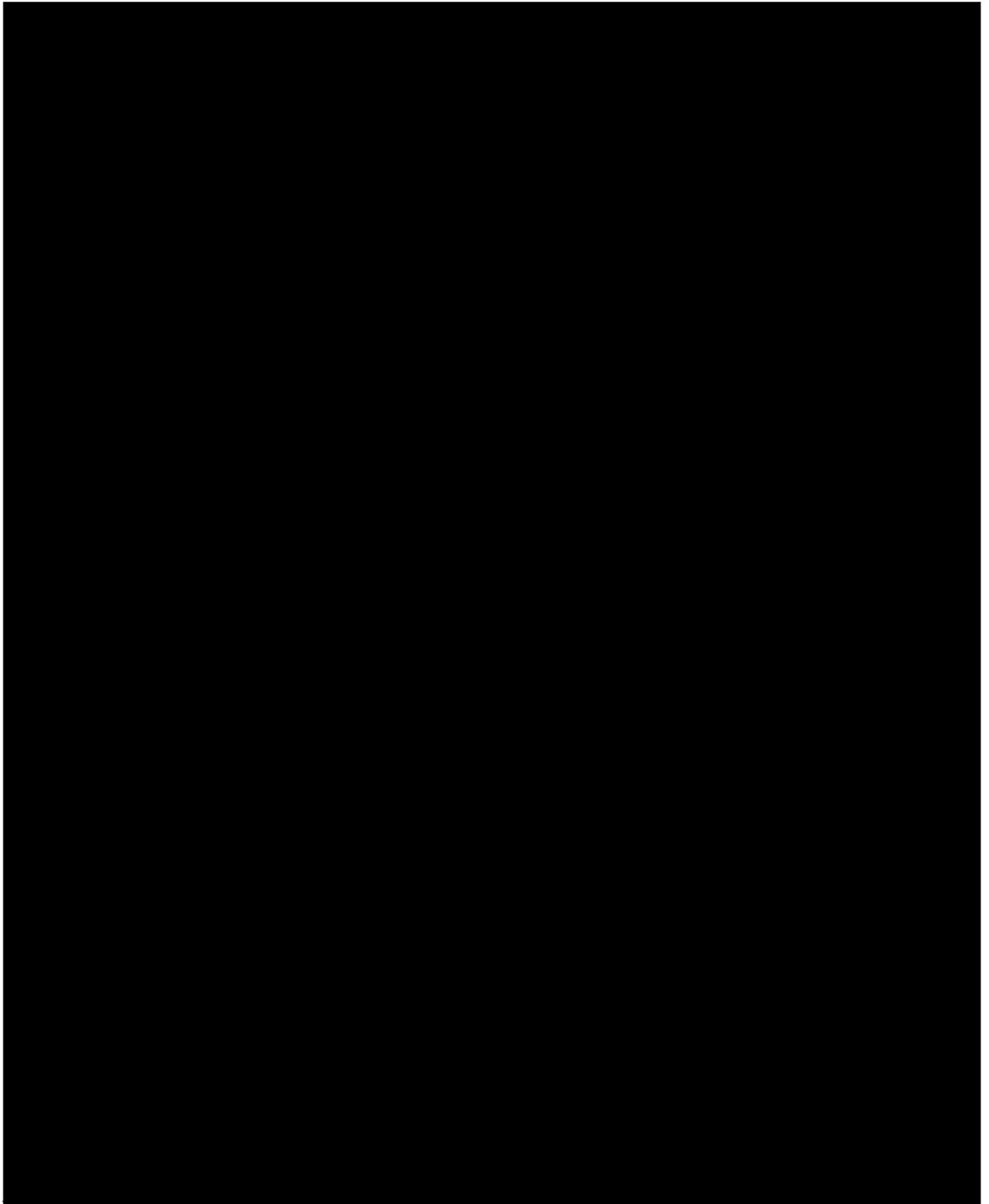


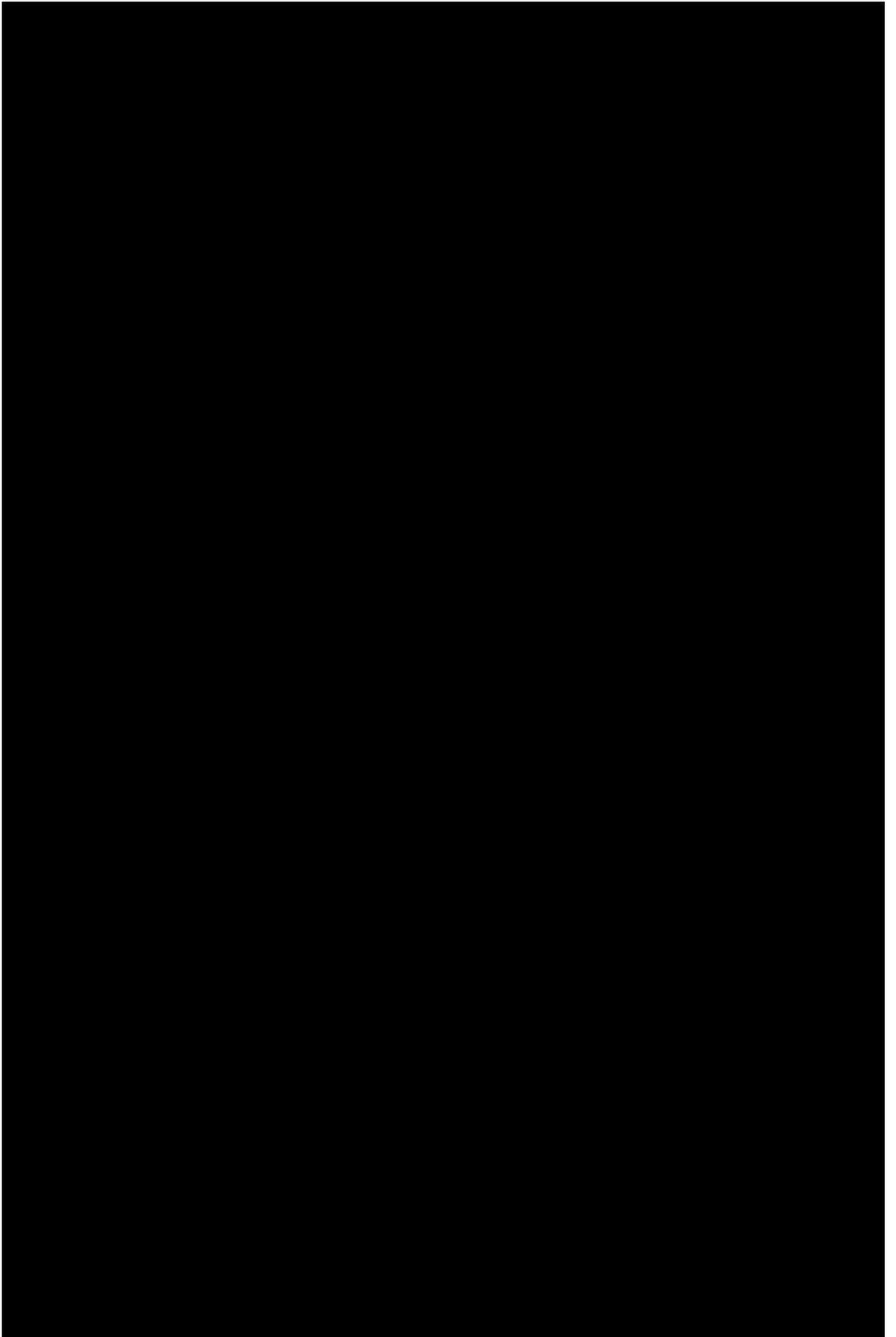
BETRIEB (12)



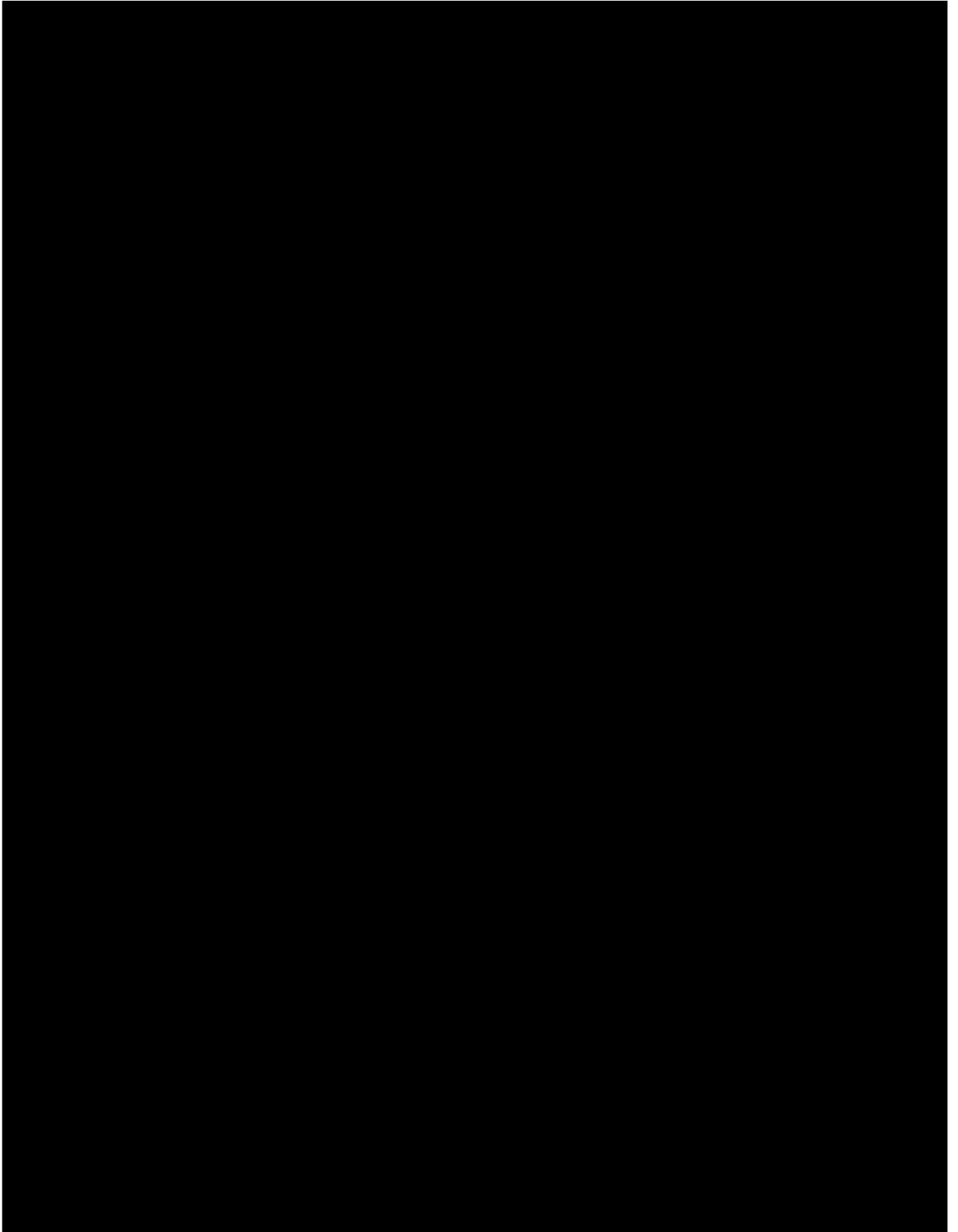


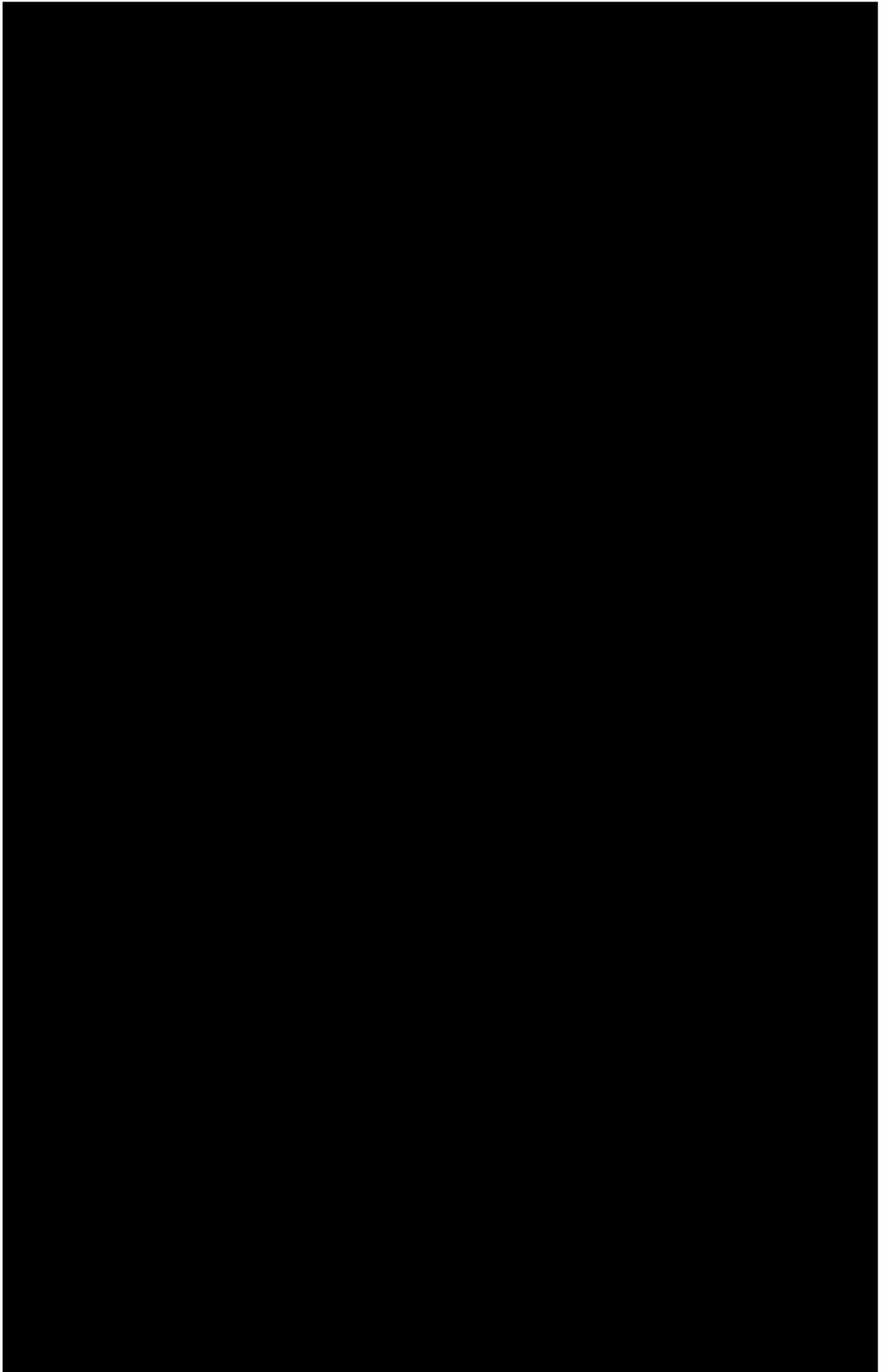
BETRIEB (13)



