

# Gutachten

zur Überprüfung möglicher Existenzgefährdungen von  
landwirtschaftlichen Pachthöfen der Freien und Hansestadt  
Hamburg infolge der städtebaulichen Erschließung des Gebietes  
Oberbillwerder



Auftraggeber:

Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation  
Amt Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft  
Alter Steinweg 4  
20459 Hamburg

Auftragnehmer:

Dipl.-Ing.  
Hans-Georg Jacobsen  
Landwirtschaftlicher Sachverständiger  
Süderballig 3  
24392 Boren

Von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein  
öffentlich bestellter und vereidigter Idw. Sachverständiger

Telefon: 04641-93 200  
Email: [info@jacobsen-online.com](mailto:info@jacobsen-online.com)

Prof. Dr. Dipl.-Ing. agr.  
Albrecht Mährlein  
Sozietät Mährlein & Lampe GbR  
Schweger Mühle 12  
49413 Dinklage

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen  
öffentlich bestellter und vereidigter Idw. Sachverständiger

Telefon: 04443-977 35 75  
Email: [maehrlein@maehrlein-lampe.de](mailto:maehrlein@maehrlein-lampe.de)

10.02.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG</b> .....	<b>2</b>
1.1 SACHVERHALT UND AUFTRAG .....	2
1.2 VORGEHENSWEISE .....	3
<b>2 TAXATORISCHE GRUNDSÄTZE ZUR BEWERTUNG VON MÖGLICHEN EXISTENZGEFÄHRDUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1 ALLGEMEINE AUSFÜHRUNGEN .....	5
2.2 BEWERTUNGSKRITERIEN ZUR FESTSTELLUNG VON EXISTENZGEFÄHRDUNGEN.....	6
2.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON PACHTFLÄCHEN.....	7
<b>3 PACHTFLÄCHEN DER FHH IM PLANUNGSRAUM BILLWERDER</b> .....	<b>9</b>
<b>4. BESCHREIBUNG DER EINZELBETRIEBE IN DER AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>16</b>
4.1 FAKTORAUSSTATTUNG .....	16
4.2 DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER BETRIEBE IN DER AUSGANGSSITUATION .....	16
4.3 ZWISCHENERGEBNIS .....	18
<b>5 DARSTELLUNG DER GEPLANTEN EINGRIFFE IN DEN PLANUNGSRAUM</b> .....	<b>18</b>
5.1 VORBEMERKUNGEN IN BEZUG AUF DIE ERMITTLUNG VON FLÄCHENGRÖßEN .....	18
5.2 VERFAHRENSGRUNDSÄTZE ZUR ERSTELLUNG VON FLÄCHENBILANZEN FÜR DIE PLANUNGSSITUATION.....	19
5.3 DEFINITION DER FLÄCHENBEREICHE IN DEN FLÄCHENBILANZEN.....	20
5.3.1 <i>Verlustflächen (Flächengruppe I)</i> .....	20
5.3.2 <i>Ausgleichsflächen für geplante naturschutzrechtliche Eingriffe (Flächengruppe II)</i> .....	24
5.3.3 <i>Bestehende Kompensationsflächen und nachhaltige Altvertragsnaturschutz flächen in Schutzgebieten (Flächengruppe III)</i> .....	34
5.3.4 <i>Befristete Vertragsflächen des freiwilligen Vertragsnaturschutzes in Unterbillwerder und im LSG Boberg (Flächengruppe IV)</i> .....	36
5.4 FOLGEN DER PLANUNG FÜR DEN PLANUNGSRAUM BILLWERDER .....	37
<b>6 DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DER EINGRIFFE IN DIE BETRIEBE</b> .....	<b>41</b>
6.1 BEWERTUNG DES JÄHRLICHEN WIRTSCHAFTLICHEN VERLUSTES .....	41
6.1.1 <i>Bewertung der Überplanung von auflagenfreien und Vertragsnaturschutzflächen durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen</i> .....	41
6.1.2 <i>Wirtschaftlicher Verlust infolge der Extensivierung von selbstgenutztem Grünland</i> .....	44
6.1.3 <i>Exemplarische Bewertung von einzelbetrieblichen Extensivierungsfolgen</i> .....	45
6.1.4 <i>Wirtschaftlicher Verlust infolge des Totalentzuges von Fläche</i> .....	46
6.1.5 <i>Einsparbare Kosten</i> .....	46
6.1.6 <i>Minderung der Betriebsprämie</i> .....	47
6.1.7 <i>Ermittlung des jährlichen betrieblichen Gesamtverlustes</i> .....	48
6.2 PRÜFUNG IN BEZUG AUF EINE MÖGLICHE EXISTENZGEFÄHRDUNG .....	48
6.2.1 <i>Vorbemerkungen</i> .....	48
6.2.2 <i>Wirkung des jährlichen Verlustes auf Gewinn und Kapitalbildung</i> .....	49
<b>7 MÖGLICHKEITEN ZUR VERLUSTMINDERUNG UND/ODER ZUR ABWENDUNG VON FESTGETELLTEN EXISTENZGEFÄHRDUNGEN</b> .....	<b>50</b>
<b>8 ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>52</b>

## Literaturverzeichnis

# 1 Einleitung

## 1.1 Sachverhalt und Auftrag

Die vorliegende gutachterliche Ausarbeitung stellt die Fortführung eines Gutachtauftrages dar, als dessen erstes Ergebnis im April 2017 das

*„Gutachten über die Auswirkungen einer städtebaulichen Erschließung des Gebietes Oberbillwerder auf die wirtschaftliche Situation der landwirtschaftlichen Betriebe in Hamburg-Billwerder“*

vorgelegt wurde. Der in der Einleitung von besagtem Gutachten dargelegte planerische Hintergrund der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) zur städtebaulichen Erschließung des neuen Stadtteils Oberbillwerder ist auch für das hiermit vorgelegte Folgegutachten uneingeschränkt gültig, weshalb der Wortlaut hier der Vollständigkeit nochmals wiedergegeben wird:

*„Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau (Senko) hat am 28.09.2016 (Drs. Nr. 160928/6) beschlossen, dass die IBA Hamburg GmbH (IBA) bis zum Ende des 3. Quartals 2018 einen Masterplan zur städtebaulichen Erschließung des Gebietes Oberbillwerder erstellt. In diesem Zusammenhang wurde ergänzend beschlossen, dass die für die planerische Abwägung bedeutsamen Belange der Landwirtschaft insbesondere zur Vermeidung von Existenzgefährdungen der landwirtschaftlichen Betriebe gutachterlich untersucht werden sollen.*

*Im Rahmen der Begleitung des Vorplanungsprozesses durch die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) wurde am 20.12.2016 die Erstellung eines landwirtschaftlichen Fachgutachtens in Auftrag gegeben, welches nach Vorlage von konkreten und belastbaren Planungsdaten im Kalenderjahr 2018 perspektivisch auch die planerischen Folgen für einzelne betroffene landwirtschaftliche Betriebe bewerten wird. Die Erteilung des Gutachtauftrages an die Unterzeichner der vorliegenden Ausarbeitung erfolgte mit dem Ziel der Vermeidung von Existenzgefährdungen, indem u. a. auch einzelbetriebsbezogene Möglichkeiten zur Konfliktminderung zwischen öffentlicher Planung und landwirtschaftlichen Belangen aufgezeigt werden.*

*Für eine rechtssichere Planung ist die Vermeidung von betrieblichen Existenzgefährdungen von großer Bedeutung. Gutachterlich nachgewiesene Existenzgefährdungen haben in der planerischen Abwägung ein besonderes Gewicht, weil den Betroffenen aufgrund ihrer subjektiven Betroffenheit Rechtsmittel zur Verfügung stehen, die die Planung erschweren oder zumindest deutlich verzögern könnten.*

*Parallel zur Erarbeitung des Masterplanes durch die IBA legen die Unterzeichner mit diesem ersten Teil des landwirtschaftlichen Fachgutachtens eine Darstellung des Ist-Zustandes der Agrarstruktur im Raum Billwerder zum Stichtag 31.03.2017 vor. Detaillierte Feststellungen über die Anzahl der tatsächlich in ihrer betrieblichen Entwicklung und ihrer wirtschaftlichen Existenz bedrohten landwirtschaftlichen Betriebe sind derzeit noch nicht möglich; sie werden zu einem späteren Zeitpunkt getroffen, wenn konkrete Planungsdaten und -unterlagen zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass es auf der Grundlage der nachfolgenden Darstellung der derzeitigen vorhandenen Agrarstruktur im Raum Billwerder erst zu gegebener Zeit möglich*

*sein wird, die jeweiligen einzelbetrieblichen Planungsbetroffenheiten exakt zu analysieren und betriebsindividuelle Vorschläge zur Vermeidung von Existenzgefährdungen zu erarbeiten.“*

Die im letzten Absatz des vorstehenden Zitates angesprochenen „konkreten Planungsdaten“ wurden den Verfassern des vorliegenden Gutachtens in den zurückliegenden Monaten in mehreren Schritten von den jeweils zuständigen Behörden – teils vollständig, teils lediglich in Grundzügen – übermittelt. Nach einer zum Teil sehr aufwändigen Analyse und Aufarbeitung dieser Planungsdaten konnte in den Monaten September und Oktober diejenige Datengrundlage erarbeitet werden, anhand welcher die Möglichkeit besteht, Bewertungen auf der einzelbetrieblichen Ebene vorzunehmen. Das bedeutet konkret, dass nunmehr die Möglichkeit besteht zu prüfen,

- inwieweit die in Oberbillwerder angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe als Folge der städtebaulichen Entwicklung möglicherweise in der Existenz gefährdet werden und
- welche Anpassungsmaßnahmen in Betracht kommen, um mögliche Existenzgefährdungen abzuwenden und den Betrieben somit eine wirtschaftlich auskömmliche Fortführung zu ermöglichen.

Es wird an dieser Stelle davon abgesehen, die den Unterzeichnern des vorliegenden Gutachtens von den verschiedenen Behörden übermittelten Daten und Informationen im Einzelnen darzulegen, da dieses aus denjenigen Kapiteln ersichtlich wird, in welchen jene Daten und Informationen erläutert werden. Gleiches gilt auch für Daten und Informationen, die von den Unterzeichnern selbst beschafft oder aber auf dem Wege umfangreicher Datenanalysen selbst erhoben wurden.