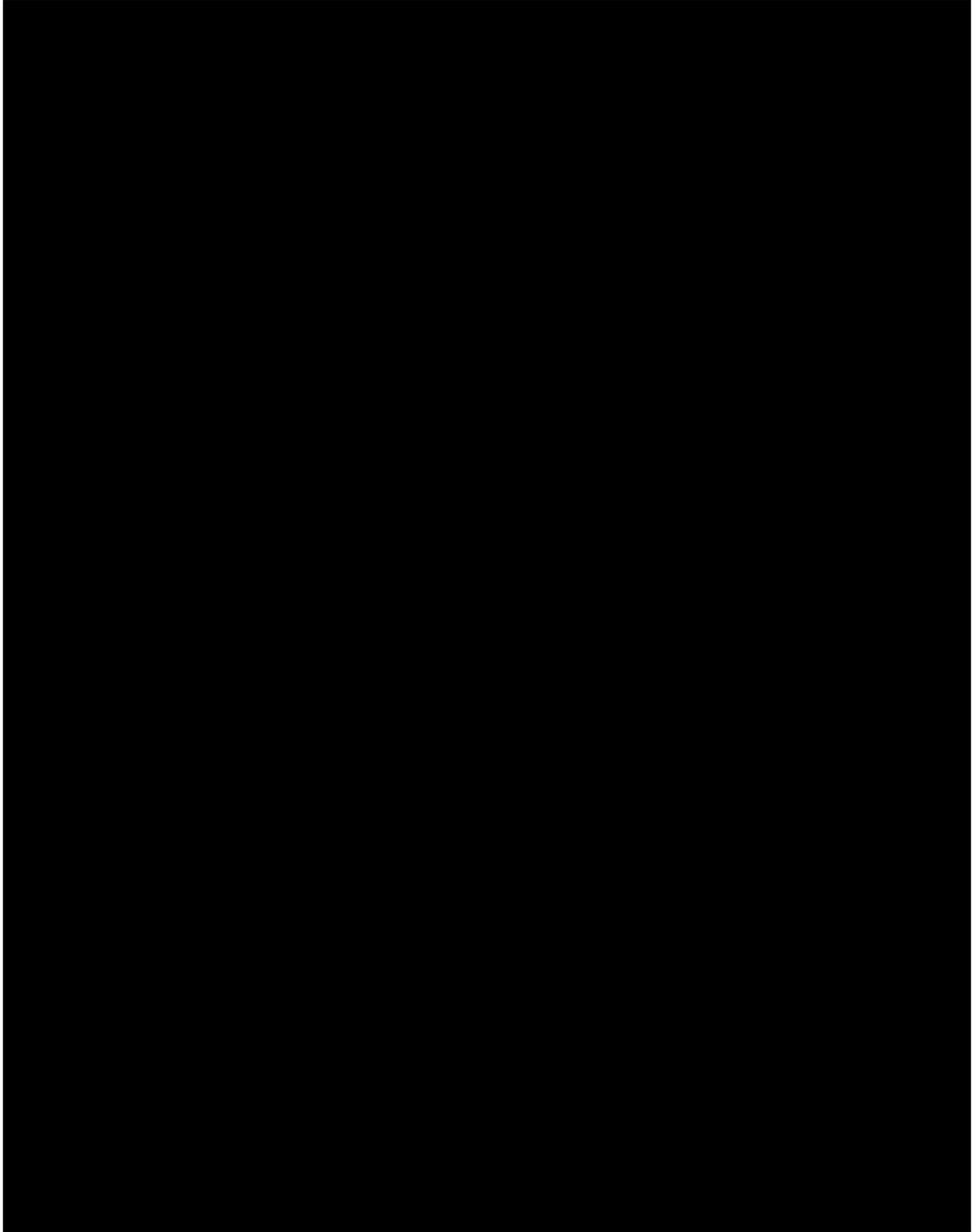


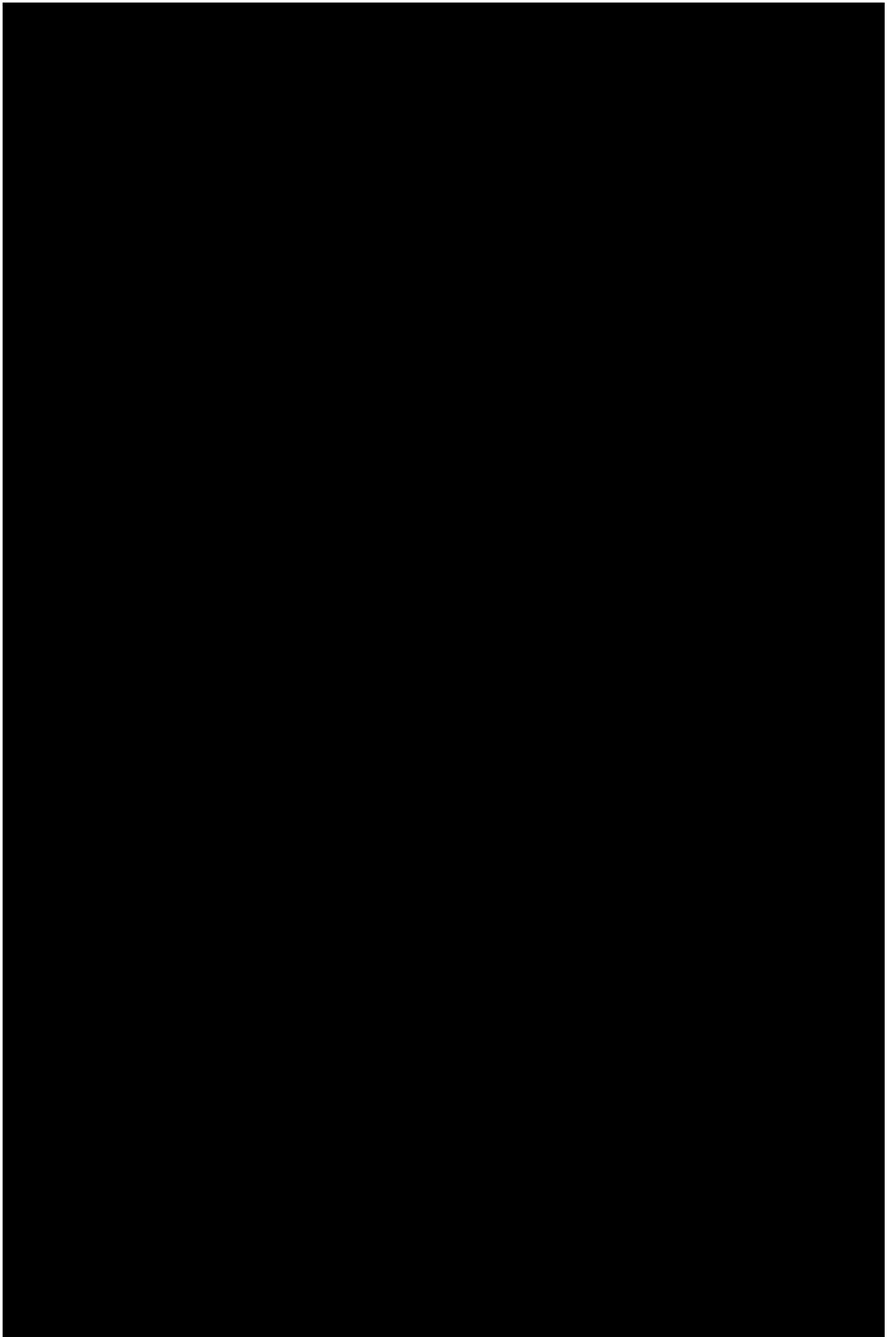
BETRIEB (14)



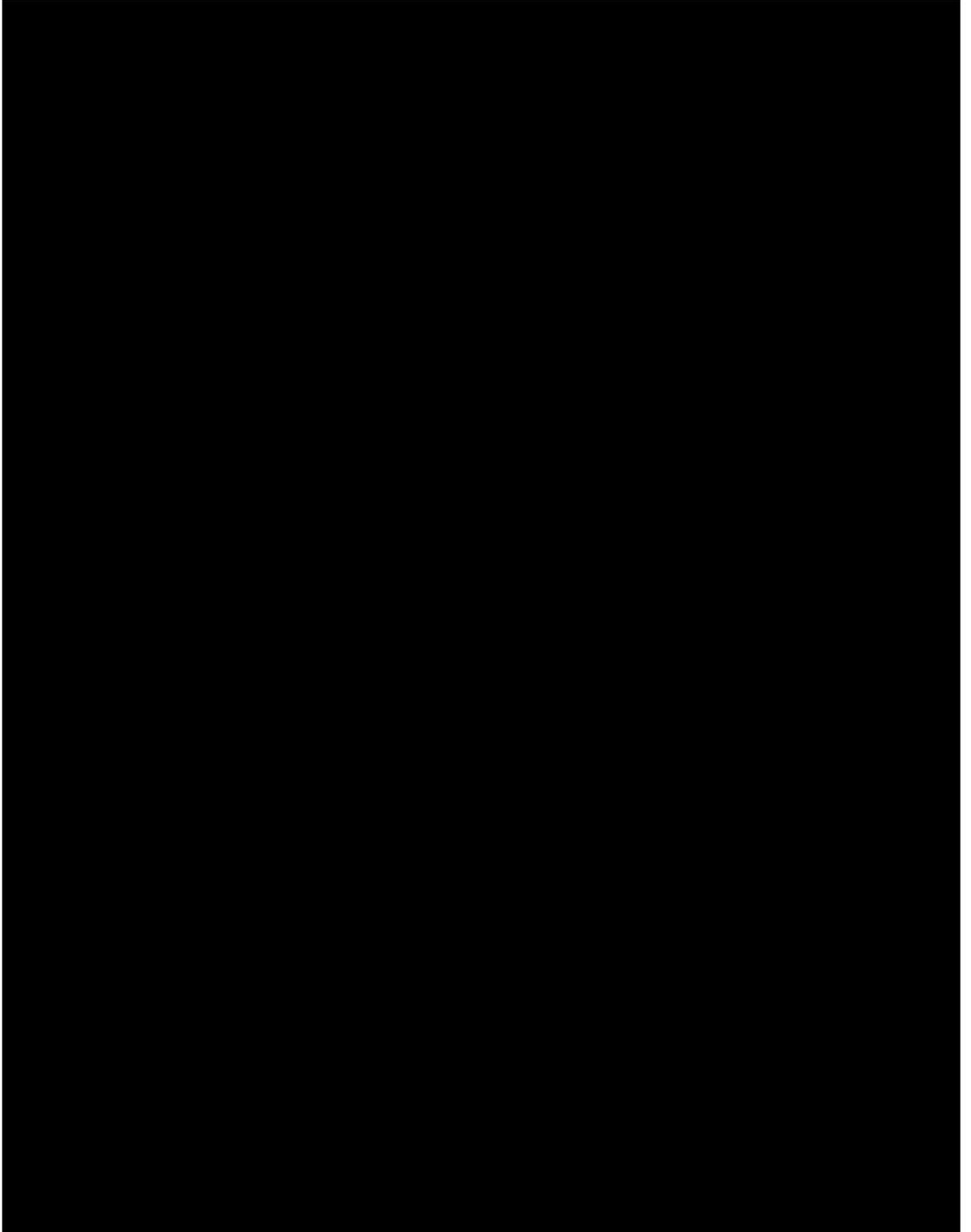


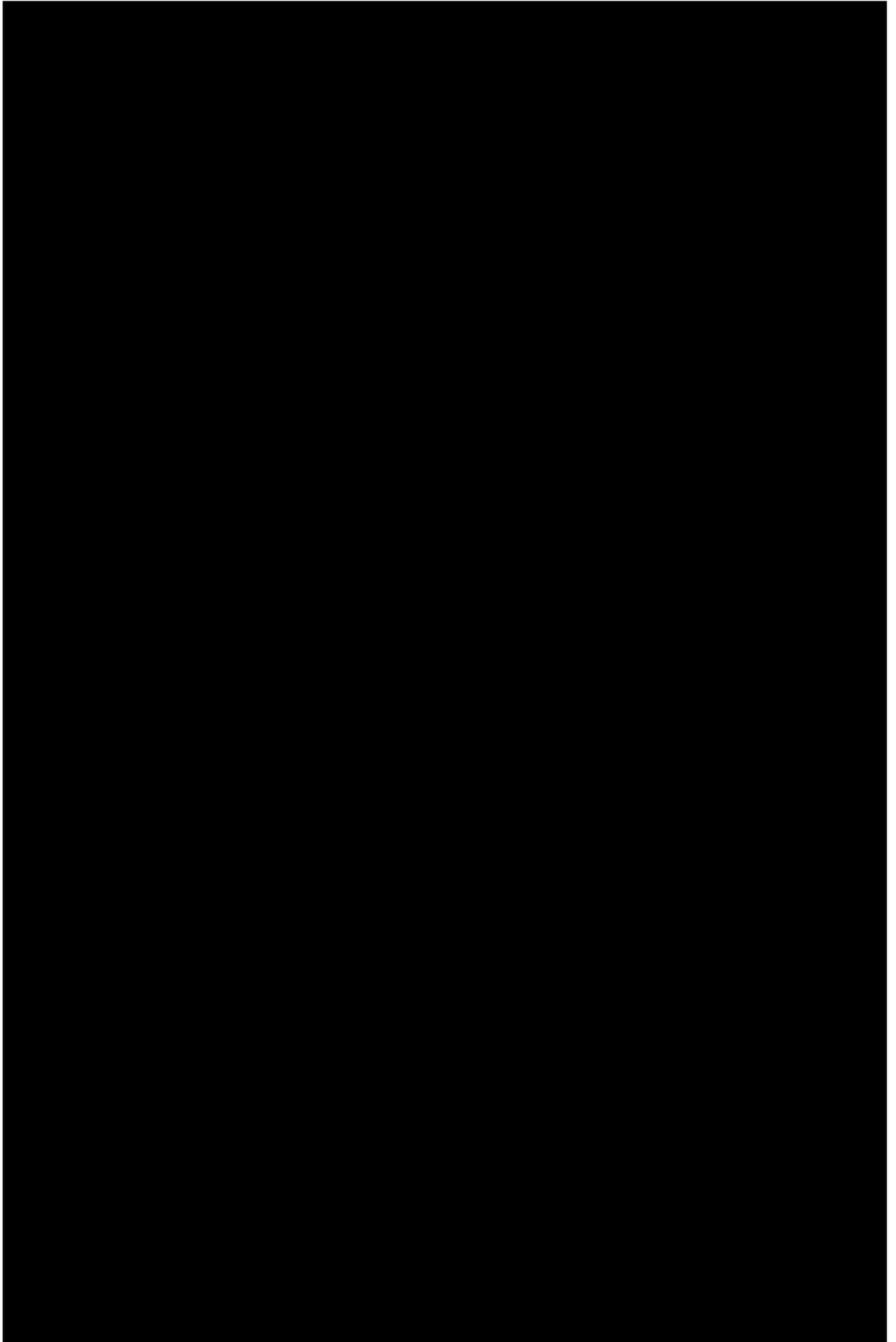
BETRIEB (15)



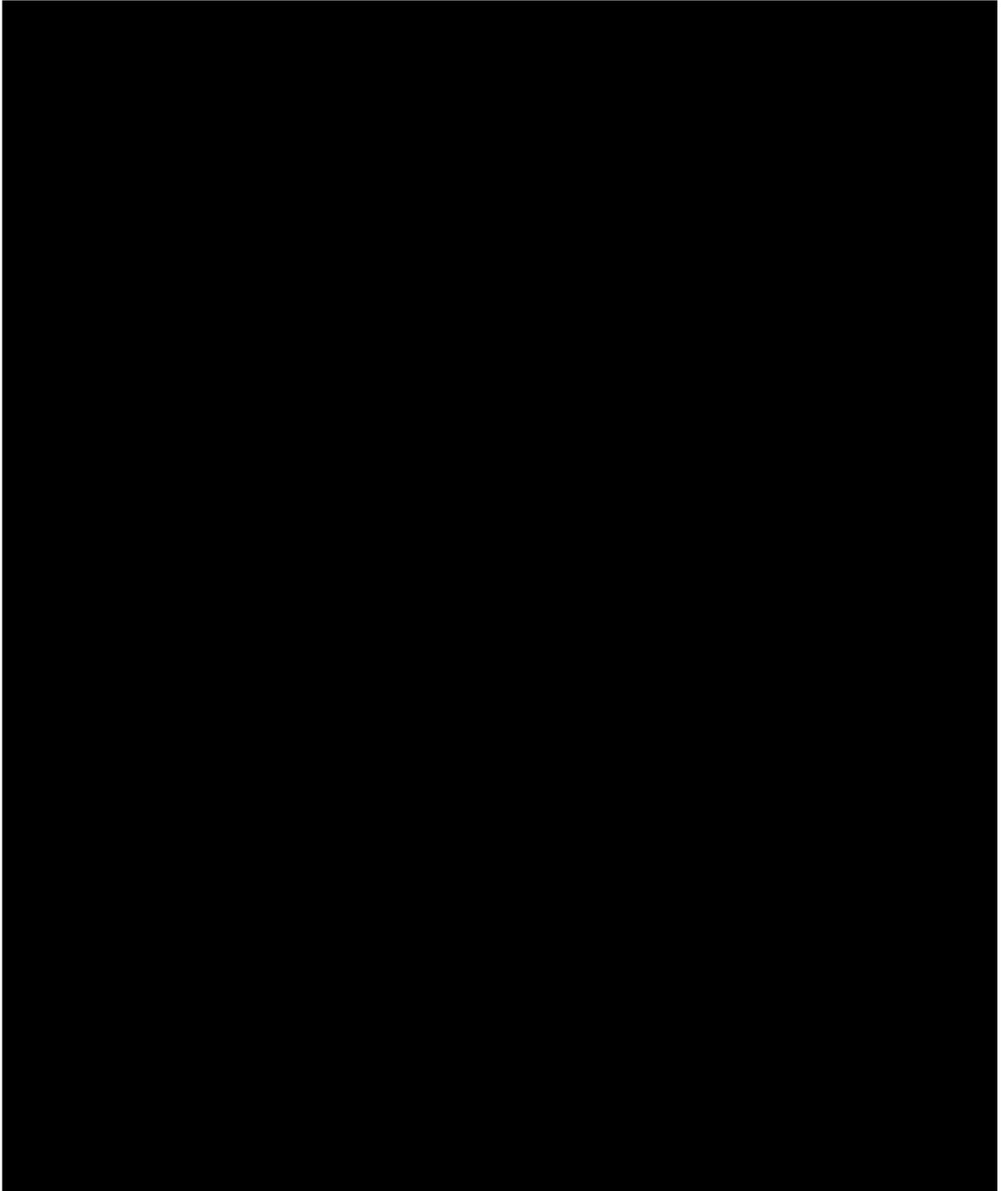


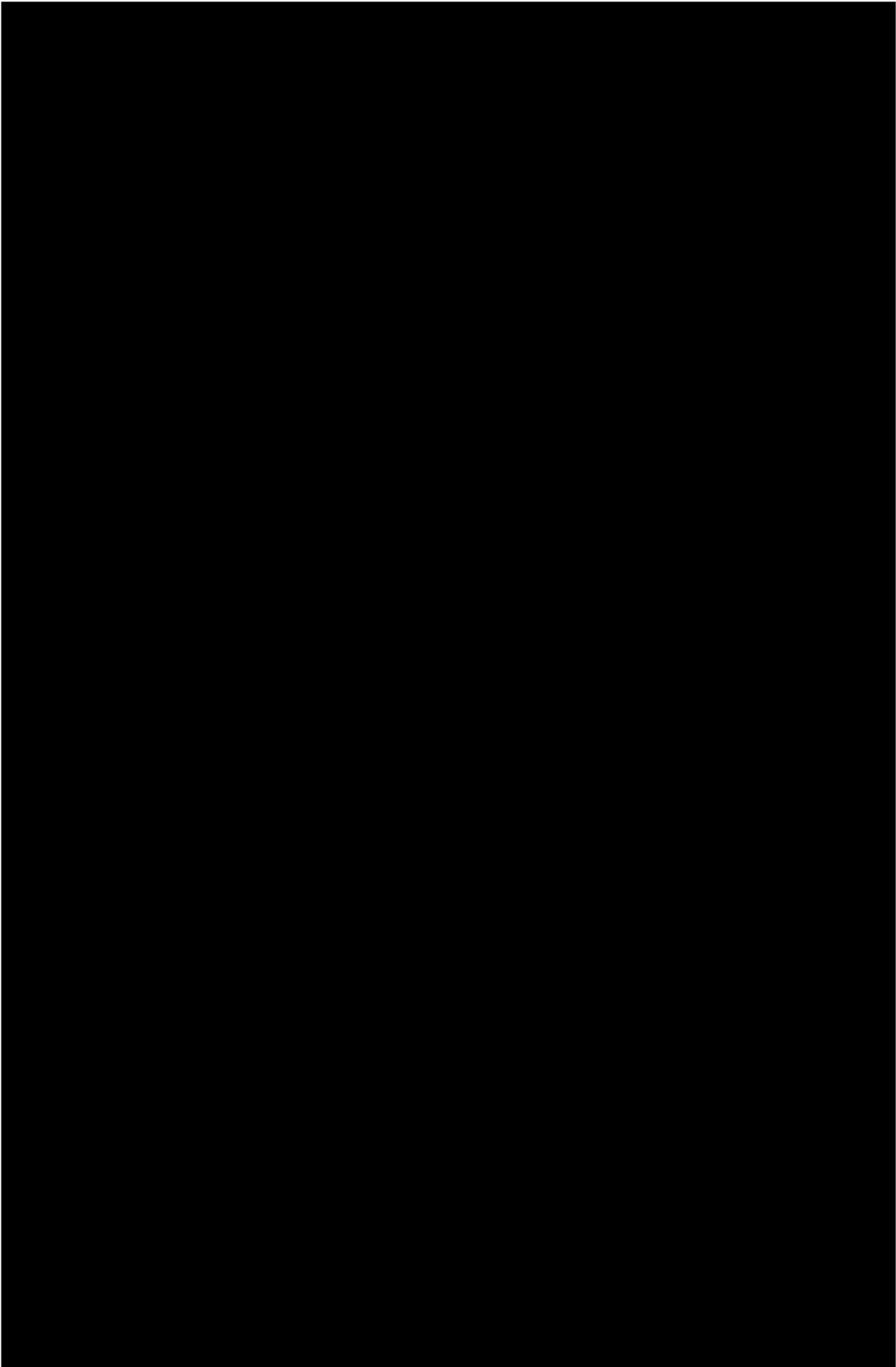
BETRIEB (16)