## **1.2 Vorgehensweise**

Der Schwerpunkt der Aufgabenstellung liegt auf der Überprüfung möglicherweise bestehender Existenzgefährdungen von landwirtschaftlichen Pachthöfen als Folge der in Zusammenhang mit dem Bau des neuen Stadtteiles stehenden städtischen Planungen der FHH. Hierzu dient die Vorlage von 5 separaten einzelbetrieblichen Gutachten mit allen konkreten Betriebsdaten und Betrachtungen zur individuellen Planungsbetroffenheit für die 5 hauptbetroffenen Pachthöfe. Den einzelbetrieblichen Gutachten liegen größtenteils die Buchführungsergebnisse der Einzelbetriebe und eine Reihe personenbezogener Daten zu Grunde. Der Inhalt unterliegt deshalb strengen datenschutzrechtlichen Anforderungen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Aufgabenstellung besteht darin, die Konsequenzen der städtischen Planungen für die Rahmenbedingungen der zukünftigen Agrarstruktur sowohl für den Planungsraum Billwerder als auch auf einzelbetrieblicher Ebene aufzuzeigen und Möglichkeiten für Konfliktlösungen zu benennen.

Zur Lösung der Aufgabe wird das Gutachten in zwei Teile unterteilt. Der hiermit vorgelegte allgemeine Gutachtenteil beinhaltet alle allgemeinen und übergeordneten Themenbereiche, die sich nicht auf die einzelbetriebliche Ebene beziehen. Hierzu zählen beispielsweise die taxatorischen Grundsätze der Bewertung von möglichen Existenzgefährdungen, die

Methodik der Datenerhebung, die Interpretation von Ergebnissen zu gebietsbezogenen Flächenbilanzen und die Darstellung von zusammenfassenden und anonymen Ergebnissen aus den separaten einzelbetrieblichen Gutachten.

Aus dem Textteil zu den taxatorischen Grundsätzen wird ersichtlich, wie auf der Basis der einschlägigen rechtlichen Vorgaben eine Beurteilung von möglichen Existenzgefährdungen als Folge von öffentlichen Eingriffen in landwirtschaftliche Betriebe zu erfolgen hat.

Der Textteil zur Methodik der Datenerhebung erläutert den Ablauf der Erstellung von 5 exakten Pachtflächenbilanzen für die auf die Einzelbetriebe einwirkende Planungssituation. Hierzu waren umfangreiche Vorarbeiten erforderlich, weil von den an der Planung beteiligten Institutionen keine flurstücksscharfen Grunddaten mit Bezug zu den einzelbetrieblichen Ebenen zur Verfügung gestellt werden konnten.

Um die verschiedenartigen Flächennutzungen, Flächenstrukturen und Flächenabgrenzungen für die Planungssituation auf den jeweiligen einzelbetrieblichen Ebenen exakt quantifizieren zu können, werden die unterschiedlichen städtischen Planungsvorhaben dabei flurstücksgenau erfasst und den einzelnen Betrieben zugeordnet. Zur grafischen Darstellung werden die Planungsdaten parallel zur einzelbetrieblichen Flächenbilanzierung zusätzlich ebenfalls flurstücksgenau in eine den gesamten Planungsraum umfassende Gebietskarte übertragen.

Die Basis dieser Flächenbilanzierungen stellt die Grundlage für die 5 einzelnen Gutachten zur „Überprüfung von möglichen Existenzgefährdungen auf der einzelbetrieblichen Ebene“ dar. Hierbei erfolgt für die in Billwerder wirtschaftenden Betriebe die ökonomische Bewertung der Frage, ob die mit der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung in Oberbillwerder verbundenen Eingriffe in die Betriebe im Einzelfall so gravierend sind, dass die wirtschaftliche Existenz der Betriebe gefährdet wird. Zugleich werden im Kontext der Einzelgutachten mit den Bewertungen Möglichkeiten aufgezeigt, mit deren Hilfe die jeweiligen betrieblichen Betroffenheiten gemindert oder ggf. eintretende Existenzgefährdungen abgewendet werden können.

Die datenschutzrechtlichen Belange in den textlichen Ausführungen des allgemeinen Gutachtenteiles finden ausreichend Berücksichtigung, indem die Erläuterungen zur Systematik der Flächenbilanzen sowie der gebietsrelevanten und allgemeingültigen Ergebnisse und Schlussfolgerungen aus den einzelbetrieblichen Gutachten weitestgehend keine Rückschlüsse auf die betroffenen Betriebe zulassen und ihre Anonymität gewährleistet bleibt.

Die beschriebene Untergliederung der insgesamt vorgelegten gutachtlichen Stellungnahmen in mehrere Gutachtenteile ermöglicht es dem Auftraggeber, den an der Planung beteiligten Institutionen und betroffenen Landwirten die aus datenschutzrechtlicher Sicht angemessenen einzelnen Gutachtenteile zur Verfügung zu stellen.

## 2 Taxatorische Grundsätze zur Bewertung von möglichen Existenzgefährdungen

### 2.1 Allgemeine Ausführungen

Im Falle landwirtschaftlicher Betriebe kann ein schwerwiegender Eingriff in den Betrieb, vor allem ein Flächenentzug, die wirtschaftliche Existenz gefährden. Dieses gilt gleichermaßen bei einem Eingriff in Eigentumsflächen wie auch bei einem Eingriff in Pachtflächen. Sofern Pachtflächen betroffen werden, sind diese allerdings gesondert zu betrachten (siehe Kap. 2.3).

Vor der Untersuchung, ob im Einzelfall als Folge eines Landentzuges oder eines anderen schwerwiegenden Eingriffes in einen Betrieb möglicherweise eine Existenzgefährdung vorliegt, ist zunächst zu klären, welche einzelbetrieblichen Faktoren in diese Untersuchung einbezogen werden sollen (KÖHNE 2000, S. 221). Demnach sind bei der Untersuchung einer potenziellen Existenzgefährdung sowohl der bewirtschaftete Betrieb als auch ergänzend die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers oder des Bewirtschafters zu berücksichtigen. Daraus folgt, dass zu prüfen ist (KÖHNE 2000, S. 222),

- ob der Betrieb überhaupt auf absehbare Zeit fortgeführt wird, wobei maßgeblich ist, wie alt der Betriebsinhaber und ob ein einschlägig ausgebildeter Hofnachfolger vorhanden ist.
- wie die wirtschaftliche Lage des Betriebes in der Ausgangssituation ist. Denn eine Existenzgefährdung infolge eines Landentzuges setzt voraus, dass vor dem Landentzug überhaupt eine wirtschaftliche Existenz besteht. Sofern festgestellt wird, dass der Betrieb bereits vor dem Landentzug keine ausreichende wirtschaftliche Existenz im Sinne der rechtlichen Vorgaben darstellt, so kann der Landentzug aus rechtlichen Gründen nicht als Auslöser der Existenzgefährdung gewertet werden.

Gleichermaßen gibt KÖHNE (2007, S. 322 ff.) jedoch auch zu bedenken, dass es aus agrarstruktureller Sicht in erster Linie auf eine objektivierende Sichtweise ankommt, wohingegen die einzelbetriebliche und somit subjektive Sichtweise zweitrangig ist. Diesem aus rein ökonomischer Sicht nachvollziehbaren Gedanken ist jedoch entgegenzuhalten, dass die einschlägige Rechtsprechung im Verlaufe der zurückliegenden rd. 30 Jahre eine Art „Bewertungslinie“ herausgebildet hat, die hinsichtlich der Überprüfung einer möglichen Existenzgefährdung eine subjektive und somit einzelbetriebliche Sichtweise fordert (GÜTTER et al. 2012). Was daraus im Einzelnen abzuleiten ist, wird nachfolgend noch näher dargelegt.

Ergänzend sei an dieser Stelle jedoch vorweg noch Folgendes klargestellt: Seitens der von einem Landentzug betroffenen Betriebe und somit Betriebsleiterfamilien werden die Begriffe „Existenzgefährdung“ und „wirtschaftliche Beeinträchtigung“ als Folge eines Eingriffes in den Betrieb nicht selten fälschlicherweise synonym verwendet. Denn es wird vielfach davon ausgegangen, dass jeglicher wirtschaftlicher Verlust langfristig die

Konkurrenzfähigkeit beeinträchtigt und damit auch den Fortbestand der Existenz des Betriebes gefährdet. Diese Sichtweise ist jedoch unzutreffend. Im Sinne der maßgebenden rechtlichen Begriffsdefinition tritt eine Existenzgefährdung erst dann ein, wenn die mit einem Eingriff in den Betrieb entstehenden wirtschaftlichen Verluste selbst nach durchgeführten schadensmindernden Anpassungsmaßnahmen so schwerwiegend sind, dass dem Betrieb die wirtschaftliche Grundlage entzogen wird und in der Folge die Existenz des Betriebes bereits kurz- oder mittelfristig nicht mehr gesichert ist. Die Erfahrung zeigt, dass es hierzu i. d. R. nur bei starker Betroffenheit kommt. In derartigen Fällen sind dann seitens des Planungsträgers besondere Maßnahmen erforderlich, die geeignet sind, die Existenzgefährdung abzuwenden: Diesbezüglich kommen z. B. die Bereitstellung von Ersatzland oder die Anlage eines geeigneten Ersatzweges in Betracht. Im Falle geringerer Betroffenheiten entstehen den Betrieben zwar i. d. R. auch wirtschaftliche Verluste, die jedoch die Aufrechterhaltung der betrieblichen Existenz nicht in Frage stellen. Grundsätzlich kann nach KÖHNE (2000, S. 221) festgestellt werden, dass eine Existenzgefährdung „*nur bei schwerwiegenden Eingriffen zu befürchten*“ ist.

## 2.2 Bewertungskriterien zur Feststellung von Existenzgefährdungen

Unter Berücksichtigung der soeben genannten rechtlichen Vorgaben bei der Prüfung eines Betriebes auf Existenzgefährdung, die eine Betrachtung des Betriebes unter Einschluss des Betriebsleiters und seiner Familie erfordert, sind die bei KÖHNE (2000, S. 223 ff.) und bei GÜTTER et al. (2012, S. 86 ff.) aufgeführten Kriterien von Bedeutung:

- Einkommen und betriebliche Kapitalbildung
- Faktorentlohnung
- Liquidität
- Verschuldungsgrad

Dabei ist anzumerken, dass eine besonders enge Verknüpfung zwischen dem Einkommen (Gewinn) und der betrieblichen Kapitalbildung einerseits und der Faktorentlohnung (Entlohnung der eigenen Arbeit, des eigenen Bodens und des sonstigen betrieblichen Eigenkapitals) andererseits besteht. Der Aspekt der Faktorentlohnung ist insbesondere im Fall von Nebenerwerbsbetrieben von Bedeutung, die definitionsgemäß nur zu einem Teil zum Gesamteinkommen beitragen. Bei diesen Betrieben steht besonders eine angemessene Entlohnung der eingesetzten Arbeit (als Residualgröße) im Vordergrund (MOSER 1996, S. 47; GÜTTER et al. 2012, S. 93 ff.).