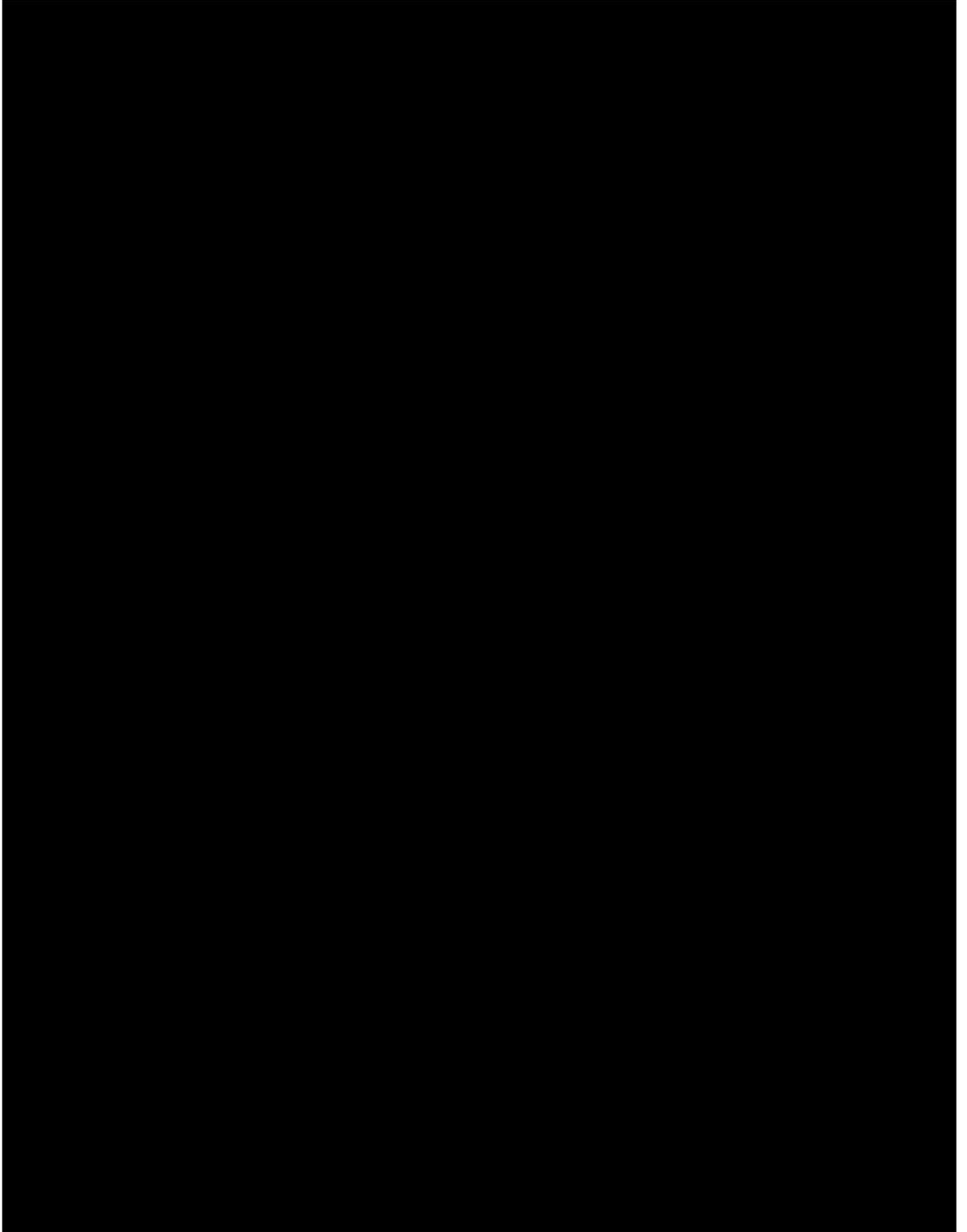


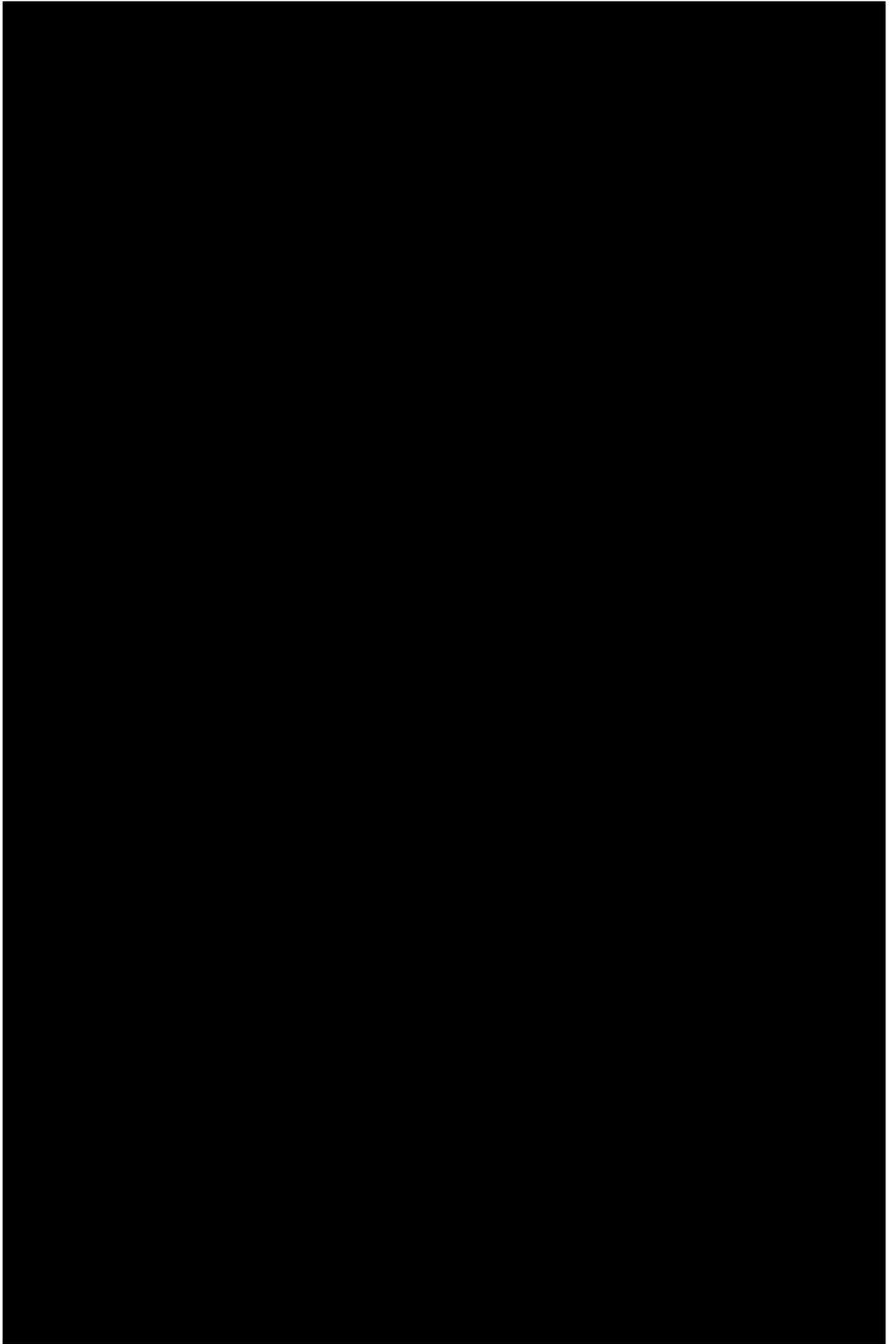
BETRIEB (17)



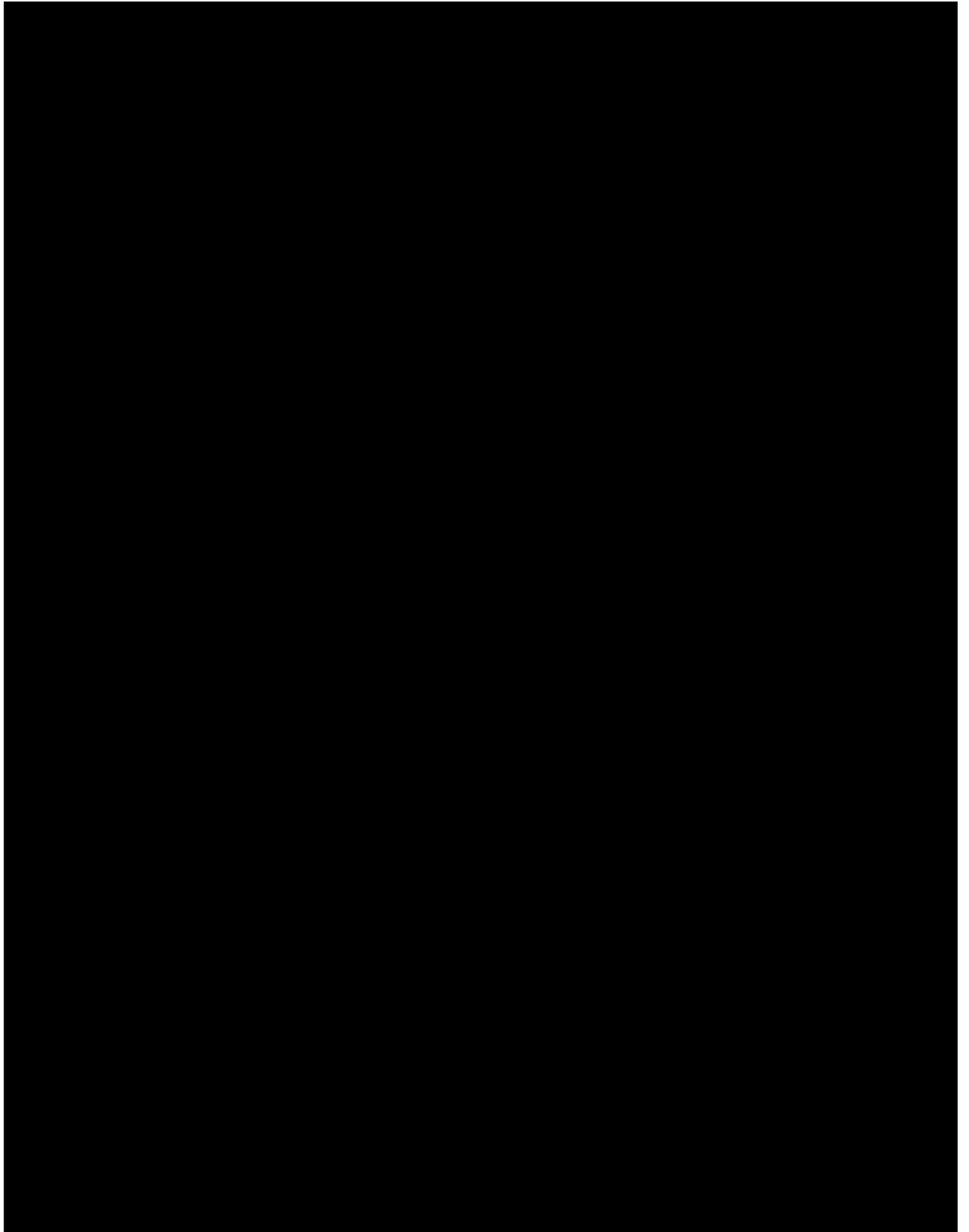


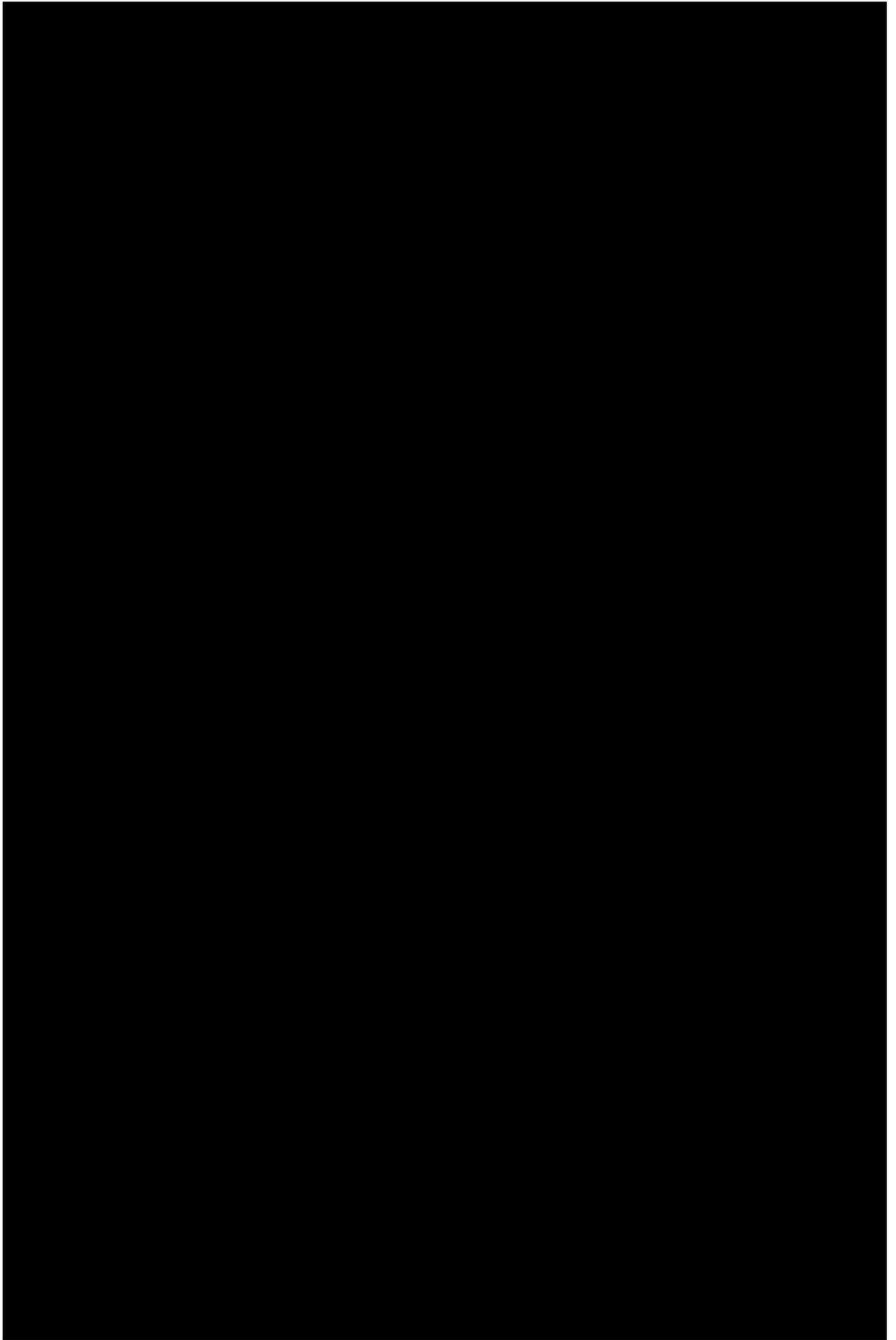
BETRIEB (18)