Die Bewertungskriterien Liquidität und Verschuldungsgrad sind im Vergleich zu den zuvor genannten Kriterien Faktorentlohnung sowie Einkommen und betriebliche Kapitalbildung von geringerem Interesse. Sie sind zudem nur relativ selten von ausschlaggebender Bedeutung und daher lediglich in bestimmten Fällen (vor allem bei gewerblichen Agrar-Großunternehmen) als ergänzendes Merkmal heranzuziehen. Ihre Berücksichtigung erfordert einen vollständigen Einblick in die finanziellen Verhältnisse der Betriebe und der Betriebsinhaber (Privatvermögen), der jedoch in vielen Fällen nicht ohne weiteres möglich ist.

In den vorliegenden Gutachten konzentrieren sich die Bewertungen auf die Erfolgskriterien Einkommen (Gewinn) und betriebliche Eigenkapitalbildung, denen seitens der einschlägigen Rechtsprechung eine ganz besonders große Bedeutung beigemessen wird (siehe hierzu insbesondere BVerwG, Beschl. vom 31.10.1990, in: Wertermittlungsforum, Nr. 1/1995, S. 34 ff.; GÜTTER et al. 2012, S. 28 ff.; MÄHRLEIN 2015).

Die Unterzeichner halten es nicht für gerechtfertigt, die Existenzfähigkeit bzw. Existenzgefährdung an pauschalen Größen zu bemessen. Ein Gewinn von mindestens 60.000 € bis 80.000 € und eine Eigenkapitalbildung von mindestens 10.000 € bis 20.000 € pro Jahr (jeweils mehrjährige Durchschnittswerte) gelten zwar für zukunftsfähige Haupterwerbsbetriebe in Fachkreisen als Zielgrößen, sie dürfen jedoch angesichts der Heterogenität der betrieblichen und familiären Verhältnisse nicht für alle Betriebe gleichermaßen als Maßstab herangezogen werden. Vielmehr ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Verhältnisse des Betriebes, der Betriebsleiterfamilie und der allgemeinen agrarwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Augenmaß ein einzelbetrieblicher Schwellenwert festzulegen, wobei allerdings eine Orientierung an den oben genannten Zielgrößen geboten ist.

Hinweis: Für detaillierte Ausführungen zu den Bewertungskriterien bei der Beurteilung von möglichen Existenzgefährdungen siehe GÜTTER et al. (2012, S. 68 ff.) sowie MÄHRLEIN (2015).

### **2.3 Berücksichtigung von Pachtflächen**

Pachtrechte gehören zu den durch Art. 14 GG geschützten Rechten (DE WITT & SCHIRP 1994; KARG 2001). Bei Flächenentzügen für öffentliche Zwecke oder anderen schwerwiegenden Eingriffen ist das Einbeziehen von Pachtflächen immer wieder Auslöser von Unstimmigkeiten. Um diese für den vorliegenden Fall zu vermeiden, sei an dieser Stelle folgendes ausgeführt:

Voraussetzung für die Berücksichtigung von Pachtflächen im Rahmen eines Flächenentzuges oder eines Eingriffs in eine ausgeübte Flächennutzung ist ein hoheitlicher Eingriff in eine geschützte Rechtsposition. Diese Rechtsposition beinhaltet im Pachtrecht die Möglichkeit, die Pachtfläche vertraglich gesichert für die Dauer der Pachtzeit nutzen zu können und daraus wirtschaftliche Erträge zu erzielen. Dabei werden die Rechtspositionen des Pächters im Einzelnen durch den Inhalt des Pachtvertrages konkretisiert (NIEBUHR 1999, S. 9). Im Regelfall liegen schriftliche Pachtvereinbarungen vor. Es haben jedoch auch mündliche Pachtabsprachen rechtlich Bestand, allerdings sind diese Absprachen grundsätzlich nur als unbefristete Pachtverträge mit einer Restpachtlaufzeit in Höhe der gesetzlichen Kündigungsfrist von i. d. R. zwei Jahren als rechtsverbindlich anzusetzen.

Die rechtlichen Ansprüche eines Pächters sind – im Gegensatz zu denen eines Grundeigentümers – also zeitlich begrenzt. Die Befristung ergibt sich bei auf eine bestimmte Laufzeit vereinbarten Pachtverträgen aus der vertraglich festgelegten Laufzeit. Sofern Pachtverhältnisse bereits über die Laufzeit des Pachtvertrages hinausgehen und sich somit i. d. R. von Jahr zu Jahr verlängern, ist die Restpachtdauer grundsätzlich mit zwei Jahren



anzusetzen. Eine aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse bestehende Erwartung auf die Fortsetzung eines oder mehrerer Pachtverhältnisse über das privatrechtlich (schriftlich) fixierte Pachtende hinaus ist nach der geltenden (gefestigten) Rechtsprechung nicht als Rechtsposition anzusehen. Dieses gilt auch dann, wenn bestehende Pachtverhältnisse bereits seit langem bestehen und bisher regelmäßig verlängert worden sind. Die Rechtsprechung begründet dieses damit, dass grundsätzlich nur konkrete Rechtsansprüche, die dem Rechtsträger (Pächter) zum Zeitpunkt des hoheitlichen Eingriffes zustehen, geschützt sind, nicht jedoch bloße Chancen, Aussichten oder Erwartungen (NIEBUHR 1999, S. 9.).

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vertritt aus den vorgenannten Gründen hinsichtlich der Anfertigung von Existenzgefährdungsgutachten in Bezug auf die Berücksichtigung von Pachtflächen folgende Auffassung: Der auf Flächen entfallende wirtschaftliche Schaden kann im Fall von Pachtflächen, für die nur kurzfristige Restpachtlaufzeiten von weniger als drei Jahren oder lediglich mündliche Pachtvereinbarungen vorliegen, nicht berücksichtigt werden. Denn eine rechtlich sichere betriebliche Nutzung der Flächen ist ohnehin nur noch über sehr wenige Jahre möglich, und es darf nicht damit gerechnet werden, dass die Flächen dem Betrieb auch weiterhin zur Verfügung stehen. Entsprechend der kurzfristigen Restpachtlaufzeiten ist dann auch der dem Betrieb entstehende Schaden nur von kurzfristiger Dauer und damit – juristisch gesehen – nur selten so schwerwiegend, dass dieser eine Existenzgefährdung auslösen könnte.

Aufgrund dieser auf dem Entschädigungsrecht basierenden rechtlichen Wertung einer Betroffenheit von gepachteten Flächen durch Flächenentzug leitet die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr die Schlussfolgerung ab, dass Existenzgefährdungen durch den Entzug von Pachtflächen nur dann begründbar sein können, wenn bei betroffenen Pachtflächen die Pachtverhältnisse am Bewertungsstichtag noch eine zumindest längerfristig bestehende Restpachtlaufzeit vorliegt. Die Mindest-Restpachtdauer wird hierbei mit 5 Jahren festgelegt. Bei Restpachtlaufzeiten von 3 oder 4 Jahren werden Verlustabschläge vorgenommen, und bei Pachtflächen, deren Laufzeit am Bewertungsstichtag weniger als 3 Jahre beträgt, werden – wie bereits dargelegt wurde – die auf diese Flächen entfallenden wirtschaftlichen Nachteile als gegenstandslos angesehen.

In Sachverständigenkreisen wird diese aus dem Entschädigungsrecht abgeleitete Sichtweise bei der Beurteilung von möglichen Existenzgefährdungen allerdings als nicht korrekt betrachtet, sie erweist sich zudem als nicht konsistent. Denn bei der Bewertung der betrieblichen Ausgangslage werden sämtliche Pachtflächen unabhängig von der Restpachtlaufzeit berücksichtigt und somit Eigentumsflächen gleichgestellt. Wenn dann bei der Überprüfung einer möglichen Existenzgefährdung eine andere Betrachtung und somit Bewertung der Pachtflächen erfolgt, so stellt dieses einen nicht nachvollziehbaren und nicht zu rechtfertigenden Widerspruch in der Vorgehensweise der Bewertung dar.<sup>1</sup>

Hinsichtlich der Durchführung von gutachterlichen Überprüfungen zur Beurteilung von möglichen betrieblichen Existenzgefährdungen und somit für die Bewertung des von einem

---

<sup>1</sup> Dieser Aspekt wurde im Rahmen der HLBS-Spezialseminare „*Gutachtencheck Existenzgefährdung*“ am 19. - 20.02.2016 und 17. - 18.02.2017 in Göttingen umfassend diskutiert.

öffentlichen Eingriff verursachten monetären Verlust ist es von entscheidender Bedeutung, dass es gerade nicht darauf ankommt, ob die Schadenspositionen entschädigungsfähig sind, 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 des Sonderstatus „Existenzgefährdung“ ausschließlich die Minderung des betrieblichen jährlichen Gewinns, der als Folge des Eingriffes in den Betrieb hervorgerufen wird.

Dass dieses auch von der Rechtsprechung so gesehen wird, zeigt das Urteil des Niedersächsischen OVG vom 30.4.1997 (7 K 6864/95). Darin wird unter Verweis auf die Entscheidung des BVerwGE 77, 295/297 ausgeführt, dass die Planfeststellung den betroffenen Rechtsinhaber grundsätzlich schon unterhalb der Enteignungsschwelle schützt und somit bereits im Vorfeld dessen, was nach Art. 14 Abs. 3 GG als entschädigungsrechtlich 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 Verlustes.

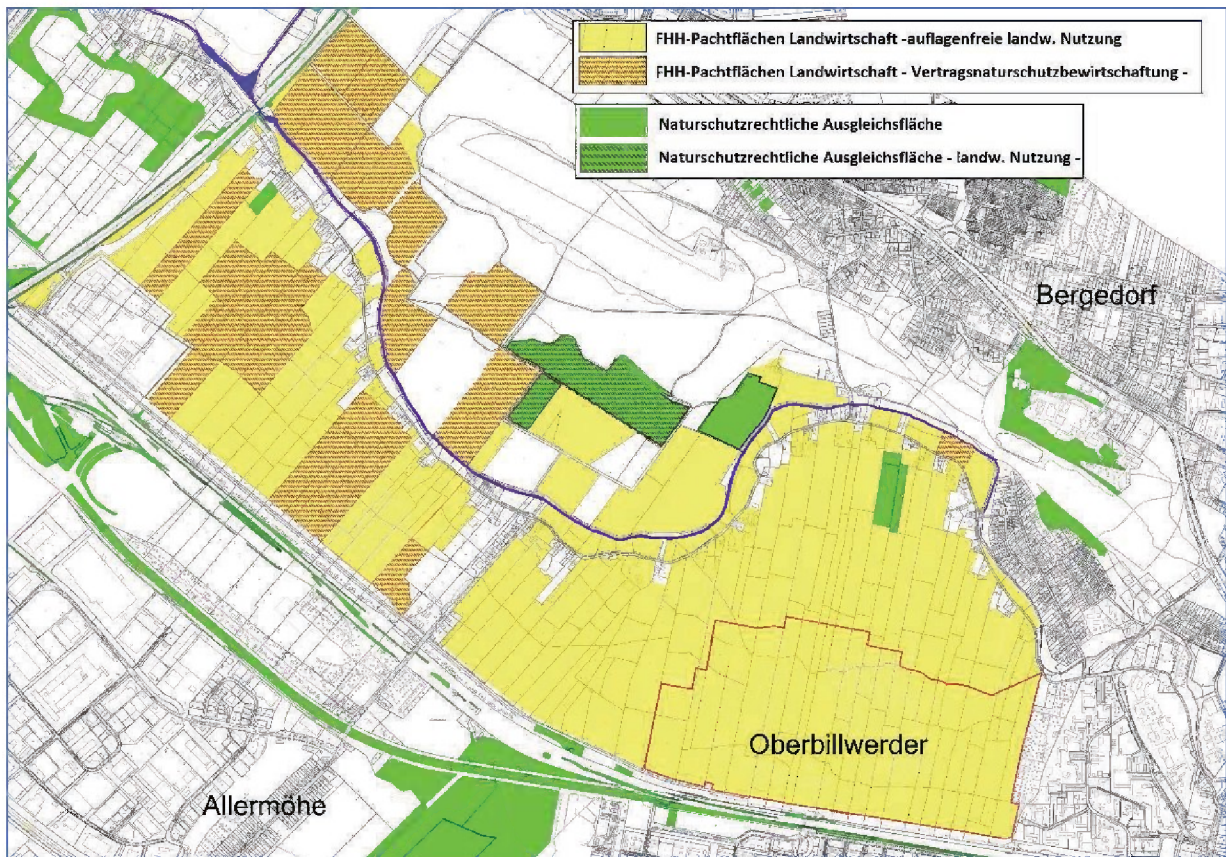
Maßgeblich sind im Ergebnis demnach grundsätzlich die faktischen Verhältnisse des Einzelfalles. Kann aus der Sicht eines Pächters zuverlässig davon ausgegangen werden, dass Pachtverhältnisse fortgesetzt werden, so sind derartige Pachtflächen im Zuge der Beurteilung einer möglichen Existenzgefährdung Eigentumsflächen gleichzustellen. Diese Auffassung wird von KÖHNE 2007 (S. 332) sowie von FISCHER & BIEDERBECK (2007) bestätigt. Letztere nehmen bei der Beurteilung von möglichen Existenzgefährdungen grundsätzlich keine Unterscheidung zwischen Eigentums- und Pachtflächen vor.

Schließlich ist noch anzumerken, dass – wie beim Verpächter – auch beim Pächter zwischen dem Schaden bezogen auf den Substanzverlust und anderen als Folge des Flächenentzuges eintretenden Vermögensnachteilen (Folgeschäden) zu differenzieren ist. Zu den Folgeschäden gehören z. B. der Erwerbsverlust auf der entzogenen Pachtfläche und Wirtschafterschwernisse infolge von Schlagdeformierungen und Mehrwegen (NIEBUHR 1999, S. 10).

### **3 Pachtflächen der FHH im Planungsraum Billwerder**

Die in Oberbillwerder angesiedelten fünf landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaften im Ausgangsjahr 2018 insgesamt 556,6 ha LF. Bei diesen Flächen handelt es sich zum weit überwiegenden Teil um landwirtschaftliche Eigentumsflächen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Diese Flächen sind in der nachfolgenden Abbildung 1 gelb markiert.

Bestandteil der genannten 556,6 ha LF sind ebenfalls die innerhalb des Planungsgebietes liegenden und gepachteten, bereits ausgewiesenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (Kompensationsflächen) mit grüner Markierung.



**Abb. 1: Bewirtschaftungsfläche der FHH-Pachthöfe und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Raum Billwerder**

Hinweis: Bei der vorstehenden Abbildung 1 sowie bei allen weiteren Abbildungen in dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um *eigene Darstellungen*.

Die gelb markierten Flächen werden von fünf landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet, deren Hofstellen alle am Billwerder Bildeich liegen.

Zur vollständigen Beschreibung der (auch wirtschaftlichen) Ausgangssituation der Betriebe ist es erforderlich, die sich aus den Bewirtschaftungsverträgen mit der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) ergebenden Extensivierungsaufgaben und Prämienzahlungen aus dem bisher bestehenden freiwilligen Vertragsnaturschutz in den einzelbetrieblichen Gutachten näher darzulegen. Die Flächenanteile, die derzeit gegen Gewährung von Ausgleichszahlungen freiwillig nach den Extensivierungsrichtlinien der FHH/BUE extensiv bewirtschaftet werden, sind in der vorstehenden Abbildung 1 schraffiert dargestellt.

In den Einzelgutachten zur Beurteilung von möglichen Existenzgefährdungen wird die Frage zu klären sein, wie sich planungsbedingte Prämienzahlungen zum Ausgleich von Bewirtschaftungsaufgaben ändern werden.

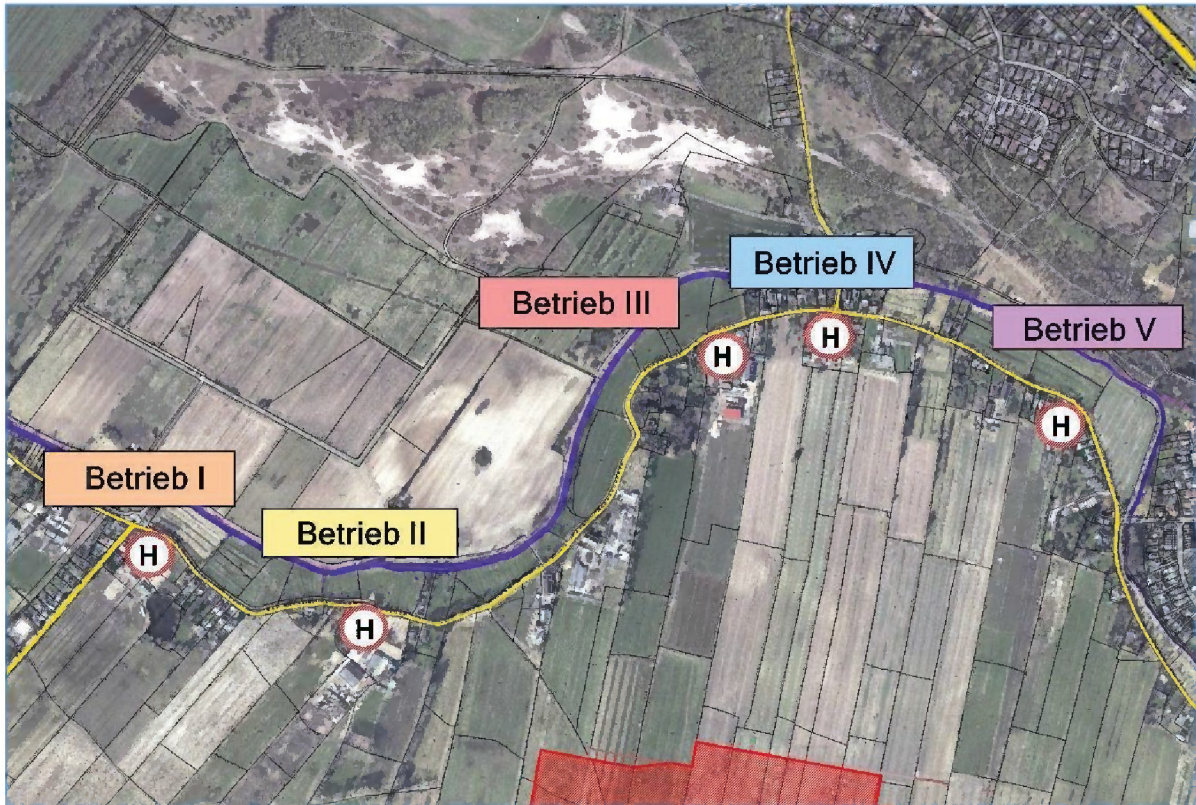


Abb. 2: Lage der Hofstellen am Billwerder Billdeich

Die Größe der Bewirtschaftungsflächen und die betriebliche Ausrichtung der 5 FHH-Pachthöfe in Oberbillwerder unterscheiden sich erheblich. Die Gesamtbetriebsfläche der aktuell von den Hofpächtern genutzten Fläche und deren Verteilung ist der nachfolgenden Übersicht 1 zu entnehmen.

#### Übersicht 1: FHH-Pachtflächenanteile der fünf Hauptpächter im Planungsraum Billwerder

Ausgangssituation	Betrieb I	Betrieb II	Betrieb III	Betrieb IV	Betrieb V	gesamt
Pachtvertragsfläche (ha)	53,1	120,5	129,8	213,6	39,6	556,6

- Bei dem mit über 200 ha größten landwirtschaftlichen Betrieb (Nr. IV) handelt es sich um einen reinen Marktfruchtbetrieb ohne angeschlossene Viehhaltung.
- Der zweitgrößte Betrieb (Nr. III) bewirtschaftet ausschließlich Grünlandflächen. Die Bewirtschaftungsschwerpunkte liegen auf der Haltung von Mutterkühen und der Einlagerung sowie Vermarktung von Heu und Stroh.
- Zwei der 5 Betriebe (Nr. I und Nr. II) haben sich auf die Pensionspferdehaltung spezialisiert.
- In dem kleinsten Betrieb (Nr. V) werden neben der Mastrinderhaltung und -vermarktung zunehmend über einen betriebszugehörigen Hofladen und ein Hofcafé Einnahmen generiert.