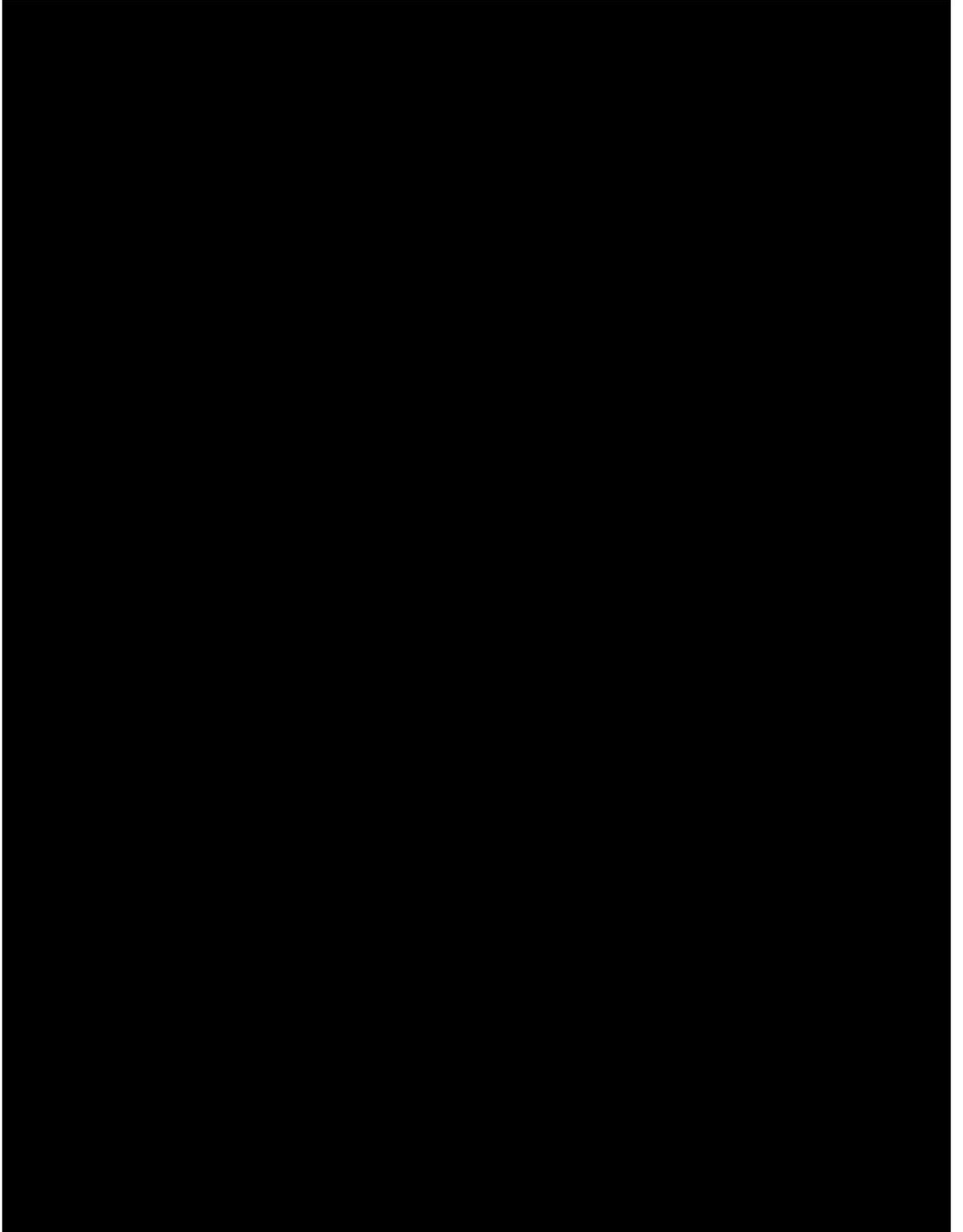


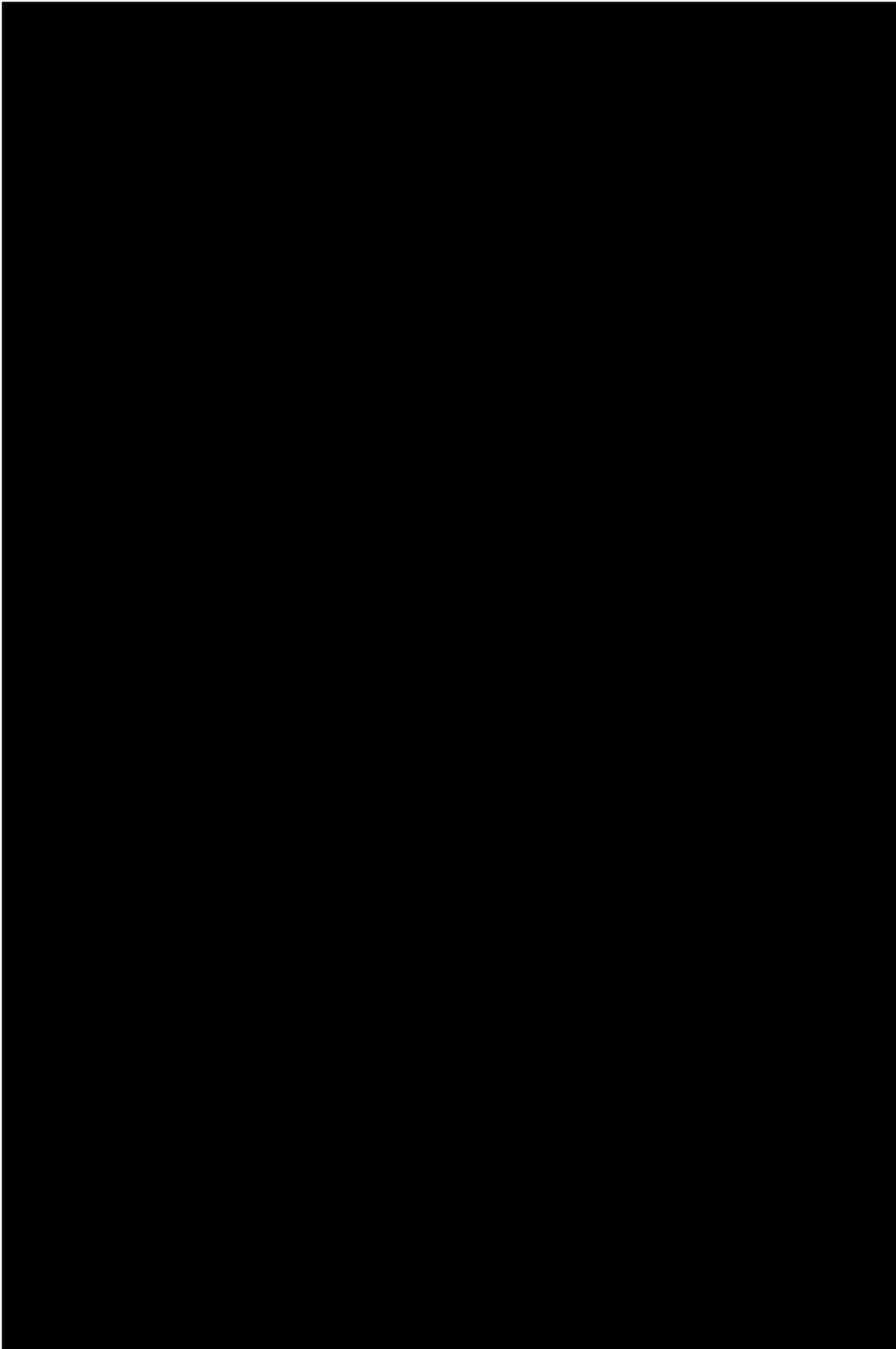
BETRIEB (19)



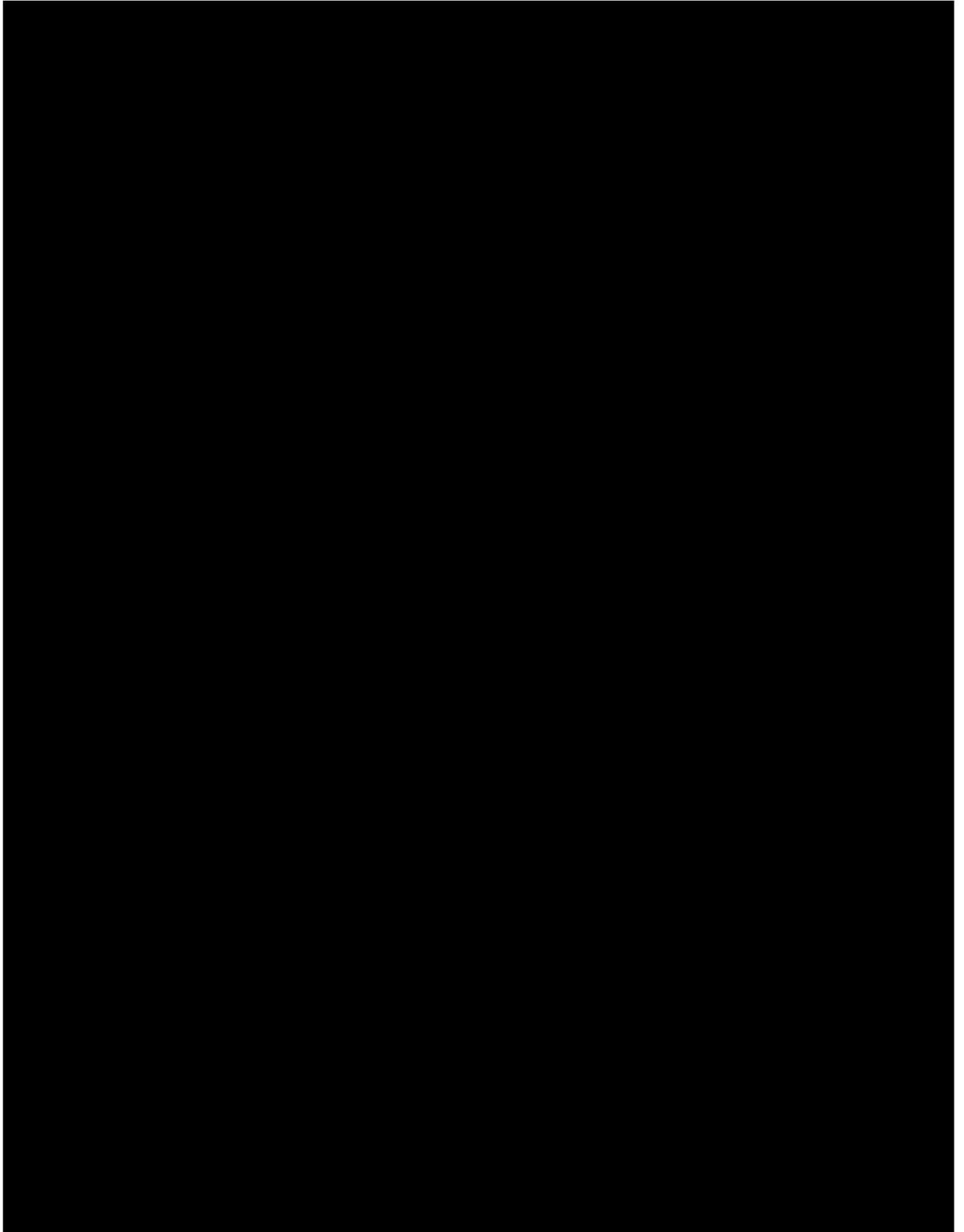


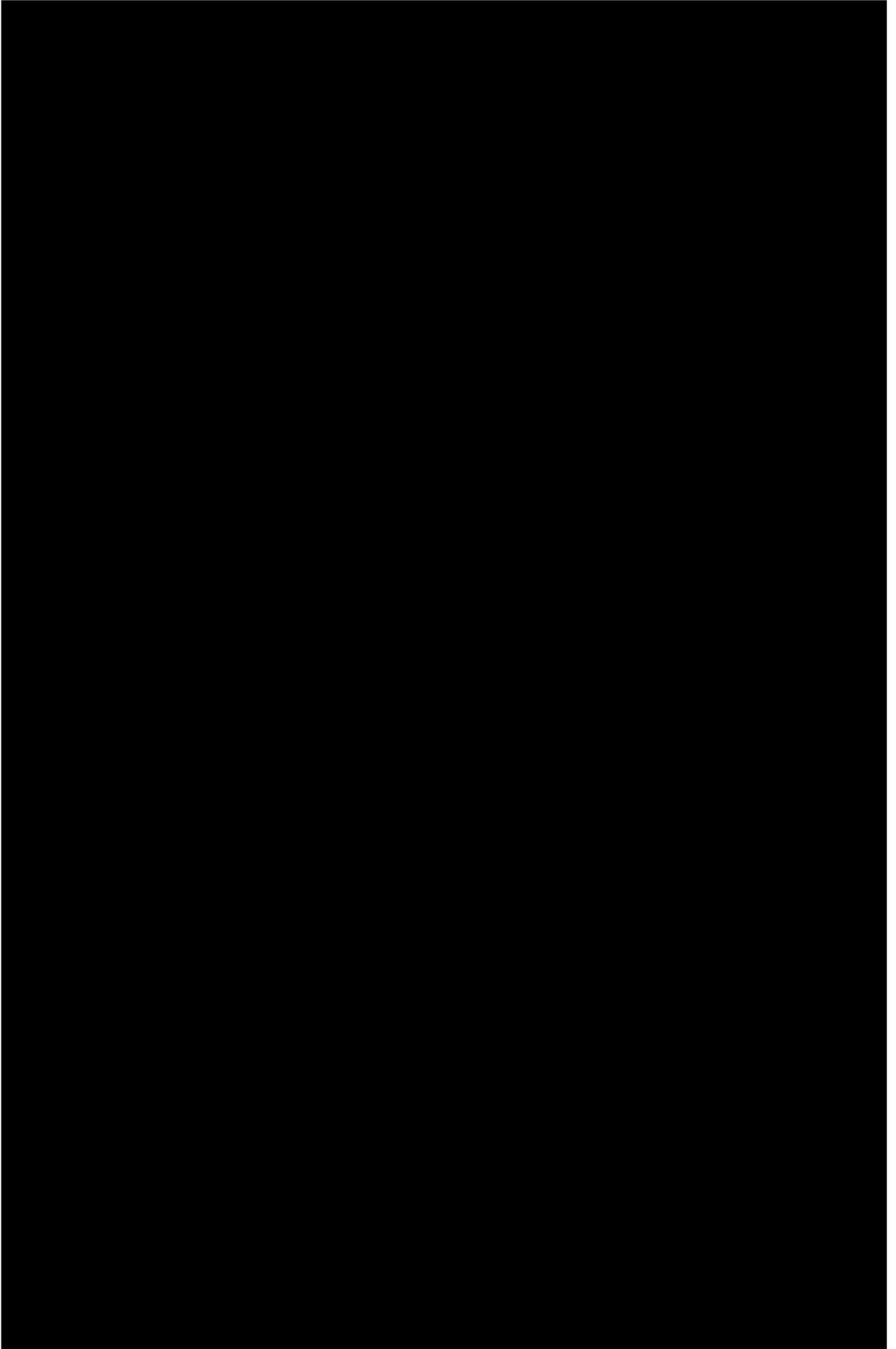
BETRIEB (20)