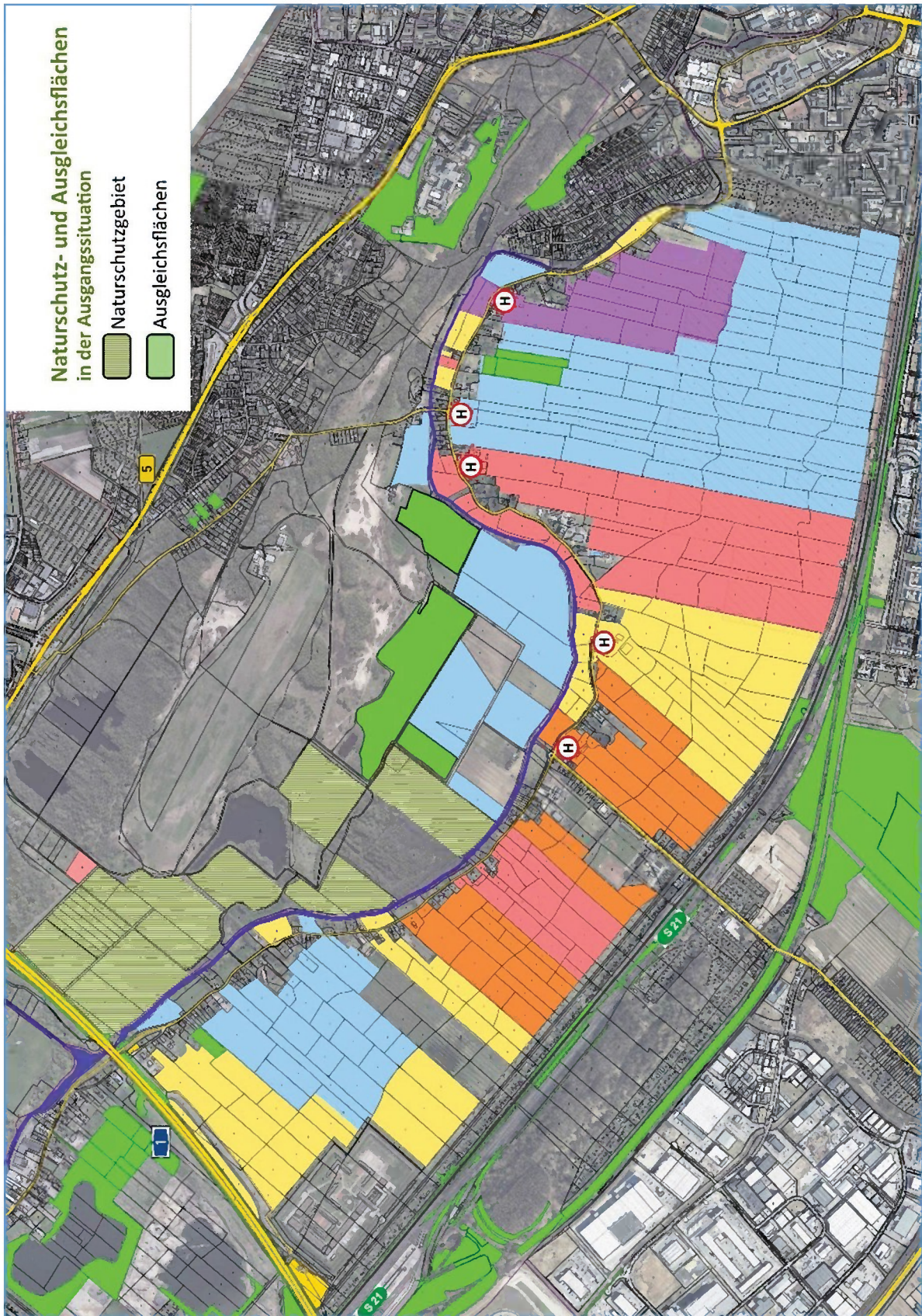
An dieser Stelle wird mit Blick auf datenschutzrechtliche Belange auf die Beschreibung der detaillierten einzelbetrieblichen Verhältnisse verzichtet. Stattdessen sei auf die separaten Einzelgutachten des einzelbetrieblichen Teiles verwiesen.

In der Ausgangssituation wird der Planungsraum Billwerder zum überwiegenden Teil durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Um die betrieblichen Ausgangssituationen der 5 Betriebe vollständig darzustellen, werden die Pachtflächen in vier Kategorien unterteilt.

- a) Pachtflächen, die bereits in der Ausgangssituation unter Bewirtschaftungsauflagen bewirtschaftet werden, weil es sich um Ausgleichsflächen nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) – BNatSchG - vom 29.07.09 handelt,
- b) Pachtflächen, die bereits in der Ausgangssituation unter Bewirtschaftungsauflagen bewirtschaftet werden, weil sie innerhalb des Naturschutzgebietes (NSG) Boberger Niederung liegen und die Flächen den Auflagen der entsprechenden Verordnung über das Naturschutzgebiet Boberger Niederung vom 21.05.2009 unterliegen,
- c) Pachtflächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz, deren extensive Bewirtschaftung im öffentlichen Interesse liegt und die deshalb gegen Zahlung einer Prämie freiwillig mit Auflagen bewirtschaftet werden,
- d) Pachtflächen, die nach den Regeln und Richtlinien einer konventionell betriebenen Landwirtschaft ohne naturschutzrechtliche Auflagen bewirtschaftet werden.

In der nachfolgenden Abbildung 3 sind die im NSG liegenden Betriebsflächen grün-schraffiert und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen des Planungsraumes grün markiert. Bei den übrigen in bunter Farbe gekennzeichneten Flächen handelt es sich um die Betriebsflächen der 5 Pachtbetriebe, die in der Ausgangssituation konventionell oder unter freiwilligen Extensivierungsauflagen bewirtschaftet werden.



**Abb. 3: Naturschutz- und Ausgleichsflächen in der Ausgangssituation**

Die Lage der Betriebsflächen, für die zwischen den Landwirtschaftsbetrieben und der BUE freiwillige Verträge zur Grünlandextensivierung abgeschlossen wurden, geht aus der nachfolgenden Abbildung 4 hervor.

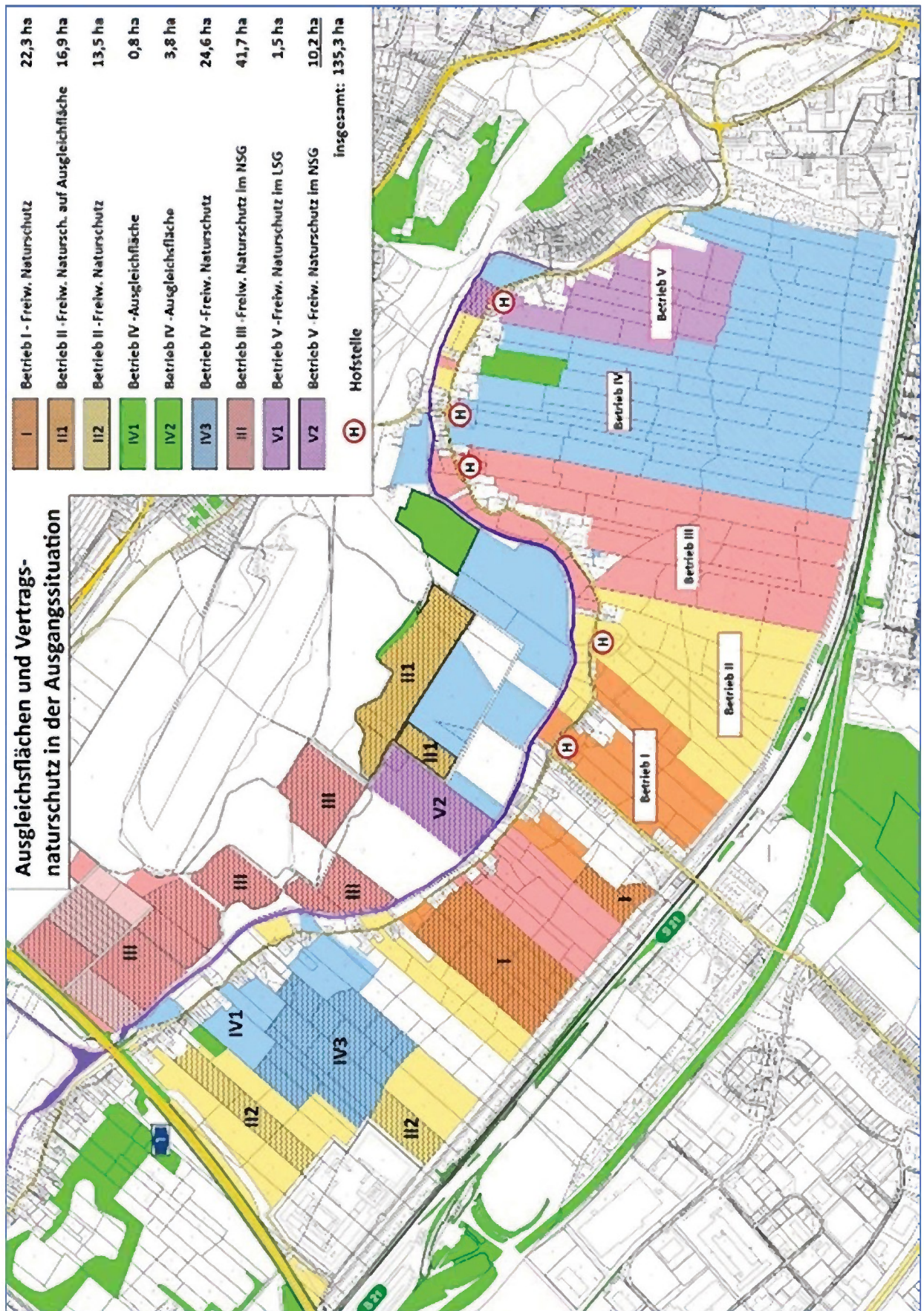


Abb. 4: Bewirtschaftungsflächenanteile der FHH-Pachthöfen unter freiwilliger extensiver Vertragsnaturschutzbewirtschaftung in der Ausgangssituation

## Übersicht 2: Lage und Verteilung der Pachtflächen im Planungsgebiet

Ausgangssituation	Bez.	Ober- billwerder	Unter- Billwerder	Bille- wiesen	Boberg LSG	Boberg NSG	Gesamt- gebiet
<b>= Pachtvertragsfläche</b>		<b>2.912.668</b>	<b>1.354.119</b>	<b>228.855</b>	<b>551.336</b>	<b>518.797</b>	<b>5.565.775</b>
abzüglich NSG- u. Ausgleichsflächen	II1, IV1, IV2, III, V2	<u>-37.520</u>	<u>-8.261</u>	<u>0</u>	<u>-169.687</u>	<u>-518.797</u>	<u>-734.265</u>
<b>= verbleibende landwirtschaftliche Fläche</b>		<b>2.875.148</b>	<b>1.345.858</b>	<b>228.855</b>	<b>381.649</b>	<b>0</b>	<b>4.831.510</b>

Im Planungsraum Billwerder ist die nicht allgemeinverpflichtenden naturschutzrechtlichen Gesetzen und Verordnungen unterliegende und insofern auflagenfrei bewirtschaftbare Acker- und Grünlandflächennutzung in der Ausgangssituation auf einer Gesamtpachtfläche von ca. 483 ha möglich.

Unter dem Gesichtspunkt einer den Naturschutz berücksichtigenden Wirtschaftsweise reduziert sich dieser Anteil infolge der Einbringung in öffentlich geförderte freiwillige Extensivierungsprogrammen der FHH um weitere 60 ha.