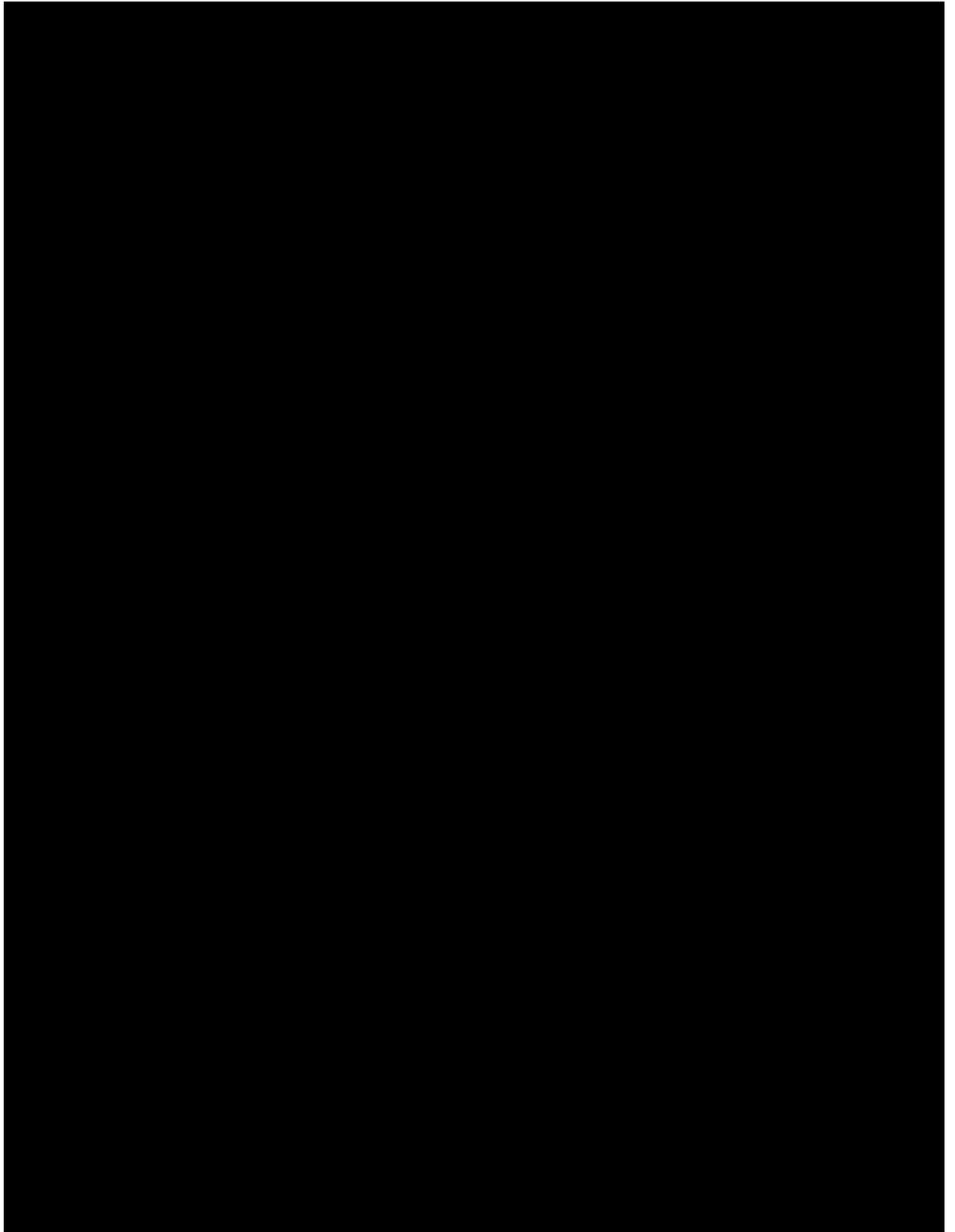


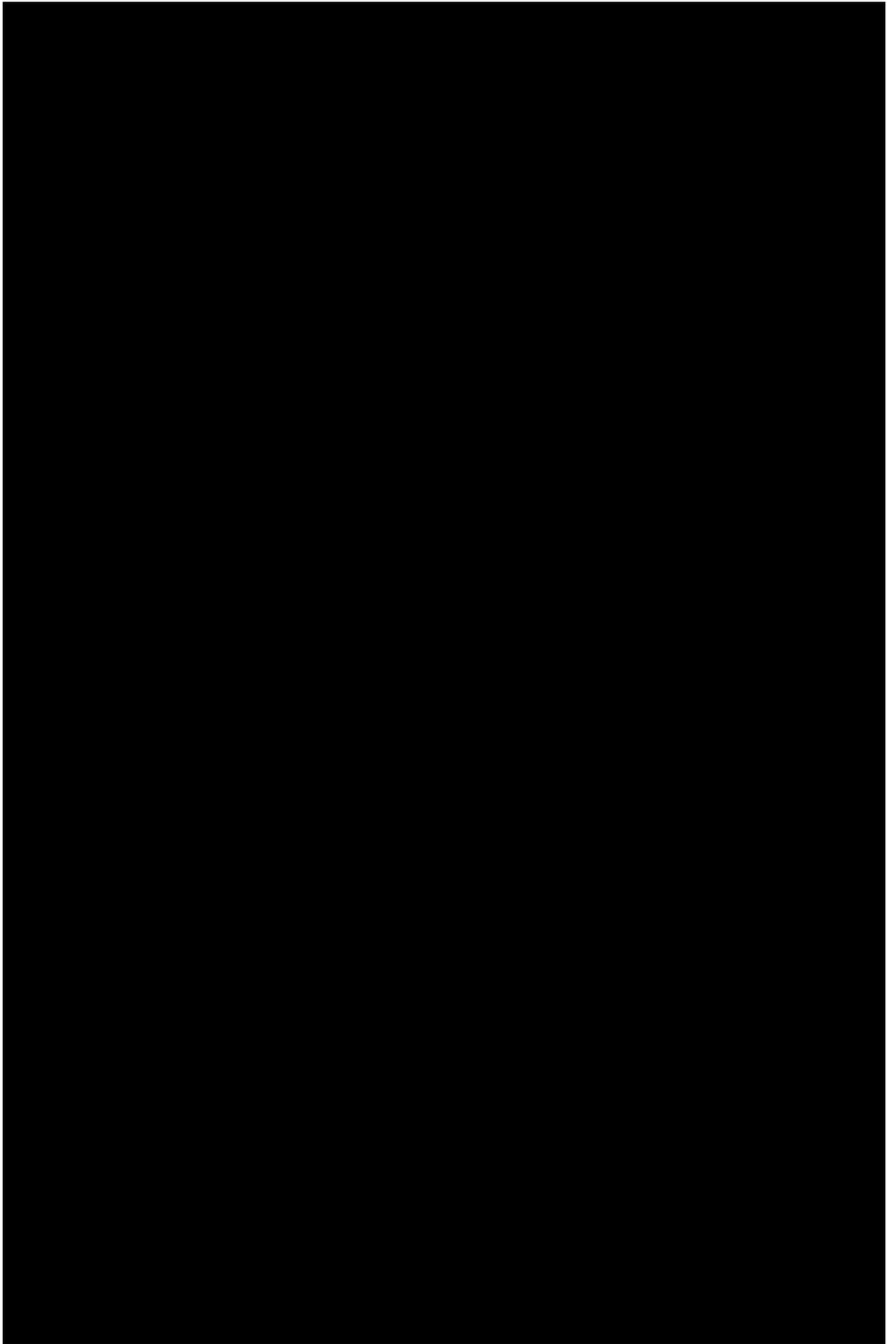
BETRIEB (21)





BETRIEB (22)





Rechtsprechung zum Thema Existenzgefährdung

Zum Anspruch auf Umsiedlung aufgrund von Existenzgefährdung verursacht durch ein unanfechtbar geplantes Vorhaben nach WHG.

Berufungszulassung; unanfechtbare Planfeststellung; wasserrechtliche Planfeststellung; Existenzgefährdung; landwirtschaftlicher Betrieb; Schutzauflage; Umsiedlung
Beschluss vom 29.07.2021 - VGH München – AZ: 8 ZB 21.829

Straßenrechtliche Planfeststellung: Landwirtschaftlicher Betrieb, Existenzgefährdung.
Der Senat hat Zweifel, ob an der bisherigen Rechtsprechung zur grundsätzlich fehlenden Berücksichtigungsfähigkeit von nur kurzfristig gesicherten Pachtflächen im Rahmen der Überprüfung der Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes festgehalten werden sollte, offengelassen.

Urteil vom 27.08.2019 – OVG Lüneburg – AZ: 7 KS 24/17

Gleichstellung von Nebenerwerbsbetrieben und Haupterwerbsbetrieben. Abwägung der Interessen.

09.11.2017 – BVerwG – AZ: 3 A 3.15

Welche Anforderungen sind im Rahmen der straßenrechtlichen Planrechtfertigung an Strecken zu stellen, die an eine im Bedarfsplan enthaltene Strecke anschließen, selbst aber nicht im Bedarfsplan enthalten sind und über einen bloßen Anschluss hinausgehen? Ist dabei der bewusste Wille zu beachten, dass es jederzeit möglich gewesen wäre, den Bedarfsplan auch auf diese Teilabschnitte auszuweiten, davon aber absichtlich kein Gebrauch gemacht wurde?

Welche Anforderungen sind an dem Begriff der „Baumaßnahmen geringen Umfangs“ im Zusammenhang mit Verbesserungsmaßnahmen zu stellen, damit insofern eine eigenständige Planrechtfertigung nicht notwendig ist?

Beschluss vom 12.07.2017 – BVerwG – AZ: 9 B 49.16

Planfeststellungsbeschluss weist bei festgestellter Existenzgefährdung nicht zwangsläufig einen Abwägungsfehler auf, sofern die Gefährdung mit der notwendigen Gewichtung in die Abwägung einfließt.

06.03.2014 – BVerwG – AZ: 9 B 64.13

Wenn Betriebsleiter nicht bereit sind, Unterlagen (z.B. Jahresabschlüsse, EU-Förderanträge) herauszugeben, haben Sie mögliche Nachteile selbst zu verantworten.

Urteil vom 23.03.2011 – BVerwG – AZ: 9 A 9.10

Die Prüfung der Existenzfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebs ist grundsätzlich nach objektiven betriebswirtschaftlichen Maßstäben durchzuführen. Die Planfeststellungsbehörde darf aber – ungeachtet betriebswirtschaftlicher Kategorien wie Eigenkapitalbildung und Faktorentlohnung – nicht die Augen vor einer Betriebsführung oder Bewirtschaftung verschließen, die dem Inhaber für einen beachtlichen Zeitraum

eine – immerhin – eingeschränkte Existenzgrundlage sichert, weil dieser schlicht „von seiner Hände Arbeit“ lebt.

Urteil vom 14.04.2010 – BVerwG – AZ: 9 A 13.08

Geltendmachung einer Existenzgefährdung.

Eine Einwendung, die Unterbrechung von Wirtschaftswegen durch eine neue Straße zerstöre trotz geplanter Ersatzwege die innere Verkehrslage des landwirtschaftlichen Betriebes, stellt lediglich das geplante Wirtschaftswegesystem zur Prüfung. Ohne weitere Angaben muss die Planfeststellungsbehörde in einem derartigen Fall die Existenzgefährdung des Betriebes regelmäßig nicht annehmen.

Urteil vom 21.10.2009 – OVG Niedersachsen – AZ: 7 KS 32/08

Ausschließliche Betroffenheit durch eine naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme kann Existenzgefährdung auslösen.

Bei der Prüfung, ob eine die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebs gefährdende Flächeninanspruchnahme für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit dem rechtsstaatlichen Übermaßverbot vereinbar ist, hat das Gericht die der Planfeststellungsbehörde aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zustehenden Einschätzungs- und Entscheidungsspielräume zu achten.

Urteil vom 18.03.2009 – BVerwG – AZ: 9 A 40/07

Hat der Eigentümer eines arrondierten landwirtschaftlichen Betriebes mit 160 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche etwa die Hälfte dieser Flächen verpachtet, braucht die Gemeinde nicht davon auszugehen, dass die Inanspruchnahme von knapp einem Viertel der Nutzflächen durch einen Bebauungsplan zu einer Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes führen könnte. In einer solchen Situation ist es Sache des Landwirts, seine Betriebsstruktur offen zu legen.

Urteil vom 27.05.2003 – OVG Lüneburg – AZ: 1 KN 1620/01

Prüfung der Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs durch Straßenbauvorhaben. Zur Frage der Berücksichtigung von Entschädigungsleistungen bei der Beurteilung des vorhabenbedingten Eingriffs.

Urteil vom 26.05.2000 – VGH Baden Württemberg – AZ: 8 S 1525/99

Auch naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen kommen nur auf Flächen in Betracht, die ökologisch aufwertungsfähig sind.

Ist die Frage der Existenzvernichtung eines Betriebs für das Abwägungsergebnis der konkreten Planung ausschlaggebend, muss die Planfeststellungsbehörde klären, ob eine Existenzvernichtung eintritt oder sich durch die Bereitstellung von Ersatzland vermeiden lässt.

Urteil vom 28.01.1999 – BVerwG – AZ: 4 A 18.98

„Die Befugnis zur Enteignung von Grundstücken in § 19 Abs. 1 FStrG erstreckt sich auch auf Flächen, die für Ablagerungen zur Unterbringung des bei einem

Straßenbauvorhaben anfallenden Massenüberschusses benötigt werden. Derartige Flächen werden auch dann „benötigt“, wenn statt der Ablagerung ein Abtransport auf eine vorhandene Deponie technisch möglich ist, dieser jedoch mit erheblichen Beeinträchtigungen für zahlreiche Anwohner verbunden wäre.

Die Seitenablagerung von Erdreich auf einer bislang intensiv genutzten Ackerfläche kann unter Aufwertung mit Obstbäumen eine Ausgleichsmaßnahme für den Straßenbau sein.“

Urteil vom 23. 1. 1998 – VGH Mannheim – AZ: 8 S 1892/97

Das Eilverfahren der vorzeitigen Besitzeinweisung ist auch dann nicht der Grundstücksbeschaffung für landschaftspflegerische Maßnahmen angemessen, wenn der Maßnahmenbeginn unmittelbar nach der Planfeststellung erfolgen soll. Vorzeitige Besitzeinweisung, Antrag auf gerichtliche Entscheidung, aufschiebende Wirkung, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen.

Beschluss vom 9.2.1998 - OLG Celle – AZ: 4 W (Baul) 306/97 LG Hannover

Entscheidet die Planfeststellungsbehörde mit dem Erlass des Planfeststellungsbeschlusses, dass die bei der Realisierung des Projekts eintretende Bedrohung der Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes unvermeidlich und wegen vorrangiger anderer Interessen hinzunehmen ist, so kann die Regelung eines Ausgleichs für diesen Eingriff — insbesondere auch in Bezug auf die Frage, ob eine Entschädigung in Land oder Geld zu erfolgen hat — einem sich anschließenden Enteignungsverfahren überlassen bleiben.

Urteil vom 5.11.1997 – BVerwG – AZ: 11 A 54.96

Ist Ersatzland beschaffbar, gibt es keine Existenzgefährdung. Unbestritten ist, dass die Substanzgarantie erfüllt ist, wenn der Vorhabens Träger Ersatzland verbindlich anbietet. Das Ersatzland tritt an die Stelle der entzogenen Fläche und kompensiert sämtliche Wirkungen des Entzugs. In diesem Falle wird Existenzgefährdung klar verneint.

Urteil vom 08.06.1995 – BVerwG – AZ: 4 C 4/94

Die Existenzfähigkeit eines Betriebs im Planfeststellungsverfahren ist danach zu beurteilen, ob außer einem angemessenen Lebensunterhalt für den Betriebsleiter und seine Familie auch ausreichende Rücklagen für die Substanzerhaltung und für Neuanschaffungen erwirtschaftbar sind.

31.10.1990 – BVerwG – AZ: 4 C 25.90



Produktionsverfahren wurden netto gerechnet				Durchschnitt 5 WJ.				ergene	
Qualitätsweizen		2 ha			5 ha		20 ha		Werte
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	65	80	100	80	100	80	100	0
Preis Hauptprodukt	€	15,71	15,71	15,71	15,71	15,71	15,71	15,71	0
Erlös Hauptprodukt	€/ha	1021	1257	1571	1257	1571	1257	1571	0
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0
Leistungen	€/ha	1021	1257	1571	1257	1571	1257	1571	0
Saatgutkosten	€/ha	91	91	91	91	91	91	91	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	331	386	445	386	445	386	445	0
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	104	148	198	148	198	148	198	0
Versicherung	€/ha	6	7	9	7	9	7	9	0
Trocknungs- und	€/ha	62	77	96	77	96	77	96	0
Summe Direktkosten	€/ha	594	709	839	709	839	709	839	0
Leistung	€/ha	427	548	731	548	731	548	731	0
Maschinenkosten eigen **	€/ha	145	173	187	161	174	146	158	0
Maschinenkosten fremd	€/ha	115	115	115	115	115	105	105	0
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0
variable Kosten	€/ha	854	997	1142	985	1128	960	1103	0
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	167	260	429	272	443	296	468	0
Zeit-Spanne	AK-Bedarf								
FEB	Akh/ha	0,33	0,37	0,39	0,32	0,35	0,20	0,21	0
MRZ	Akh/ha	0,13	0,13	0,13	0,11	0,11	0,10	0,10	0
APR	Akh/ha	0,74	0,74	0,90	0,52	0,65	0,37	0,43	0
MAI	Akh/ha	0,13	0,13	0,42	0,11	0,35	0,10	0,26	0
JUN	Akh/ha	0,46	0,46	0,44	0,33	0,32	0,22	0,21	0
JUL	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
AUG	Akh/ha	1,90	2,27	2,51	1,85	2,16	1,20	1,40	0
SEP	Akh/ha	3,07	3,11	3,14	2,32	2,35	1,57	1,58	0
OKT	Akh/ha	1,83	1,83	1,83	1,31	1,31	0,85	0,85	0
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
REST	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Arbeitskraftstunden	AKh/ha	8,6	9,0	9,8	6,9	7,6	4,6	5,0	0
DB (je Akh)	€/AKh	19,43	28,72	43,96	39,58	58,27	64,28	92,90	0
Aussaatmenge	kg/ha	200	200	200	200	200	200	200	0
davon Zukaufsaatgut	%	68	68	68	68	68	68	68	0
Saatgutpreis Eigen	€/dt	23	23	23	23	23	23	23	0
Zukauf	€/dt	56	56	56	56	56	56	56	0
Saatgutkosten	€/ha	91	91	91	91	91	91	91	0
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechentabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II							
Stickstoff	0,80 Aufw./ha	157	179	199	179	199	179	199	0
Phosphor	0,82 Aufw./ha	68	83	104	83	104	83	104	0
Kali	0,64 Aufw./ha	112	138	172	138	172	138	172	0
Kalk	0,06 Aufw./ha	300	300	300	300	300	300	300	0
Magnesium	1,47 Aufw./ha	38	42	45	42	45	42	45	0
Schwefel	0,61 Aufw./ha	5	10	10	10	10	10	10	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	331	386	445	386	445	386	445	0
Herbizide	€/ha	44	55	55	55	55	55	55	0
Fungizide	€/ha	54	75	106	75	106	75	106	0
Insektizide	€/ha	0	7	22	7	22	7	22	0
Wachstumsregler	€/ha	6	11	15	11	15	11	15	0
Pflanzenbehandlungskosten*	€/ha	104	148	198	148	198	148	198	0

*bei stärkeren Ackerfuchsschwanzbesatz ist mit Mehrausgaben von 35 €/ha zu rechnen.

**variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Futterweizen

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet										Durchschnitt 5 WJ.	
Futterweizen		2 ha			5 ha		20 ha		eigene Werte		
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	60	80	100	80	100	80	100	0		
Preis Hauptprodukt	€/dt	14,82	14,82	14,82	14,82	14,82	14,82	14,82	0		
Erlös Hauptprodukt	€/ha	889	1186	1482	1186	1482	1186	1482	0		
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0		
Leistungen	€/ha	889	1186	1482	1186	1482	1186	1482	0		
Saatgutkosten	€/ha	90	90	90	90	90	90	90	0		
Mineraldüngerkosten	€/ha	298	370	430	370	430	370	430	0		
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	104	148	198	148	198	148	198	0		
Versicherung	€/ha	5	7	9	7	9	7	9	0		
Trocknungskosten	€/ha	57	77	96	77	96	77	96	2		
Summe Direktkosten	€/ha	555	692	822	692	822	692	822	1,84		
Leistung	€/ha	334	494	660	494	660	494	660	-1,84		
Maschinenkosten eigen *	€/ha	145	173	187	161	174	146	158	0		
Maschinenkosten fremd	€/ha	115	115	115	115	115	105	105	0		
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0		
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0		
variable Kosten	€/ha	815	980	1125	968	1111	943	1085	2		
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	74	206	357	218	371	242	397	-2		
Zeit-Spanne	AK-Bedarf										
FEB	Akh/ha	0,33	0,37	0,39	0,32	0,35	0,20	0,21	0		
MRZ	Akh/ha	0,13	0,13	0,13	0,11	0,11	0,10	0,10	0		
APR	Akh/ha	0,74	0,74	0,90	0,52	0,65	0,37	0,43	0		
MAI	Akh/ha	0,13	0,13	0,42	0,11	0,35	0,10	0,26	0		
JUN	Akh/ha	0,46	0,46	0,44	0,33	0,32	0,22	0,21	0		
JUL	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0		
AUG	Akh/ha	1,90	2,27	2,51	1,85	2,16	1,20	1,40	0		
SEP	Akh/ha	3,07	3,11	3,14	2,32	2,35	1,57	1,58	0		
OKT	Akh/ha	1,83	1,83	1,83	1,31	1,31	0,85	0,85	0		
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0		
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0		
Arbeitskraftstunden	Akh/ha	8,6	9,0	9,8	6,9	7,6	4,6	5,0	0		
DB (je Akh)	€/Akh	8,65	22,74	36,62	31,71	48,84	52,56	78,68	0		
Aussaatmenge	kg/ha	200	200	200	200	200	200	200	0		
davon Zukaufsaatgut	%	68	68	68	68	68	68	68	0		
Saatgutpreis Eigen	€/dt	22	22	22	22	22	22	22	0		
Zukauf	€/dt	56	56	56	56	56	56	56	0		
Saatgutkosten	€/ha	90	90	90	90	90	90	90	0		
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechentabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II									
Stickstoff	0,80	Aufw./ha	129	159	179	159	179	159	179	0	
Phosphor	0,82	Aufw./ha	62	83	104	83	104	83	104	0	
Kali	0,64	Aufw./ha	103	138	172	138	172	138	172	0	
Kalk	0,06	Aufw./ha	300	300	300	300	300	300	300	0	
Magnesium	1,47	Aufw./ha	38	42	45	42	45	42	45	0	
Schwefel	0,61	Aufw./ha	5	10	10	10	10	10	10	0	
Mineraldüngerkosten	€/ha	298	370	430	370	430	370	430	0		
Herbizide	€/ha	44	55	55	55	55	55	55	0		
Fungizide	€/ha	54	75	106	75	106	75	106	0		
Insektizide	€/ha	0	7	22	7	22	7	22	0		
Wachstumsregler	€/ha	6	11	15	11	15	11	15	0		
Pflanzenbehandlungskosten**	€/ha	104	148	198	148	198	148	198	0		