**Die somit in der Ausgangssituation im Sinne einer konventionell betriebenen Landwirtschaft verbleibende Restbewirtschaftungsfläche der 5 Betriebe beträgt ca. 420 ha.**

In der Ausgangssituation werden von den 5 planungsbetroffenen Landwirten

- 130,7 ha im Zusammenhang mit der Teilnahme an freiwilligen Extensivierungsprogrammen der FHH bewirtschaftet,
- 21,5 ha als Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG naturschutzgerecht genutzt,
- 16,9 ha einer im Landschaftsschutzgebiet Boberg liegenden Ausgleichsfläche gegen Zahlung einer Bewirtschaftungsprämie unter freiwilligen Extensivierungsaufgaben bewirtschaftet.
- 51,9 ha der im Naturschutzgebiet Boberger Niederung liegenden Fläche gegen Zahlung einer Bewirtschaftungsprämie extensiv landwirtschaftlich genutzt und im Sinne des Naturschutzes gepflegt.

Hinweis: Die vorstehende gebietsbezogene Aufschlüsselung zur Flächen- und Vertragsbewirtschaftung liegt auch für die einzelbetriebliche Ebene vor. Aus Gründen des Datenschutzes wird an dieser Stelle auf eine detaillierte einzelbetriebliche Aufschlüsselung verzichtet und hierzu auf die Einzelgutachten verwiesen.



## **4 Beschreibung der Einzelbetriebe in der Ausgangssituation**

### **4.1 Faktorausstattung**

In den Einzelbetrieblichen Gutachten wird die Faktorausstattung der Betriebe und deren pachtrechtliche Situation ausführlich beschrieben.

Als Quellen hierfür standen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen zur Verfügung:

- Hofpachtverträge (einschließlich aller Nachträge),
- Agrargrundanträge der letzten drei Jahre
- Betriebserhebungen aus der Gutachtenphase 1
- Gutachten zu den Verkehrswerten und den Pächterwertanteilen an der Hofstelle

Die textlichen Ausführungen dieses Kapitels werden durch umfangreiches Bildmaterial zur einzelbetrieblichen Faktorausstattung ergänzt.

### **4.2 Die wirtschaftliche Lage der Betriebe in der Ausgangssituation**

Im Rahmen der auf die jeweiligen Pachthöfe bezogenen einzelbetrieblichen Gutachten erfolgt die bei Gutachten zur Prüfung möglicher Existenzgefährdungen rechtlich vorgegebene und somit obligatorische Beurteilung der Wirtschaftlichkeit (und somit Existenzfähigkeit) der Betriebe in der Ausgangssituation. Hierzu wurden den Verfassern des vorliegenden Gutachtens in zwei Fällen die betriebswirtschaftlichen Jahresabschlüsse aus den letzten 5 Jahren zur Verfügung gestellt und die benötigten Kennzahlen hieraus entnommen. Für einen dritten Betrieb wurden der Analyse die für die vergangenen Jahre bereits ausgewerteten betriebswirtschaftlichen Unterlagen des sozioökonomischen Betriebsberaters der Landwirtschaftskammer Hamburg verwendet.

Die insoweit bei den soeben angesprochenen drei Betrieben mögliche Zugrundelegung der tatsächlich erwirtschafteten Ergebnisse der Vorjahre stellt die im Sachverständigenwesen bevorzugte Methode zur Darstellung der wirtschaftlichen Situation eines Betriebes dar.

Für zwei weitere Betriebe wurde aus unterschiedlichen Gründen von den Verfassern Gewinnermittlungen durchgeführt, indem unter Zugrundelegung der vorhandenen Faktorausstattungen und Produktionsverfahren im ersten Schritt zunächst der Gesamtdeckungsbeitrag kalkuliert wird, um von diesem in einem zweiten Schritt die betrieblichen Fixkosten abzuziehen.

Als Datenquelle dienen hierzu die offiziellen Richtwert-Deckungsbeiträge, die von der LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN jährlich neu herausgegeben werden. Für nahezu sämtliche in der Landwirtschaft gängigen Produktionsverfahren der pflanzlichen und tierischen Erzeugung halten die genannten Richtwert-Deckungsbeiträge Ertrags- und Aufwandsdaten für verschiedene Naturalertragsstufen bereit. So ist es möglich, mittels Bildung mehrjähriger Durchschnittswerte und unter Berücksichtigung der jeweiligen betrieblichen

Gegebenheiten einen Gesamtdeckungsbeitrag abzuleiten, der die betrieblichen Verhältnisse realitätsnah abbildet. Mittels Abzug der betrieblichen Fixkosten vom Gesamtdeckungsbeitrag kann so – definitionsgemäß – der betriebliche Gewinn hinreichend zuverlässig eingeschätzt werden. Der auf diese Weise deduktiv ermittelte Gewinn stellt in Sachverständigenkreisen eine als hinreichend belastbar geltende Methode zur Darstellung der wirtschaftlichen Ausgangssituation dar.

Auf der Grundlage der kalkulierten Ergebnisse kann anschließend die sowohl für die Bewertung der *Existenzfähigkeit* als auch für die Bewertung einer möglichen *Existenzgefährdung* entscheidende Kennzahl „betriebliche Eigenkapitalbildung“ abgeleitet werden.

Die aus der Gewinnermittlung abgeleitete Eigenkapitalbildung berücksichtigt zum einen die betrieblichen Gegebenheiten und zum anderen die familiäre Situation der Betriebsleiterfamilie, indem die auf den Bewertungsstichtag bezogenen Ansätze für die Größen Gewinn, außerbetriebliche Einlagen und außerbetriebliche Entnahmen saldiert werden. Im Ergebnis ergibt sich als Saldo die betriebliche Kapitalbildung, die für den Substanzerhalt und für die zukünftige Entwicklung des Betriebes zur Verfügung gestellt werden kann.

In landwirtschaftlichen Betrieben wird ein Mindestmaß an jährlicher Kapitalbildung benötigt, um zum einen die Teuerungsrate zu kompensieren und somit die Wertstabilität der Anlagegüter zu gewährleisten und um zum anderen notwendiges betriebliches Wachstum zu ermöglichen (GÜTTER et al. 2012, S. 86 ff.).

Im Zusammenhang mit der Frage nach der angemessenen Mindesthöhe für die zur nachhaltigen Existenzsicherung benötigte Eigenkapitalbildung sei Folgendes erläutert:

Nach Ansicht der Unterzeichner sollte bei der Berechnung einer für die nachhaltige Existenzsicherung benötigten Eigenkapitalbildung

- a) eine angemessene durchschnittliche Teuerungsrate und
  - b) eine angemessene jährliche durchschnittliche Gewinnsteigerung
- berücksichtigt werden.

Für die Teuerungsrate wird in den Einzelbetriebsprüfungen eine Steigerung von 2,5 % des am Bewertungsstichtag vorhandenen eigenfinanzierten und betriebsnotwendigen Anlagenvermögenswertes zugrunde gelegt.

Für die Gewinnsteigerung sind Investitionen erforderlich. In den einzelbetrieblichen Gutachten wird der Wert dieser Investitionen aus einer Gewinnsteigerung von 2,5 % pro Jahr abgeleitet, indem der Fremdfinanzierungsanteil unter der Annahme einer erwarteten Grenzkapitalrendite von 10,0 % und einem zeitlichen Horizont von ca. 20 Jahren (ergibt ca. Faktor 8) errechnet wird und zusammen mit den Fremdfinanzierungskosten den „Kapitalbetrag für betriebliches Wachstum“ bildet.

Sofern die aus der Gewinnermittlung tatsächlich abgeleitete Eigenkapitalbildung mindestens so groß ist wie der soeben abgeleitete „Kapitalbetrag für betriebliches Wachstum“, handelt es sich um einen existenz- und entwicklungsfähigen Betrieb. Als Konsequenz dieses Sachverhaltens folgt, dass das Erreichen dieser „Mindesteigenkapitalbildung“ als

kritische Untergrenze im Sinne eines Schwellenwertes für den Nachweis einer langfristigen Existenzfähigkeit zu betrachten ist.

Anders ausgedrückt: Liegt die Eigenkapitalbildung eines Betriebes in der Ausgangssituation über dem kritischen Schwellenwert (=existenzfähig), nach dem erfolgten Eingriff in den Betrieb jedoch unter dem Schwellenwert, so wird der Betrieb als in der Existenz gefährdet beurteilt.

### **4.3 Zwischenergebnis**

**Als Zwischenergebnis der einzelbetrieblichen Prüfungen wurde für die 5 Pachthöfe in der Situation vor der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Oberbillwerder festgestellt, dass alle Betriebe als existenzfähig einzustufen sind.**

Zu diesem Ergebnis kommen die Verfasser aufgrund der auf den Ebenen der Einzelbetriebe durchgeführten Analysen und der daraus ermittelten jährlichen Betriebsgewinne und Feststellung der Tatsache, dass in allen Fällen mit der jeweils erwirtschafteten Eigenkapitalbildung der definierte Schwellenwert einer Mindest-Eigenkapitalbildung überschritten wird.

## **5 Darstellung der geplanten Eingriffe in den Planungsraum**

### **5.1 Vorbemerkungen in Bezug auf die Ermittlung von Flächengrößen**

Von der BWVI, der BUE oder der IBA konnten den Verfassern des vorliegenden Gutachtens keine exakten Flächenkataster-Angaben in Bezug auf die Größen von betroffenen Grundstücken zu den einzelnen planungsbedingten Eingriffen zur Verfügung gestellt werden. Das trifft insbesondere für den Flurstücksbestand der von den jeweiligen Pächtern gegenwärtig bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen zu.

Die für die einzelbetrieblichen Gutachten benötigten exakten betriebsspezifischen Flächenangaben werden deshalb auf der Grundlage der aktualisierten Daten der Flächendatenbank aus dem im Jahr 2017 vorgelegten Gutachten der Phase I abgeleitet. Hierzu wurden in den zurückliegenden Monaten sämtliche neu zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen und Grafiken

- zum neu entstehenden Stadtteil Oberbillwerder,
- zum Ausgleichskonzept Oberbillwerder der BUE und
- zur westlichen Straßenanbindung des neu entstehenden Stadtteiles an den *Mittleren Landweg*

jeweils als separate Zeichnungsebene maßstabsgenau angepasst und in die während der Gutachtenphase I entwickelte Gebietsgrafik übertragen.

Mithilfe dieser Vorgehensweise ist eine aus einer Vielzahl von einzelnen Ebenen bestehende Bilddatei entstanden, die bei 300 Pixeln/Zoll einen Ausdruck mit den Maßen 137 cm x 85 cm liefert. Aufgrund der hohen Bildauflösung ist der Bezug der Planungsgrenzen zu den einzelnen Flurstücksnummern herstellbar. Es können somit Flächengrößen für Abgänge und Inanspruchnahmen von Ausgleichsmaßnahmen entweder anhand der Flurstücksnummer und -größe exakt festgestellt oder mithilfe einer geeigneten Software vergleichsweise exakt vermessen werden. Letzteres ist in einigen Fällen notwendig, wenn die Planungsgrenzen nicht durch Flurstücksgrenzen definiert werden. In diesen Fällen erfolgt eine Schätzung der Flächenanteile mittels Vermessung einer maßstabsgerechten pdf-Datei. Aufgrund der hohen Bildauflösung sind diese Schätzungen relativ genau.

## **5.2 Verfahrensgrundsätze zur Erstellung von Flächenbilanzen für die Planungssituation**

In den einzelbetrieblichen Darstellungen der Ausgangssituation ergibt sich die auflagenfreie Bewirtschaftungsfläche als Restgröße der Pachtfläche zu allen auf freiwilliger Basis abgeschlossenen Vertragsnaturschutzflächenanteilen der Ausgangssituation und der verpachteten Pachtflächenanteile, die bereits in der Ausgangssituation als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen ausgewiesen sind.

Für die Feststellungen zu den Auswirkungen der planungsbedingten Eingriffe in einer die Planungssituation berücksichtigenden Flächenbilanz des Zieljahres werden daher die feststehenden Größen der Pachtvertragsflächen in der Ausgangssituation in 5 Gruppen unterteilt. Diese 5 Gruppen sind:

- I) Verlustflächen aufgrund von geplanten Baumaßnahmen, Flächenstilllegungen und sonstigen städtischen Planungsvorhaben,**
- II) Ausgleichsflächen für geplante naturschutzrechtliche Eingriffe im Zusammenhang mit der Bebauung Oberbillwerders,**
- III) bestehende Ausgleichsflächen und voraussichtlich fortzuschreibende „alte“ Vertragsnaturschutzflächen in Schutzgebieten,**
- IV) bestehende und zeitlich befristete Vertragsflächen des freiwilligen Vertragsnaturschutzes in Unterbillwerder und im LSG Boberg,**
- V) Hofpachtflächen und zukünftig auflagenfrei bewirtschaftbare Pachtflächen.**

Zur Erstellung einer Flächenbilanz für die Planungssituation wird der ursprünglich verpachtete Grundstücksbestand um die Teilflächen der Gruppen I) bis IV) reduziert.

Als Residualgröße bleibt die zukünftig auflagenfrei bewirtschaftbare Pachtfläche V) übrig.

Anders formuliert bedeutet dieses: Mittels Addition aller Teilflächen der Gruppen I) bis V) ergibt sich der ursprüngliche Pachtflächenbestand der Ausgangssituation des Ist-Jahres. Auf die 5 Flächenbereiche wird nachfolgend näher eingegangen.

### Übersicht 3: Schema zur Ermittlung der nach den geplanten Flächeninanspruchnahmen verbleibenden frei nutzbaren Flächengrößen

	Flächenverluste aus Baumaßnahmen, Flächenstilllegungen und sonstigen städtischen Bauplanungsvorhaben (I)
+	Ausgleichsflächen für naturschutzrechtliche Eingriffsplanungen (II)
+	Ausgleichsflächen und nachhaltige Vertragsnaturschutzflächen in Schutzgebieten (III)
+	Vertragsnaturschutzflächen in Unterbillwerder und im LSG Boberg (IV)
+	Hofflächen und auflagenfrei nutzbare Pachtflächen (V)
=	<i>Pachtflächenbestand Ausgangssituation/Planungssituation</i>

## 5.3 Definition der Flächenbereiche in den Flächenbilanzen

### 5.3.1 Verlustflächen (Flächengruppe I)

Den Verlustflächen sind sämtliche Flächenanteile zuzuordnen, die der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung vollständig und endgültig verloren gehen. Hierbei werden der aktuelle Planungsstand von mehreren städtischen Bauvorhaben sowie der Maßnahmenplan der Umweltbehörde zur Gestaltung der Ausgleichsflächen (Stand 14.09.2018) berücksichtigt. Im Einzelnen sind folgende Punkte aufzuführen:

- Die IBA Hamburg plant für die Stadtentwicklungsbehörde den neuen Stadtteil Oberbillwerder. Die Bebauungsgrenzen des Siegerentwurfes eines im Frühjahr 2018 beendeten städtebaulichen Architektenwettbewerbes wurden mit Stand vom 04.09.2018 für die Festlegung des Flächenareals zugrunde gelegt, welches der landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund der Erschließung und Bebauung des neuen Stadtgebietes unmittelbar verloren gehen.
- Darüber hinaus werden einige kleine Ergänzungsflächen am äußeren Rande der Bebauungsfläche ebenfalls als „Verlustflächen“ betrachtet. Bei Realisierung der Bebauungsplanung ist auf diesen Flächen als Folge der Durchschneidung der verbleibenden Feldgröße o. ä. keine wirtschaftliche Nutzung mehr möglich.

- Die südwestlich verlaufende verkehrstechnische Anbindung des neuen Stadtteiles an den „Mittleren Landweg“ wird von der FHH als separates Planungsverfahren durchgeführt. Die für die Erschließung der Straßentrasse benötigte Fläche am Bahngraben wird nachfolgend mit dem Planungsstand vom 16.11.2017 berücksichtigt.
- Bei der Neuverpachtung der Hofpachtungen durch die FHH zum Jahreswechsel 2016/2017 wurde für einige Flächen mit städtebaulichem Entwicklungspotenzial ein verkürztes Kündigungsrecht festgeschrieben. Inwieweit besagte Flächen bereits in nächster Zeit tatsächlich baulich in Anspruch genommen werden, ist nicht konkret abzusehen, entsprechende politische Beschlüsse und planerische Schritte des Bezirks Bergedorf sind derzeit nicht zu verzeichnen. Aufgrund der sich prädestiniert zur Wohnbebauung eignenden Lage einiger hofnaher Baugrundstücke und zweier am östlichen Rand von Bergedorf-West liegender baugebietsähnlicher Flächenbereiche wird vorliegend dennoch vorsorglich angenommen, dass diese vom LIG festgelegten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht bis zum Ende der Vertragslaufzeit der Pachtverträge (31.12.2034) zur Verfügung stehen werden.

Zusammen mit allen übrigen in den Pachtverträgen ausgewiesenen Potentialflächen, die nicht von der IBA für das eigentliche Baugebiet und nicht von der BUE für ihr Ausgleichskonzept in Anspruch genommen werden, werden die vorstehend genannten Grundstücke und weitere Flächen in Autobahnnähe daher als *Verlustflächen für mögliche städtische Planungen* bilanziert und nachfolgend zusammenfassend als *„Potenzialflächen für städtische Planungen“* (oder verkürzt *„Potenzialflächen“*) bezeichnet.

- Im BUE-Maßnahmenkonzept Oberbillwerder ist die *Stilllegung* einiger kleiner Grünlandflächen und einiger Uferrandstreifenbereiche in den Billewiesen vorgesehen.
- Bei anstehenden Verpachtungen von landwirtschaftliche Nutzflächen der FHH prüft die BWVI deren Auswirkungen auf die regionale Agrarstruktur. An städtischen Entscheidungen über die Vertragslaufzeit von Verpachtungsvorhaben ist sie ebenfalls beteiligt.

Bei einem der im Raum Billwerder wirtschaftenden Pachthöfe ist ein Betriebsleiterwechsel aufgrund eines Generationswechsels geplant. Die damit verbundenen agrarstrukturellen Auswirkungen werden derzeit von der BWVI untersucht. Auf die Auswirkungen des besagten Generationswechsels und die wirtschaftlichen Folgen der vom Betrieb zur Existenzsicherung geplanten Investitionsvorhaben wird in Teil II dieses Gutachtens näher eingegangen.

Für Teile der bisherigen Pachtflächen steht die langfristige Verpachtung derzeit in Frage. Diese Flächenanteile werden nachfolgend als BWVI-Vorbehaltsflächen betrachtet. Aus Sicht der betroffenen Pächter handelt es sich um mögliche „Verlustflächen“, weshalb bei der einzelbetrieblichen Prüfung einer möglichen Existenzgefährdung auch ein Entzug dieser Flächen als Planungssituation dargestellt wird. Die Bilanzierung dieser Flächen erfolgt unter der Bezeichnung *„Flächen des BWVI-Flächenmanagements“*.

- Darüber hinaus verfügt die FHH innerhalb des Gebietes von Unterbillwerder über eine bis Ende 2017 an einen nicht in Billwerder ansässigen Landwirt verpachtete, zusammenhängende Grünlandfläche mit einer Größe von 13,5 ha. Der zukünftige Bewirtschafter für diese Fläche steht zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht fest.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen zum Flächenmanagement der FHH könnte diese Fläche an einen der planungsbetroffenen Landwirte in Billwerder zur Abwendung von Existenzgefährdungen verpachtet werden. In den nachfolgenden Ausführungen zu den Flächenbilanzen bleibt diese Fläche allerdings unberücksichtigt, weil sie derzeit nicht von einem der in Billwerder lebenden fünf Hauptbetroffenen bewirtschaftet wird.

Nachfolgend werden die Lagen aller berücksichtigten Verlust-Teilflächen anhand der Abbildung 5 veranschaulicht.