** bei stärkeren Ackerfuchsschwanzbesatz ist mit Mehrausgaben von 35 €/ha zu rechnen.

*variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Sommerweizen

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet				Durchschnitt 5 WJ.				eigene Werte	
Sommerweizen		2 ha		5 ha		20 ha			
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	55	70	90	70	90	70	90	0
Preis Hauptprodukt	€	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	0
Erlös Hauptprodukt	€/ha	833	1060	1362	1060	1362	1060	1362	0
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0
Leistungen	€/ha	833	1060	1362	1060	1362	1060	1362	0
Saatgutkosten	€/ha	85	85	85	85	85	85	85	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	291	341	403	341	403	341	403	0
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	82	108	147	108	147	108	147	0
Versicherung	€/ha	5	6	8	6	8	6	8	0
Trocknungskosten	€/ha	53	67	86	67	86	67	86	2
Summe Direktkosten	€/ha	516	607	729	607	729	607	729	2
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	317	452	633	452	633	452	633	-2
Maschinenkosten eigen **	€/ha	127	155	155	145	145	129	129	0
Maschinenkosten fremd	€/ha	115	115	115	115	115	105	105	0
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0
variable Kosten	€/ha	758	878	999	867	989	841	962	2
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	75	182	363	192	374	218	400	-2
Zeit-Spanne AK-Bedarf									
FEB	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
MRZ	Akh/ha	2,02	2,05	2,05	1,45	1,49	0,89	0,89	0
APR	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
MAI	Akh/ha	0,13	0,41	0,41	0,11	0,30	0,09	0,23	0
JUN	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
JUL	Akh/ha	0,76	1,09	1,09	0,71	1,08	0,44	0,65	0
AUG	Akh/ha	1,00	1,00	1,00	0,63	0,63	0,40	0,40	0
SEP	Akh/ha	0,96	0,96	0,96	0,66	0,66	0,45	0,45	0
OKT	Akh/ha	2,06	2,12	2,12	1,56	1,61	1,00	1,01	0
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Arbeitskraftstunden	AKh/ha	6,9	7,6	7,6	5,1	5,8	3,3	3,6	0
DB (je Akh)	€/Akh	10,76	23,86	47,62	37,56	64,75	66,82	110,15	0
Aussaatmenge	kg/ha	175	175	175	175	175	175	175	0
davon Zukaufsaatgut	%	70	70	70	70	70	70	70	0
Saatgutpreis Eigen	€/dt	22	22	22	22	22	22	22	0
Zukauf	€/dt	60	60	60	60	60	60	60	0
Saatgutkosten	€/ha	85	85	85	85	85	85	85	0
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechentabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II							
Stickstoff	0,80 Aufw./ha	136	151	171	151	171	151	171	0
Phosphor	0,82 Aufw./ha	57	73	94	73	94	73	94	0
Kali	0,64 Aufw./ha	95	120	155	120	155	120	155	0
Kalk	0,06 Aufw./ha	300	300	300	300	300	300	300	0
Magnesium	1,47 Aufw./ha	36	40	44	40	44	40	44	0
Schwefel	-0,61 Aufw./ha	5	10	10	10	10	10	10	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	291	341	403	341	403	341	403	0
Herbizide	€/ha	35	50	50	50	50	50	50	0
Fungizide	€/ha	44	53	73	53	73	53	73	0
Insektizide	€/ha	0	0	15	0	15	0	15	0
Wachstumsregler	€/ha	3	5	9	5	9	5	9	0
Pflanzenbehandlungskosten*	€/ha	82	108	147	108	147	108	147	0

*bei stärkeren Ackerfuchsschwanzbesatz ist mit Mehrausgaben von 35 €/ha zu rechnen.

**variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Roggen

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet				Durchschnitt 5 WJ.				eigene		
Roggen		2 ha			5 ha		20 ha		Werte	
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	60	80	100	80	100	80	100	0	
Preis Hauptprodukt	€	13,84	13,84	13,84	13,84	13,84	13,84	13,84	0,00	
Erlös Hauptprodukt	€/ha	831	1.108	1.384	1.108	1.384	1.108	1.384	0	
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0	
Leistungen	€/ha	831	1.108	1.384	1.108	1.384	1.108	1.384	0	
Saatgutkosten	€/ha	58	58	58	58	58	58	58	0	
Mineraldüngerkosten	€/ha	324	402	470	402	470	402	470	0	
Pflanzenbehandlungsk.	€/ha	92	118	164	118	164	118	164	0	
Versicherung	€/ha	5	7	8	7	8	7	8	0	
Trocknungskosten	€/ha	57	77	96	77	96	77	96	0	
Summe Direktkosten	€/ha	537	661	796	661	796	661	796	0	
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	294	447	589	447	589	447	589	0	
Maschinenkosten eigen **	€/ha	128	156	194	145	178	128	157	0	
Maschinenkosten fremd	€/ha	115	115	115	115	115	105	105	0	
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0	
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0	
variable Kosten	€/ha	780	932	1.105	921	1.089	894	1.058	0	
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	51	176	279	187	295	213	326	0	
Zeit-Spanne		AK-Bedarf								
FEB	Akh/ha	0,31	0,33	0,33	0,27	0,27	0,16	0,16	0	
MRZ	Akh/ha	0,13	0,13	0,13	0,11	0,11	0,09	0,09	0	
APR	Akh/ha	0,44	0,45	0,45	0,32	0,32	0,20	0,20	0	
MAI	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
JUN	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
JUL	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
AUG	Akh/ha	1,67	1,95	1,95	1,60	1,61	0,97	0,97	0	
SEP	Akh/ha	4,42	4,46	4,46	3,27	3,27	2,03	2,04	0	
OKT	Akh/ha	0,44	0,44	0,44	0,31	0,31	0,24	0,24	0	
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Arbeitskraftstunden	Akh/ha	7,4	7,8	7,8	5,9	5,9	3,7	3,7	0,0	
DB (je Akh)	€/Akh	7	23	36	32	50	58	88	0	
Aussaatsmenge	kg/ha	100	100	100	100	100	100	100	0	
davon Zukaufs Saatgut	%	100	100	100	100	100	100	100	0	
Saatgutpreis Eigen	€/dt	0	0	0	0	0	0	0	0	
Zukauf (Hybridroggen)*	€/dt	58	58	58	58	58	58	58	0	
Saatgutkosten	€/ha	58	58	58	58	58	58	58	0	
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechentabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II								
Stickstoff	0,80	Aufw./ha	127	152	172	152	172	152	172	0
Phosphor	0,82	Aufw./ha	64	86	107	86	107	86	107	0
Kali	0,64	Aufw./ha	144	192	240	192	240	192	240	0
Kalk	0,06	Aufw./ha	300	300	300	300	300	300	300	0
Magnesium	1,47	Aufw./ha	38	42	45	42	45	42	45	0
Schwefel	0,61	Aufw./ha	5	10	10	10	10	10	10	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	324	402	470	402	470	402	470	0	
Herbizide	€/ha	40	44	44	44	44	44	44	0	
Fungizide	€/ha	35	49	67	49	67	49	67	0	
Insektizide	€/ha	0	0	2	0	2	0	2	0	
Wachstumsregler	€/ha	17	25	51	25	51	25	51	0	
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	92	118	164	118	164	118	164	0	

* normale Sorten incl. USt: 54,20 €/dt

**variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Triticale

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet				Durchschnitt 5 WJ.				
Triticale		2 ha			5 ha		eigene Werte	
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	65	80	95	80	95	0	
Preis Hauptprodukt	€	13,75	13,75	13,75	13,75	13,75	0	
Erlös Hauptprodukt	€/ha	894	1100	1307	1100	1307	0	
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0	0	0	
Leistungen	€/ha	894	1100	1307	1100	1307	0	
Saatgutkosten	€/ha	68	68	68	68	68	0	
Mineraldüngerkosten	€/ha	338	394	444	394	444	0	
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	92	120	149	120	149	0	
Versicherung	€/ha	5	7	8	7	8	0	
Trocknungskosten	€/ha	62	77	91	77	91	2	
Summe Direktkosten		565	665	759	665	759	2	
Direktkostenfreie Leistung		329	436	547	436	547	-2	
Maschinenkosten eigen **	€/ha	129	156	170	145	158	0	
Maschinenkosten fremd	€/ha	115	115	115	115	115	0	
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0	0	
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	0	
variable Kosten	€/ha	809	936	1044	924	1032	2	
Deckungsbeitrag	€/ha	85	165	262	176	274	-2	
Zeit-Spanne AK-Bedarf								
FEB	Akh/ha	0,31	0,32	0,33	0,27	0,27	0	
MRZ	Akh/ha	0,13	0,13	0,13	0,11	0,11	0	
APR	Akh/ha	0,44	0,46	0,46	0,33	0,33	0	
MAI	Akh/ha	0,13	0,13	0,57	0,11	0,43	0	
JUN	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
JUL	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
AUG	Akh/ha	1,66	1,93	2,24	1,58	1,89	0	
SEP	Akh/ha	3,03	3,08	3,08	2,28	2,28	0	
OKT	Akh/ha	1,83	1,83	1,83	1,30	1,30	0	
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Arbeitskraftstunden	Akh/ha	7,5	7,9	8,6	6,0	6,6	0,0	
DB (je Akh)	€/Akh	11,33	20,91	30,36	29,40	41,51	0,00	
Aussaatsmenge	kg/ha	140	140	140	140	140	0	
davon Zukaufsaatgut	%	80	80	80	80	80	0	
Saatgutpreis Eigen	€/dt	21	21	21	21	21	0	
Zukauf	€/dt	55	55	55	55	55	0	
Saatgutkosten	€/ha	68	68	68	68	68	0	
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechentabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II						
Stickstoff	0,80	Aufw./ha	143	160	175	160	175	0
Phosphor	0,82	Aufw./ha	70	86	102	86	102	0
Kali	0,64	Aufw./ha	138	170	202	170	202	0
Kalk	0,06	Aufw./ha	300	300	300	300	300	0
Magnesium	1,47	Aufw./ha	38	42	45	42	45	0
Schwefel	0,61	Aufw./ha	5	10	10	10	10	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	338	394	444	394	444	0	
Herbizide	€/ha	44	55	55	55	55	0	
Fungizide	€/ha	33	45	66	45	66	0	
Insektizide	€/ha	0	0	3	0	3	0	
Wachstumsregler	€/ha	15	20	25	20	25	0	
Pflanzenbehandlungskosten*	€/ha	92	120	149	120	149	0	

* ohne Beizung, bei stärkeren Ackerfuchsschwanzbesatz ist mit Mehrausgaben von 35 €/ha zu rechnen

**variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Marktfrüchte

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet										Durchschnitt 5 WJ.			
Wintergerste		2 ha			5 ha		20 ha		eigene Werte				
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	65	80	95	75	95	75	95	0				
Preis Hauptprodukt	€	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	0				
Erlös Hauptprodukt	€/ha	916	1.128	1.339	1.057	1.339	1.057	1.339	0				
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0				
Leistungen	€/ha	916	1.128	1.339	1.057	1.339	1.057	1.339	0				
Saatgutkosten	€/ha	57	57	57	57	57	57	57	0				
Mineraldüngerkosten	€/ha	314	366	414	351	414	351	414	0				
Pflanzenbehandlungsk.	€/ha	110	144	190	144	190	144	183	0				
Versicherung	€/ha	5	7	8	6	8	6	8	0				
Trocknungskosten	€/ha	62	77	91	77	91	77	91	2				
Summe Direktkosten	€/ha	549	651	760	635	760	635	753	-2				
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	367	477	580	423	580	423	587	-2				
Maschinenkosten eigen *	€/ha	140	165	172	154	160	137	142	0				
Maschinenkosten fremd	€/ha	115	115	115	115	115	105	105	0				
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0				
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	0				
variable Kosten	€/ha	804	931	1.047	904	1.035	877	1.000	2				
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	112	197	293	154	304	181	340	-2				
Zeit-Spanne AK-Bedarf													
FEB	Akh/ha	0,34	0,37	0,37	0,32	0,32	0,17	0,17	0				
MRZ	Akh/ha	0,13	0,13	0,13	0,11	0,11	0,09	0,09	0				
APR	Akh/ha	0,73	0,73	0,73	0,51	0,51	0,34	0,34	0				
MAI	Akh/ha	0,00	0,00	0,29	0,00	0,24	0,00	0,15	0				
JUN	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0				
JUL	Akh/ha	1,85	2,12	2,31	1,86	2,05	1,14	1,25	0				
AUG	Akh/ha	1,07	1,07	1,07	0,69	0,69	0,45	0,45	0				
SEP	Akh/ha	3,54	3,56	3,57	2,67	2,67	1,63	1,63	0				
OKT	Akh/ha	0,44	0,44	0,44	0,31	0,31	0,24	0,24	0				
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0				
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0				
Arbeitskraftstunden	Akh/ha	8,1	8,4	8,9	6,5	6,9	4,1	4,3	0				
DB (je Akh)	€/Akh	13,89	23,42	32,84	23,76	44,11	44,58	78,62	0				
Aussaatmenge	kg/ha	160	160	160	160	160	160	160	0				
davon Zukaufsaatgut	%	40	40	40	40	40	40	40	0				
Saatgutpreis Eigen	€/dt	21	21	21	21	21	21	21	0				
Zukauf	€/dt	57	57	57	57	57	57	57	0				
Saatgutkosten	€/ha	57	0										
Dünger:													
Stickstoff	0,80	Aufw./ha	137	154	169	149	169	149	169	0			
Phosphor	0,82	Aufw./ha	66	83	96	76	96	76	96	0			
Kali	0,64	Aufw./ha	116	143	170	134	170	134	170	0			
Kalk	0,06	Aufw./ha	300	300	300	300	300	300	300	0			
Magnesium	1,47	Aufw./ha	38	42	45	42	45	42	45	0			
Schwefel	0,61	Aufw./ha	3	5	10	5	10	5	10	0			
Mineraldüngerkosten	€/ha	314	366	414	351	414	351	414	0				
Herbizide	€/ha	50	55	55	55	55	55	55	0				
Fungizide	€/ha	50	60	81	60	81	60	81	0				
Insektizide	€/ha	0	7	22	7	22	7	22	0				
Wachstumsregler	€/ha	10	22	32	22	32	22	25	0				
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	110	144	190	144	190	144	183	0				

*variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Marktfrüchte

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet		Durchschnitt 5 WJ.					
Dinkel		bespelzt		entspelzt		eigene Werte	
		2 ha	5 ha	2 ha	5 ha		
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	60	60	50	50	0	
Preis Hauptprodukt	€	21,33	21,33	36,65	36,65	0	
Erlös Hauptprodukt	€/ha	1.280	1.280	1.833	1.833	0	
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0	0	
Leistungen	€/ha	1.280	1.280	1.833	1.833	0	
Saatgutkosten	€/ha	141	141	151	151	0	
Mineraldüngerkosten	€/ha	256	256	256	256	0	
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	72	72	72	72	0	
Versicherung	€/ha	8	8	11	11	0	
Trocknungskosten	€/ha	57	57	57	57	2	
Summe Direktkosten	€/ha	534	534	547	547	2	
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	746	746	1286	1286	-2	
Maschinenkosten eigen *	€/ha	156	145	128	145	0	
Maschinenkosten fremd	€/ha	115	115	115	115	0	
Reinigung/Entspelzung	€/ha	0	0	620	620	0	
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	
variable Kosten	€/ha	804	794	1.410	1.427	2	
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	475	486	422	406	-2	
Zeit-Spanne AK-Bedarf							
FEB	Akh/ha	0,37	0,32	0,37	0,32	0	
MRZ	Akh/ha	0,13	0,11	0,13	0,11	0	
APR	Akh/ha	0,74	0,52	0,74	0,52	0	
MAI	Akh/ha	0,13	0,11	0,13	0,11	0	
JUN	Akh/ha	0,46	0,33	0,46	0,33	0	
JUL	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
AUG	Akh/ha	2,27	1,85	2,27	1,85	0	
SEP	Akh/ha	3,11	2,32	3,11	2,32	0	
OKT	Akh/ha	1,83	1,31	1,83	1,31	0	
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Arbeitskraftstunden	AKh/ha	9,0	6,9	9,0	6,9	0	
DB (Je Akh)	€/Akh	53,00	71,00	47,00	59,00	0	
Aussaatsmenge	kg/ha	200	200	200	200	0	
davon Zukaufsaatgut	%	68	68	68	68	0	
Saatgutpreis Eigen	€/dt	29	29	44	44	0	
Zukauf	€/dt	90	90	90	90	0	
Saatgutkosten	€/ha	141	141	151	151	0	
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechenlabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II					
Stickstoff	0,80	Aufw./ha	112	112	112	112	0
Phosphor	0,82	Aufw./ha	55	55	55	55	0
Kali	0,64	Aufw./ha	125	125	125	125	0
Kalk	0,06	Aufw./ha	300	300	300	300	0
Magnesium	1,47	Aufw./ha	11	11	11	11	0
Schwefel	0,61	Aufw./ha	10	10	10	10	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	256	256	256	256	0	
Herbizide	€/ha	45	45	45	45	0	
Fungizide	€/ha	0	0	0	0	0	
Insektizide	€/ha	12	12	12	12	0	
Wachstumsregler	€/ha	15	15	15	15	0	
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	72	72	72	72	0	

*variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Marktrüchte

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet				Durchschnitt 5 WJ.				eigene		
Braugerste				2 ha		5 ha		20 ha		Werte
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	55	75	55	75	55	75	0		
Preis Hauptprodukt	€	17,56	17,56	17,56	17,56	17,56	17,56	0		
Erlös Hauptprodukt	€/ha	966	1.317	966	1.317	966	1.317	0		
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0	0	0	0		
Leistungen	€/ha	966	1.317	966	1.317	966	1.317	0		
Saatgutkosten	€/ha	82	82	82	82	82	82	0		
Mineraldüngerkosten	€/ha	276	338	276	338	276	338	0		
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	100	137	100	137	100	137	0		
Versicherung	€/ha	6	8	6	8	6	8	0		
Trocknungskosten	€/ha	53	72	0	0	0	0	2		
Summe Direktkosten	€/ha	516	637	464	565	464	565	2		
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	450	680	502	752	502	752	-2		
Maschinenkosten eigen *	€/ha	127	155	119	145	105	129	0		
Maschinenkosten fremd	€/ha	115	115	115	115	105	105	0		
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0	0	0		
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	0	0		
variable Kosten	€/ha	758	907	698	825	674	799	2		
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	207	410	268	492	292	518	-2		
Zeit-Spanne	AK-Bedarf									
FEB	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0		
MRZ	Akh/ha	2,02	2,07	1,47	1,52	0,88	1,82	0		
APR	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0		
MAI	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0		
JUN	Akh/ha	0,41	0,41	0,30	0,30	0,23	0,23	0		
JUL	Akh/ha	0,76	1,09	0,74	1,11	0,44	0,10	0		
AUG	Akh/ha	1,00	1,00	0,63	0,63	0,40	0,66	0		
SEP	Akh/ha	0,96	0,96	0,66	0,66	0,45	0,57	0		
OKT	Akh/ha	2,07	2,13	1,58	1,63	1,00	0,00	0		
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0		
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0		
Arbeitskraftstunden	Akh/ha	7,2	7,7	5,4	5,9	3,4	3,4	0		
DB (je Akh)	€/Akh	28,72	53,52	49,86	84,12	85,95	153,34	0		
Aussaatmenge	kg/ha	140	140	140	140	140	140	0		
davon Zukaufsaatgut	%	100	100	100	100	100	100	0		
Saatgutpreis Eigen	€/dt	0	0	0	0	0	0	0		
Zukauf	€/dt	59	59	59	59	59	59	0		
Saatgutkosten	€/ha	82	82	82	82	82	82	0		
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechentabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II								
Stickstoff	0,80	Aufw./ha	108	128	108	128	108	128	0	
Phosphor	0,82	Aufw./ha	57	78	57	78	57	78	0	
Kali	0,64	Aufw./ha	108	147	108	147	108	147	0	
Kalk	0,06	Aufw./ha	300	300	300	300	300	300	0	
Magnesium	1,47	Aufw./ha	37	40	37	40	37	40	0	
Schwefel	0,61	Aufw./ha	0	0	0	0	0	0	0	
Mineraldüngerkosten	€/ha	276	338	276	338	276	338	0		
Herbizide	€/ha	36	44	36	44	36	44	0		
Fungizide	€/ha	60	78	60	78	60	78	0		
Insektizide	€/ha	2	3	2	3	2	3	0		
Wachstumsregler	€/ha	2	12	2	12	2	12	0		
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	100	137	100	137	100	137	0		

*variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Marktfrüchte

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet		Durchschnitt 5 WJ.							
Hafer		2 ha		5 ha		20 ha		eigene Werte	
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	50	70	50	70	50	70	0	
Preis Hauptprodukt	€	13,10	13,10	13,10	13,10	13,10	13,10	0	
Erlös Hauptprodukt	€/ha	655	917	655	917	655	917	0	
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	
Leistungen	€/ha	655	917	655	917	655	917	0	
Saatgutkosten	€/ha	42	42	42	42	42	42	0	
Mineraldüngerkosten	€/ha	277	352	277	352	277	352	0	
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	48	67	48	67	48	67	0	
Versicherung	€/ha	4	5	4	5	4	5	0	
Trocknungskosten	€/ha	48	67	48	67	48	67	2	
Summe Direktkosten	€/ha	419	533	419	533	419	533	2	
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	236	384	236	384	236	384	-2	
Maschinenkosten eigen *	€/ha	124	155	116	145	103	129	0	
Maschinenkosten fremd	€/ha	115	115	115	115	105	105	0	
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	0	0	
variable Kosten	€/ha	658	804	650	793	627	767	2	
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	-3	113	5	124	29	150	-2	
Zeit-Spanne AK-Bedarf									
FEB	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
MRZ	Akh/ha	2,02	2,05	1,45	1,49	0,89	0,89	0	
APR	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
MAI	Akh/ha	0,13	0,41	0,11	0,30	0,09	0,23	0	
JUN	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
JUL	Akh/ha	0,76	1,09	0,71	1,08	0,44	0,65	0	
AUG	Akh/ha	1,00	1,00	0,63	0,63	0,40	0,40	0	
SEP	Akh/ha	0,96	0,96	0,66	0,66	0,45	0,45	0	
OKT	Akh/ha	2,06	2,12	1,56	1,61	1,00	1,01	0	
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0	
Arbeitskraftstunden	AKh/ha	6,9	7,6	5,1	5,8	3,3	3,6	0	
DB (je Akh)	€/Akh	0,00	14,87	0,98	21,51	8,72	41,33	0	
Aussaatmenge	kg/ha	130	130	130	130	130	130	0	
davon Zukaufs Saatgut	%	33	33	33	33	33	33	0	
Saatgutpreis Eigen	€/dt	20	20	20	20	20	20	0	
Zukauf	€/dt	56	56	56	56	56	56	0	
Saatgutkosten	€/ha	42	42	42	42	42	42	0	
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechenitabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II							
Stickstoff	0,80	Aufw./ha	98	120	98	120	98	120	0
Phosphor	0,82	Aufw./ha	57	79	57	79	57	79	0
Kali	0,64	Aufw./ha	124	173	124	173	124	173	0
Kalk	0,06	Aufw./ha	300	300	300	300	300	300	0
Magnesium	1,47	Aufw./ha	36	40	36	40	36	40	0
Schwefel	0,61	Aufw./ha	2	5	2	5	2	5	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	277	352	277	352	277	352	0	
Herbizide	€/ha	31	35	31	35	31	35	0	
Fungizide	€/ha	13	23	13	23	13	23	0	
Insektizide	€/ha	0	3	0	3	0	3	0	
Wachstumsregler	€/ha	4	6	4	6	4	6	0	
Pflanzenbehandlungskosten	€/ha	48	67	48	67	48	67	0	

*variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Marktfrüchte

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet			Durchschnitt 5 WJ.						
Raps			Winterraps				eigene		
			2 ha		5 ha		20 ha		Werte
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha		35	45	35	45	35	45	0
Preis Hauptprodukt	€		34,79	34,79	34,79	34,79	34,79	34,79	0,0
Erlös Hauptprodukt	€/ha		1.218	1.566	1.218	1.566	1.218	1.566	0
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha		0	0	0	0	0	0	0
Leistungen	€/ha		1.218	1.566	1.218	1.566	1.218	1.566	0
Saatgutkosten **	€/ha		61	61	61	61	61	61	0
Mineraldüngerkosten	€/ha		394	469	394	469	394	469	0
Pflanzenbehandlungsk.	€/ha		211	310	211	310	211	310	0
Versicherung	€/ha		22	28	22	28	22	28	0
Trocknungskosten	€/ha		28	36	28	36	28	36	1
Summe Direktkosten	€/ha		716	905	716	905	716	905	1
Direktkostenfreie Leistung	€/ha		501	661	501	661	501	661	-1
Maschinenkosten eigen *	€/ha		171	184	158	171	142	154	0
Maschinenkosten fremd	€/ha		140	140	140	140	130	130	0
Lohnkosten	€/ha		0	0	0	0	0	0	0
xxx	€/ha		0	0	0	0	0	0	0
variable Kosten	€/ha		1.027	1.229	1.014	1.216	988	1.189	1
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha		191	337	203	350	230	377	-1
Zeit-Spanne AK-Bedarf									
FEB	Akh/ha		0,33	0,37	0,28	0,32	0,16	0,17	0
MRZ	Akh/ha		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
APR	Akh/ha		0,60	0,60	0,46	0,46	0,30	0,34	0
MAI	Akh/ha		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
JUN	Akh/ha		0,00	0,28	0,00	0,19	0,00	0,10	0
JUL	Akh/ha		3,77	3,91	2,86	3,03	1,80	1,90	0
AUG	Akh/ha		2,73	2,73	1,83	1,83	1,19	1,23	0
SEP	Akh/ha		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
OKT	Akh/ha		0,28	0,28	0,19	0,19	0,14	0,10	0
NOV	Akh/ha		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Rest	Akh/ha		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Arbeitskraftstunden	Akh/ha		7,7	8,2	5,6	6,0	3,6	3,8	0
DB (je Akh)	€/Akh		24,74	41,23	36,21	58,09	63,97	98,11	0
Aussaatmenge	kg/ha		4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	0,0
davon Zukaufsaatgut	%		100	100	100	100	100	100	0
Saatgutpreis Eigen	€/dt		0	0	0	0	0	0	0
Zukauf	€/kg		15,4	15,4	15,4	15,4	15,4	15,4	0
Saatgutkosten	€/ha		61	61	61	61	61	61	0
Dünger:	€/kg		Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechentabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II						
Stickstoff	0,80 Aufw./ha		152,0	177,0	152,0	177,0	152,0	177,0	0
Phosphor	0,82 Aufw./ha		87,0	112,0	87,0	112,0	87,0	112,0	0
Kali	0,64 Aufw./ha		184,0	236,0	184,0	236,0	184,0	236,0	0
Kalk	0,06 Aufw./ha		300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	0
Magnesium	1,47 Aufw./ha		40,0	41,0	40,0	41,0	40,0	41,0	0
Schwefel	0,61 Aufw./ha		10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	0
Mineraldüngerkosten	€/ha		394	469	394	469	394	469	0
Herbizide	€/ha		93	108	93	108	93	108	0
Fungizide	€/ha		52	105	52	105	52	105	0
Insektizide	€/ha		31	62	31	62	31	62	0
Molluskizide	€/ha		35	35	35	35	35	35	0
Pflanzenbehandlungsk.	€/ha		211	310	211	310	211	310	0

*variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate

**Saatgut ab WJ 2013/2014 in sog. Units (Einheiten), siehe Hinweis mit Vergleichsberechnung rechts!



Marktfrüchte

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet		Durchschnitt 5 WJ.			eigene
Erbsen		2 ha	5 ha	20 ha	Werte
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	50	50	50	0
Preis Hauptprodukt	€	17,72	17,72	17,72	0
Erlös Hauptprodukt	€/ha	886	886	886	0
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0
Leistungen	€/ha	886	886	886	0
Saatgutkosten	€/ha	150	150	150	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	270	270	270	0
Pflanzenbehandlungsk.	€/ha	108	108	108	0
Versicherung	€/ha	12	12	12	0
Trocknungskosten	€/ha	65	65	65	0
Summe Direktkosten	€/ha	605	605	605	0
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	282	282	282	0
Maschinenkosten eigen *	€/ha	152	141	125	0
Maschinenkosten fremd	€/ha	130	130	120	0
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0
xxx	€/ha	0	0	0	0
variable Kosten	€/ha	887	875	850	0
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	0	11	36	0
Zeit-Spanne	AK-Bedarf				
FEB	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0
MRZ	Akh/ha	2,12	1,31	0,85	0
APR	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0
MAI	Akh/ha	0,00	0,19	0,10	0
JUN	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0
JUL	Akh/ha	0,62	0,60	0,35	0
AUG	Akh/ha	1,00	0,63	0,40	0
SEP	Akh/ha	0,96	0,66	0,45	0
OKT	Akh/ha	2,14	1,64	1,02	0
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0
Arbeitskraftstunden	AKh/ha	6,8	5,0	3,2	0
DB (je Akh)	€/Akh	0,00	2,14	11,48	0
Aussaatmenge	kg/ha	190	190	190	0
davon Zukaufsaatgut	%	100	100	100	0
Saatgutpreis Eigen	€/dt	0	0	0	0
Zukauf	€/dt	79	79	79	0
Saatgutkosten	€/ha	150	150	150	0
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechentabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II			
Stickstoff	0,80	Aufw./ha	7	7	7
Phosphor	0,82	Aufw./ha	70	70	70
Kali	0,64	Aufw./ha	200	200	200
Kalk	0,06	Aufw./ha	300	300	300
Magnesium	1,47	Aufw./ha	41	41	41
Schwefel	0,61	Aufw./ha	0	0	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	270	270	270	0
Herbizide	€/ha	94	94	94	0
Fungizide	€/ha	6	6	6	0
Insektizide	€/ha	8	8	8	0
Wachstumsregler	€/ha	0	0	0	0
Pflanzenbehandlungsk.	€/ha	108	108	108	0

*variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Markfrüchte

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet		Durchschnitt 5 WJ.			eigene Werte	
Ackerbohnen		2 ha	5 ha	20 ha		
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	55	55	55	0	
Preis Hauptprodukt	€	16,41	16,41	16,41	0	
Erlös Hauptprodukt	€/ha	902	902	902	0	
Erlös Nebenprodukt(e)	€/ha	0	0	0	0	
Leistungen	€/ha	902	902	902	0	
Saatgutkosten	€/ha	168	168	168	0	
Mineraldüngerkosten	€/ha	295	295	295	0	
Pflanzenbehandlungsk.	€/ha	120	120	120	0	
Versicherung	€/ha	12	12	12	0	
Trocknungskosten	€/ha	71	71	71	0	
Summe Direktkosten	€/ha	666	666	666	0	
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	236	236	236	0	
Maschinenkosten eigen *	€/ha	146	136	121	0	
Maschinenkosten fremd	€/ha	130	130	120	0	
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	
xxx	€/ha	0	0	0	0	
variable Kosten	€/ha	942	932	907	0	
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	-40	-30	-4	0	
Zeit-Spanne AK-Bedarf						
FEB	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0	
MRZ	Akh/ha	1,84	1,31	0,81	0	
APR	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0	
MAI	Akh/ha	0,28	0,19	0,14	0	
JUN	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0	
JUL	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0	
AUG	Akh/ha	0,62	0,60	0,35	0	
SEP	Akh/ha	1,04	0,66	0,44	0	
OKT	Akh/ha	3,06	2,27	1,43	0	
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0	
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0	
Arbeitskraftstunden	AKh/ha	6,8	5,0	3,2	0	
DB (je Akh)	€/Akh	0,00	0,00	0,00	0	
Aussaattiefe	kg/ha	200	200	200	0	
davon Zukaufsaatgut	%	100	100	100	0	
Saatgutpreis Eigen	€/dt	0	0	0	0	
Zukauf	€/dt	84	84	84	0	
Saatgutkosten	€/ha	168	168	168	0	
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechentabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II				
Stickstoff	0,80	Aufw./ha	7	7	7	0
Phosphor	0,82	Aufw./ha	83	83	83	0
Kali	0,64	Aufw./ha	220	220	220	0
Kalk	0,06	Aufw./ha	300	300	300	0
Magnesium	1,47	Aufw./ha	42	42	42	0
Schwefel	0,61	Aufw./ha	0	0	0	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	295	295	295	0	
Herbizide	€/ha	94	94	94	0	
Fungizide	€/ha	16	16	16	0	
Insektizide	€/ha	10	10	10	0	
Wachstumsregler	€/ha	0	0	0	0	
Pflanzenbehandlungsk.	€/ha	120	120	120	0	

*variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate

Marktfrüchte



Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet		Durchschnitt 5 WJ.						
Zuckerrüben		2 ha		5 ha		20 ha		eigene Werte
(Quotenrüben: 85 %, Industrie-/Ethanol-/Vertragsrüben: 15%)								
Menge Hauptprodukt	dt/ha	750	900	750	900	750	900	0
Preis Quotenrüben	€/dt	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	0
Preis Industrie-/Ethanol-/Vertragsrüben	€/dt	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63	0
Rübenmarkvergütung	€/dt	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0
Erlös Hauptprodukt	€/ha	2.694	3.233	2.694	3.233	2.694	3.233	0
Leistungen	€/ha	2.694	3.233	2.694	3.233	2.694	3.233	0
Saatgutkosten	€/ha	217	217	217	217	217	217	0
Mineraldünger.	€/ha	636	750	640	750	640	750	0
Pfl.behandlungsk.	€/ha	277	277	277	277	277	277	0
Versicherung	€/ha	16	19	16	19	16	19	0
Konservierungsk.	€/ha	0	0	0	0	0	0	0
Summe Direktkosten	€/ha	1146	1263	1150	1263	1150	1263	0
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	1549	1971	1545	1971	1545	1971	0
Masch.kosten eigen **	€/ha	133	139	126	132	113	117	0
Masch.kosten fremd*	€/ha	300	300	300	300	260	260	0
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0	0	0
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	0	0
variable Kosten	€/ha	1.579	1.701	1.576	1.694	1.523	1.640	0
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	1.115	1.532	1.119	1.539	1.171	1.593	0
Zeit-Spanne	Arbeitszeitbedarf							
FEB	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
MRZ	Akh/ha	1,28	1,30	0,94	0,96	0,55	0,54	0
APR	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
MAI	Akh/ha	0,28	0,44	0,19	0,31	0,14	0,24	0
JUN	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
JUL	Akh/ha	0,13	0,13	0,11	0,11	0,09	0,13	0
AUG	Akh/ha	0,28	0,28	0,19	0,19	0,14	0,10	0
SEP	Akh/ha	0,04	0,04	0,03	0,03	0,04	0,04	0
OKT	Akh/ha	3,22	3,26	2,36	2,40	1,43	1,44	0
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Arbeitskraftstunden	AKh/ha	5,2	5,5	3,8	4,0	2,4	2,5	0
DB (je Akh)	€/Akh	213,24	281,06	292,82	384,72	490,10	639,89	0
Aussaatsmenge	Einheit	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0
dav. Zukaufsaatgut	%	100	100	100	100	100	100	0
Zukauf incl. Beizung	€/E.	217	217	217	217	217	217	0
Saatgutkosten	€/ha	217	217	217	217	217	217	0
Dünger:	€/kg	Düngerbedarf/ha (in kg Reinnährstoff) Nach Rechentabelle DÜV; N-min Durchschnittswerte LLH; Bodenart II						
Stickstoff	0,80 Aufw./ha	110	125	110	125	110	125	0
Phosphor	0,82 Aufw./ha	120	144	125	144	125	144	0
Kali	0,64 Aufw./ha	435	522	435	522	435	522	0
Kalk	0,06 Aufw./ha	300	300	300	300	300	300	0
Magnesium	1,47 Aufw./ha	104	122	104	122	104	122	0
Schwefel	0,61 Aufw./ha	0	0	0	0	0	0	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	636	750	640	750	640	750	0
Herbizide	€/ha	235	235	235	235	235	235	0
Fungizide	€/ha	29	29	29	29	29	29	0
Insektizide	€/ha	13	13	13	13	13	13	0
Wachstumsregler	€/ha	0	0	0	0	0	0	0
Pfl.behandlungskosten	€/ha	277	277	277	277	277	277	0

*Aussaat, Ernte, Verladen und Abfuhr im Lohn; Transportkosten für die Rüben wurden nicht berücksichtigt !

**variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Marktfrüchte

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet		Durchschnitt 5 WJ.						
Kartoffeln		Direktver. 2 ha	Früh- 2 ha	Speise- 2 ha		Stärke- 2 ha 5 ha		eigene Werte
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	350	300	400	500	550	550	0
Preis Speiseware	€/dt	65% 63,72	85% 40,54	19,83	19,83	8,53	8,53	0
Preis Futterware	€/dt	35% 2,00	15% 2,00	2,00	2,00			0
Futterware bei Stärke.	€/dt		10%			2,00	2,00	0
Erlös Hauptprodukt	€/ha	19.062	10.428	6.862	8.577	4.331	4.331	0
Leistungen	€/ha	19.062	10.428	6.862	8.577	4.331	4.331	0
Saatgutkosten	€/ha	1.125	1.125	1.125	1.125	820	820	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	285	341	409	499	554	554	0
Pflanzenbehandlungsk.	€/ha	230	158	264	327	327	327	0
Versicherung	€/ha	113	62	41	41	26	26	0
Vermarktung, Verpackung	€/ha	196	0	0	0	0	0	0
Summe Direktkosten	€/ha	1948	1686	1839	1928	1727	1727	0
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	17113	8742	5023	6649	2604	2604	0
Maschinenkosten eigen ** / ****	€/ha	496	496	496	544	496	496	0
Maschinenkosten fremd	€/ha	0	0	0	0	0	0	0
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0	0	0
xxx	€/ha	0	0	0	0	0	0	0
variable Kosten	€/ha	2.444	2.182	2.334	2.472	2.223	2.223	0
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	16.618	8.246	4.527	6.105	2.109	2.109	0
Zeit-Spanne	Arbeitszeitbedarf							
FEB	Akh/ha	0,00	0,00	0,51	0,51	0,00	0,00	0
MRZ	Akh/ha	0,00	0,00	0,89	1,10	0,00	0,00	0
APR	Akh/ha	3,10	3,10	2,15	2,37	3,10	2,90	0
MAI	Akh/ha	0,30	0,30	0,39	0,39	0,30	0,30	0
JUN	Akh/ha	0,50	0,50	0,72	1,44	0,50	0,50	0
JUL	Akh/ha	0,80	23,70	1,08	1,08	0,80	0,80	0
AUG	Akh/ha	0,30	0,00	2,98	2,50	0,30	0,30	0
SEP	Akh/ha	23,70	0,00	31,55	34,68	23,70	21,20	0
OKT	Akh/ha	3,00	3,00	0,15	0,15	3,00	2,30	0
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	3,29	3,29	0,00	0,00	0
Sortieren, Verpackung ***	Akh/ha	30,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Arbeitskraftstunden	AKh/ha	61,7	30,6	43,7	47,5	31,7	28,3	0
DB (je Akh)	€/Akh	269,33	269,48	103,58	128,50	66,52	74,51	0
Pflanzgutmengen	kg/ha	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	0
davon Zukaufsaatgut	%	100	100	100	100	100	100	0
Saatgutpreis Eigen	€/dt	0	0	0	0	0	0	0
Zukauf	€/dt	45	45	45	45	33	33	0
Saatgutkosten	€/ha	1.125	1.125	1.125	1.125	820	820	0
Dünger:	€/kg							
Stickstoff	0,80 Aufw./ha	88	128	98	118	128	128	0
Phosphor	0,82 Aufw./ha	56	42	64	80	88	88	0
Kali	0,64 Aufw./ha	235	180	268	335	369	369	0
Kalk	0,06 Aufw./ha	300	300	300	300	300	300	0
Magnesium	1,47 Aufw./ha	0	48	60	72	85	85	0
Schwefel	0,61 Aufw./ha	0	0	0	0	0	0	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	285	341	409	499	554	554	0
Herbizide	€/ha	61	61	95	95	95	95	0
Fungizide	€/ha	156	84	156	219	219	219	0
Insektizide	€/ha	13	13	13	13	13	13	0
Wachstumsregler	€/ha	0	0	0	0	0	0	0
Pflanzenbehandlungsk.*	€/ha	230	158	264	327	327	327	0

* bei Kartoffeln evtl. 35 €/ha Krautabtötung

** Komplette Eigenmechanisierung

*** Je nach vorhandener Sortiertechnik und Vermarktungsstruktur muss der Ansatz deutlich höher gewählt werden.

****variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate



Marktfrüchte

Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen

Produktionsverfahren wurden netto gerechnet		Durchschnitt 5 WJ.				
Körnermais		2 ha		5 ha		eigene Werte
Energieverluste	5%					
Leistung: Menge Hauptprodukt	dt/ha	85	110	85	110	0
Preis Hauptprodukt	€	15,73	15,73	15,73	15,73	0
Erlös Hauptprodukt (80 % Futterware)	€/ha	1.337	1.730	1.337	1.730	0
Ergänzungslieferung netto	GJ NEL	84	84	84	84	0
Leistungen	€/ha	1.337	1.730	1.337	1.730	0
Saatgutkosten	€/ha	206	206	206	206	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	377	466	377	466	0
Pflanzenbehandlungsk.	€/ha	69	69	69	69	0
Versicherung	€/ha	7	9	7	9	0
Sonstiges	€/ha	20	25	20	25	0
Trocknungskosten	€/ha	275	355	275	355	0
Summe Direktkosten	€/ha	954	1130	954	1130	0
Direktkostenfreie Leistung	€/ha	383	599	383	599	0
Maschinenkosten eigen **	€/ha	323	391	312	392	0
Maschinenkosten fremd	€/ha	190	190	190	190	0
Lohnkosten	€/ha	0	0	0	0	0
variable Kosten	€/ha	1.466	1.711	1.456	1.713	0
Deckungsbeitrag (DB)	€/ha	-130	19	-119	17	0
Zeit-Spanne	Arbeitszeitbedarf					
FEB	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0
MRZ	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0
APR	Akh/ha	3,66	3,66	2,59	2,59	0
MAI	Akh/ha	0,59	0,61	0,44	0,47	0
JUN	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0
JUL	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0
AUG	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0
SEP	Akh/ha	0,04	0,04	0,03	0,03	0
OKT	Akh/ha	4,26	4,73	3,45	3,93	0
NOV	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Rest	Akh/ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0
Arbeitskraftstunden	AKh/ha	8,6	9,0	6,5	7,0	0
DB (je Akh)	€/Akh	0,00	2,05	0,00	2,41	0
Aussaattiefe	kg/ha;E.	2,0	2,0	2,0	2,0	0
davon Zukaufsaatgut	%	100	100	100	100	0
Saatgutpreis Eigen	€/kg; /E.	0	0	0	0	0
Zukauf	€/kg; /E.	103	103	103	103	0
Saatgutkosten	€/ha	206	206	206	206	0
Dünger:	€/kg					
Stickstoff	Aufw./ha	144,0	171,0	144,0	171,0	0
Phosphor	Aufw./ha	85,0	110,0	85,0	110,0	0
Kali	Aufw./ha	213,0	275,0	213,0	275,0	0
Kalk	Aufw./ha	300,0	300,0	300,0	300,0	0
Magnesium	Aufw./ha	25,0	30,0	25,0	30,0	0
Schwefel	Aufw./ha	0,0	0,0	0,0	0,0	0
Mineraldüngerkosten	€/ha	377	466	377	466	0
Herbizide	€/ha	69	69	69	69	0
Fungizide	€/ha	0	0	0	0	0
Insektizide	€/ha	0	0	0	0	0
Wachstumsregler	€/ha	0	0	0	0	0
Pflanzenbehandlungsk.*	€/ha	69	69	69	69	0

* bei Körnermais evtl. 18 €/ha Mesuroberbeizung und evtl. 30 €/ha Maiszünslerbehandlung

**variable Kosten in Anlehnung an KTBL-Richtwerte für Arbeitsgänge incl. Zinsanspruch für 3 Monate

DR. VOLKER WOLFRAM

(Dipl.-Ing. agr.)

Vom Regierungspräsidium Kassel öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger

Gut Albshausen
34302 Guxhagen

Tel.: 05665 - 30 96 2
Fax: 05665 - 17 59
agrartaxwolfram@t-online.de
www.agrartaxwolfram.de

Ergänzung zur landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse zum neuen Stadtteil der Quartiere SEM 4 Frankfurt am Main vom 10.02.2022

*Stadtplanungsamt – Abt. Stadtentwicklung
Kurt-Schumacher-Str. 10
60311 Frankfurt/Main*

Fachgebiete:

1. Landwirtschaft, 1.1.1 Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Landwirtschaftlichen Betrieben; 1.1.2 Bewertung von Einzelgrundstücken; 1.1.3 Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden; 1.1.4 Bewertung von lebendem und totem Inventar; 1.1.9 Bewertung von wirtschaftlichen Einschränkungen durch Nutzungsbeschränkungen; 1.2.1 Bodenkunde, Bodenschutz, 1.2.2 Ackerbau; 1.3.2 Rinder, 1.3.3. Schweinen; 1.4.1 Bewertung und Schadensfeststellung bei Maschinen und Geräten; 1.5.1 Bewertung und Schadensfeststellung bei Gebäuden und baulichen Anlagen, 3. Forstwirtschaft, 3.2.4 Jagdwesen

1. Vorbemerkungen

Mit Datum vom 10.02.2022 wurde vom Unterzeichner zu oben genanntem Thema ein Gutachten erstellt.

Dabei wurden zunächst die Auswirkungen der Flächenverluste auf die

- die naturräumliche Gliederung
- Agrarstruktur
- Arbeitswirtschaft
- Ernährungs- und Versorgungsfunktion
- Erholungs- und Schutzfunktion
- Soziale kulturelle Funktion

untersucht.

Im zweiten Teil wurden die Daten sämtlicher betroffener Betriebe erhoben, sofern sie vorgelegt wurden, bzw. recherchiert werden konnten. Die nicht vorgelegten Daten wurden auf Basis der örtlichen Gegebenheiten sowie Kenntnisse des Unterzeichners eingeschätzt.

Im Rahmen der Auswertung wurde neben zahlreichen innerbetrieblichen Auswirkungen der Schwerpunkt auf den Einfluss auf die betriebliche Existenzfähigkeit gelegt. Diese ist gesetzlich nicht normiert. Allerdings gibt es hierzu umfangreiche Rechtsprechung und inzwischen auch nochmals aktualisierte Fachliteratur. Dabei wird von einer Existenzgefährdung ausgegangen, wenn aufgrund der Flächenverluste der nachhaltige Gewinn und die Faktorentlohnung um mehr als 10 % reduziert werden.

Im Bereich zwischen 5 % und 10 % spricht man von einer ggf. vorliegenden Existenzgefährdung, bzw. hier ist in jedem Fall ein detailliertes Gutachten erforderlich. Auch hier gibt weder der Gesetzgeber noch die Rechtsprechung eindeutig vor, anhand welcher wirtschaftlichen Erfolgskriterien die Existenzgefährdung zu überprüfen ist.

Auf Basis der Entwicklung der Taxationsmethodik, aber auch Übertragung der Grundsätze von Ertragswertermittlung aus dem allgemeinen Wirtschaftssektor, wurden hier inzwischen relativ klare Prüfkriterien und Erfolgskennziffern entwickelt. In jedem Fall muss der Betrieb auch vor dem Eingriff **existenzfähig** sein, um überhaupt überprüft zu werden.

Seit Erstellung der Studie, liegen zwei neue Standardwerke zu dem Thema vor:

1. Entschädigungsansprüche landwirtschaftlicher Betriebe bei der Inanspruchnahme für öffentliche Infrastrukturprojekte – Rechtsrahmen und ausgewählte Einzelfragen von RA Dr. Karl-Ludwig Grages, Agricola Verlag 2021
2. Existenzgefährdung in der Landwirtschaft, HLBS-Fachausschuss Landwirtschaft und Immobilienbewertung, 2. Auflage 2022

Die dortigen Aussagen fließen, ebenso wie die allgemeine Rechtsprechung, in den folgenden modifizierten Bewertungsansatz ein.

2. Berücksichtigung von Pachtflächen

Der Unterzeichner hat in seinem oben genannten Gutachten den Umfang der Pachtflächen in den betroffenen Betrieben dargestellt. Aufgrund der besonderen Bedeutung im Bewertungsgebiet, sowie aufgrund der Fachliteratur und insbesondere auch Umsetzung bei ähnlichen Infrastrukturprojekten in Hessen, hat er bei der Ermittlung der Existenzgefährdung die Pacht- und Eigentumsflächen im Betrieb **als Einheit** betrachtet, und zwar sowohl bei der Ausgangssituation vor dem Eingriff, als auch nach dem Eingriff.

Der Unterzeichner hat diesen Weg gewählt, weil die Fachliteratur und teilweise Rechtsprechung diese Vorgehensweise als sachgerecht ansieht. Zudem ist der Pachtflächenanteil inzwischen auf nahezu 60 % angestiegen und liegt in der betroffenen Region noch darüber. Diesen Sachverhalt hat auch die Standardrichtlinie zur Entschädigung in der Landwirtschaft (LandR 19), die sich seit circa einem Jahr in der praktischen Umsetzung befindet, Rechnung getragen, in dem Pachtflächen

ein höheres Gewicht bei der Entschädigungsbemessung zukommt. Im Bereich An- und Durchschneidungsschäden wurde dies klar definiert.

Gleichwohl gibt es Rechts- und Sachargumente, die gegen eine solche Betrachtungsweise sprechen. Insbesondere die einzelnen Absätze im Artikel 14 Grundgesetz beziehen sich **ausschließlich auf Eigentumsflächen**.

Demnach sind ausschließlich Eigentumsflächen in die Betrachtung und Berechnungen mit einzu beziehen. Dies heißt allerdings, dass auch bei der Ausgangssituation die Betriebe nur mit ihren Eigentumsflächen angesetzt werden. Die Differenzrechnung vor und nach dem Eingriff bezieht sich dann ebenfalls nur auf Eigentumsflächen. So kann es zu Verschiebungen kommen, dadurch dass Betriebe in erheblichem Umfang ausschließlich Pachtflächen verlieren und damit nicht mehr als existenzfähig angesehen werden.

Umgekehrt kann es auch Betriebe geben, die mit einem geringeren Flächenansatz – da die Pachtflächen entfallen – in die Berechnungen eingehen und im Falle von Verlust von Eigentumsflächen nunmehr zu einem höheren Prozentsatz an **Einkommensverlusten** kommen.

Zum Beispiel:

	ha	Flächenverluste ¹ in ha	Grad der Existenzgefährdung	
			Gesamt- betrachtung	Betrachtung von Eigentum
Betriebsfläche	20	2	10 %	
davon Eigen- tum	15	1		20 %
davon Pacht	5	1		

3. Schlussfolgerungen

In der Landwirtschaftsverträglichkeitsstudie vom 10.02.2022 hat der Unterzeichner die rechtlichen Rahmenbedingungen dargestellt und dabei für die weiteren Berechnungen der Pachtflächen in die Gesamtbetrachtungen mit einbezogen.

Eine engere Rechtsauffassung wurde im Gutachten nicht näher verfolgt, insbesondere auch im Hinblick auf die Auswirkungen. Nach grober Einschätzung auf Basis der vorliegenden Daten, sowie auch vorgenommener Schätzungen, verschieben sich dabei die Auswirkungen auf die Existenzgefährdung in den 22 Betrieben von vormals

- 3 Betriebe existenzgefährdet mit völligem Verlust der betrieblichen Basis
- 8 Betriebe existenzgefährdet
- 3 Betriebe Grenzfälle der Existenzgefährdung
- 8 Betriebe nicht gefährdet

auf

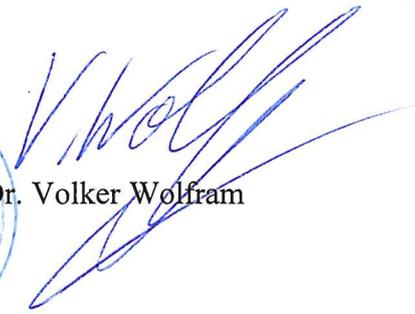
- 1 Betriebe existenzgefährdet mit völligem Verlust der betrieblichen Basis
- 6 Betriebe existenzgefährdet
- 6 Betriebe Grenzfälle der Existenzgefährdung
- 9 Betriebe nicht gefährdet

Besonders zu erwähnen ist der Fall von einem Betrieb, der im Vollerwerb geführt wird und ausschließlich auf Pachtflächen wirtschaftet. Dieser ist bei der „engeren Rechtsauslegung“ nunmehr nicht existenzgefährdet. Es bleibt letztlich der Stadt Frankfurt überlassen, welche Rechtsauslegung sie verfolgt. Über die jeweiligen Konsequenzen sollen hier keine Ausführungen gemacht werden.

Diese Stellungnahme stellt daher lediglich ein Ergänzung und Vervollständigung der Betroffenheitsanalyse vom 10.02.2022 dar.

Guxhagen, den 20.08.2022




Dr. Volker Wolfram