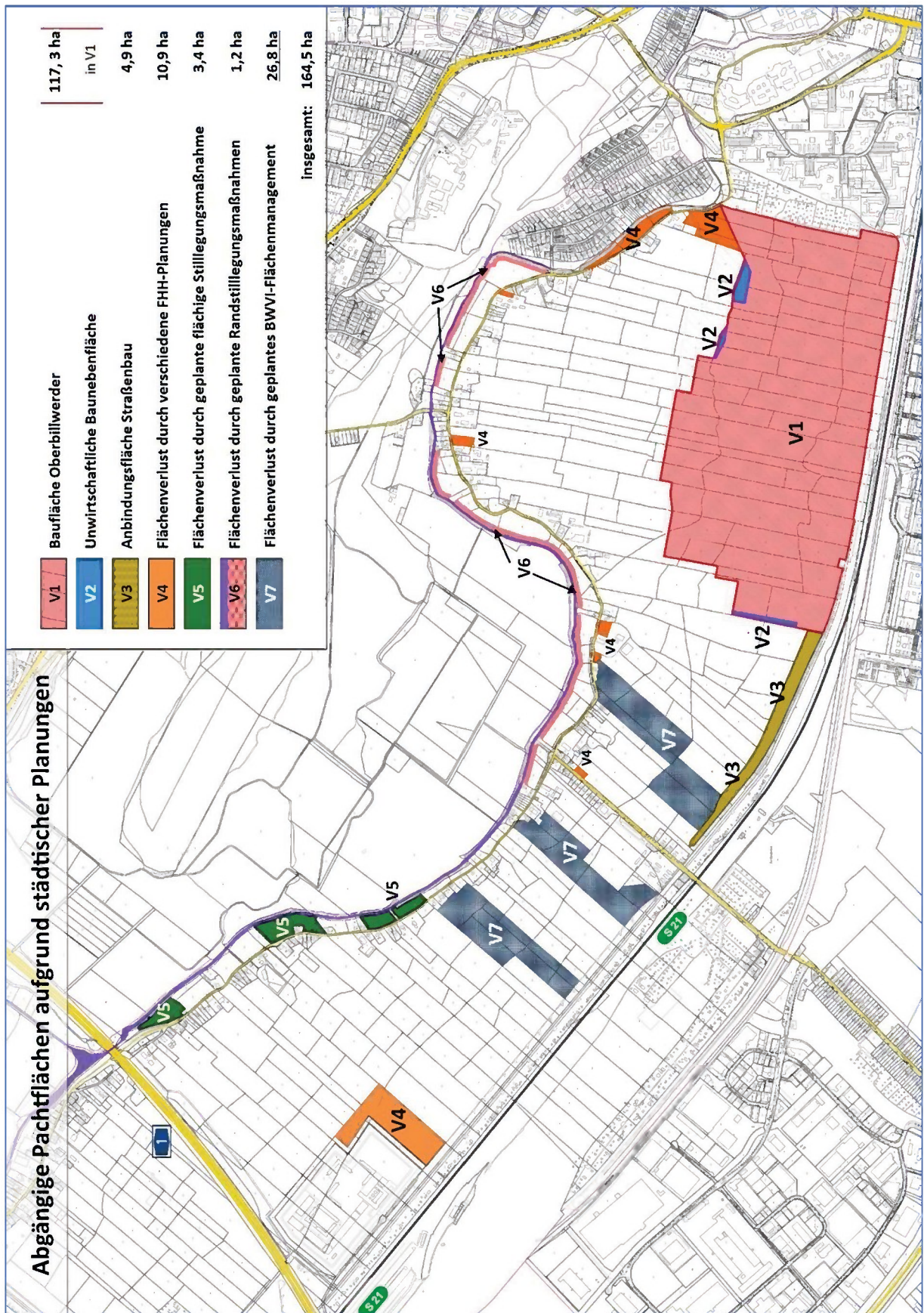


Abb. 5: Pachtflächenabgänge und -inanspruchnahmen aufgrund von Bauplanungen und Planungen zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen  
 - V = Verlustflächen / Flächengruppe I -



In dem nachfolgenden Tableau werden die vorgenannten und in der Abbildung 5 dargestellten Verlustflächen nochmals tabellarisch nach Flächenzonen aufgelistet.

#### Übersicht 4: Basistableau zur Flächenzoneneinteilung der Verlustflächen

Bez.	Bezeichnung	Lage	Beschreibung
V1	<b>Baufläche</b>	Oberbillwerder	Städtebaulicher Überplanungsbereich des Bauprojektes „Oberbillwerder“ gemäß IBA-Vorgabe
V2	<b>Bauergänzungsfläche</b>	Oberbillwerder	Abrundungsfläche wegen unwirtschaftlicher Flächenausnutzungsmöglichkeit
V3	<b>Westliche Straßen-trasse</b>	Oberbillwerder	Planung der FHH zur verkehrstechnischen Anbindung des neuen Stadtteiles an den <i>Mittleren Landweg</i>
V4	<b>Verlustflächen infolge städtischer Planungen</b>	Oberbillwerder, Unterbillwerder und Billewiesen	Planungen von FHH-Behörden für verschiedene städtische Projekte und Bauvorhaben
V5	<b>Flächiger Nutzungsentzug Grünland</b>	Billewiesen	Planung der BUE zur Entwicklung einer naturnahen Fließgewässeraue
V6	<b>Nutzungsentzug Uferrandstreifen a. d. Bille</b>	Billewiesen	Planung der BUE zur Entwicklung nutzungs-freier Uferrandstreifen-Strukturen
V7	<b>Flächenentzug in-folge BWVI-Flächen-management</b>	Ober- und Unterbillwerder	Agrarstrukturelle Flächenmanagement-planungen der BWVI

#### 5.3.2 Ausgleichsflächen für geplante naturschutzrechtliche Eingriffe (Flächengruppe II)

Den Verfassern des vorliegenden Gutachtens wurde von der BUE am 14.09.2018 ein überarbeitetes Konzept zur Planung der aufgrund der Anlage des neuen Stadtteils notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt. Dieses Konzept ist zeichnerisch in vier Teilgebietskarten untergliedert und unterscheidet sich in Teilen ganz erheblich vom Erstentwurf der Behörde aus dem Frühjahr 2018. So wird im neuen Konzept – um einem der hauptbetroffenen Pächter entgegen zu kommen – u. a. für den Großteil der im Billebogen liegenden Flächen nunmehr eine ackerbauliche Übergangsfrist (mit Auflagen) von ca. 10 Jahren eingeräumt. Im

Vorentwurf sollten demgegenüber Teilflächen des Billebogens komplett der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

Insgesamt gesehen ist insoweit das Bemühen der BUE anzuerkennen, im überarbeiteten Maßnahmenkonzept die Auflagen für die Hoffläche und kleinere Anteile der hieran angrenzenden hofnahen Flächen nicht allzu weitreichend ausfallen zu lassen.

Eine zusammenfassende Gebietsdarstellung oder ein Flächenkataster zum überarbeiteten Maßnahmen- und Ausgleichsflächenkonzept wurde den Verfassern von der BUE nicht zur Verfügung gestellt.

Die BUE gliedert das Konzept – wie bereits angesprochen wurde – in vier Teilgebietskarten. Die Bezeichnungen der Teilgebiete lauten:

- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| - <b>Unterbillwerder</b> | (siehe Abbildung 6) |
| - <b>Billebogen</b>      | (siehe Abbildung 7) |
| - <b>Billeufer (Süd)</b> | (siehe Abbildung 8) |
| - <b>Biotopkorridor</b>  | (siehe Abbildung 9) |

Da die Teilgebietskarten nicht in einem einheitlichen Maßstab zur Verfügung gestellt wurden, erwies es sich als erforderlich, eine gemeinsame Bildebene herzustellen und diese in die bereits erstellte Grundbilddatei einzuarbeiten.

### **Grafische Darstellungen der BUE-Teilgebietsmaßnahmen**

Die vier Teilgebietskarten der BUE werden nachfolgend in auf DIN A4-Größe reduzierter Form abgebildet. Jedes Teilgebiet hat eine eigene Legende mit beschreibenden Hinweisen zu den einzelnen Auflagen. Im Anschluss an die vier veränderten BUE-Karten folgt der dazugehörige Text zum BUE-Entwurf für das Ausgleichskonzept Oberbillwerder mit Hinweisen zur konkreten Ausgestaltung der Einzelmaßnahmen in den Teilgebieten.

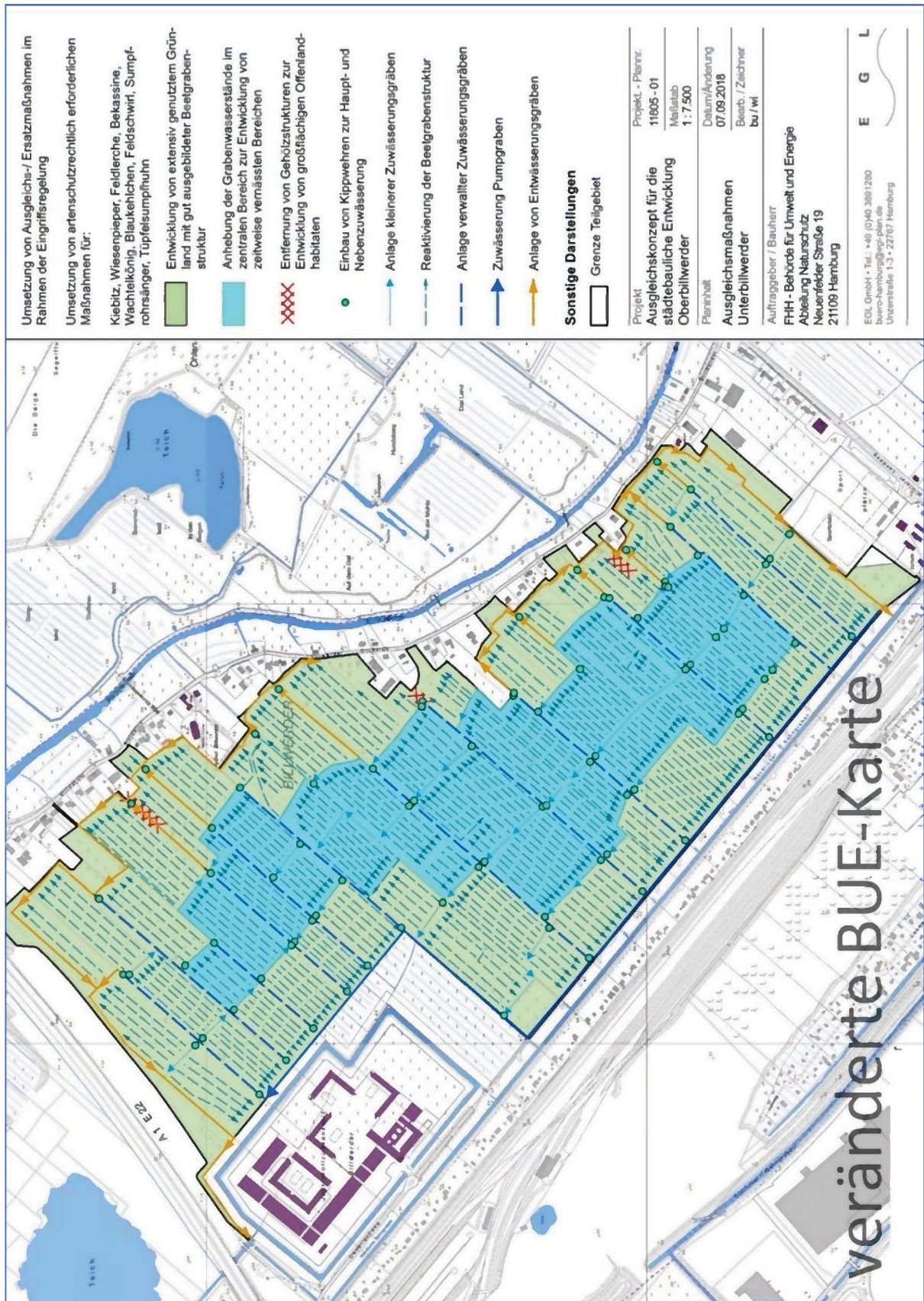
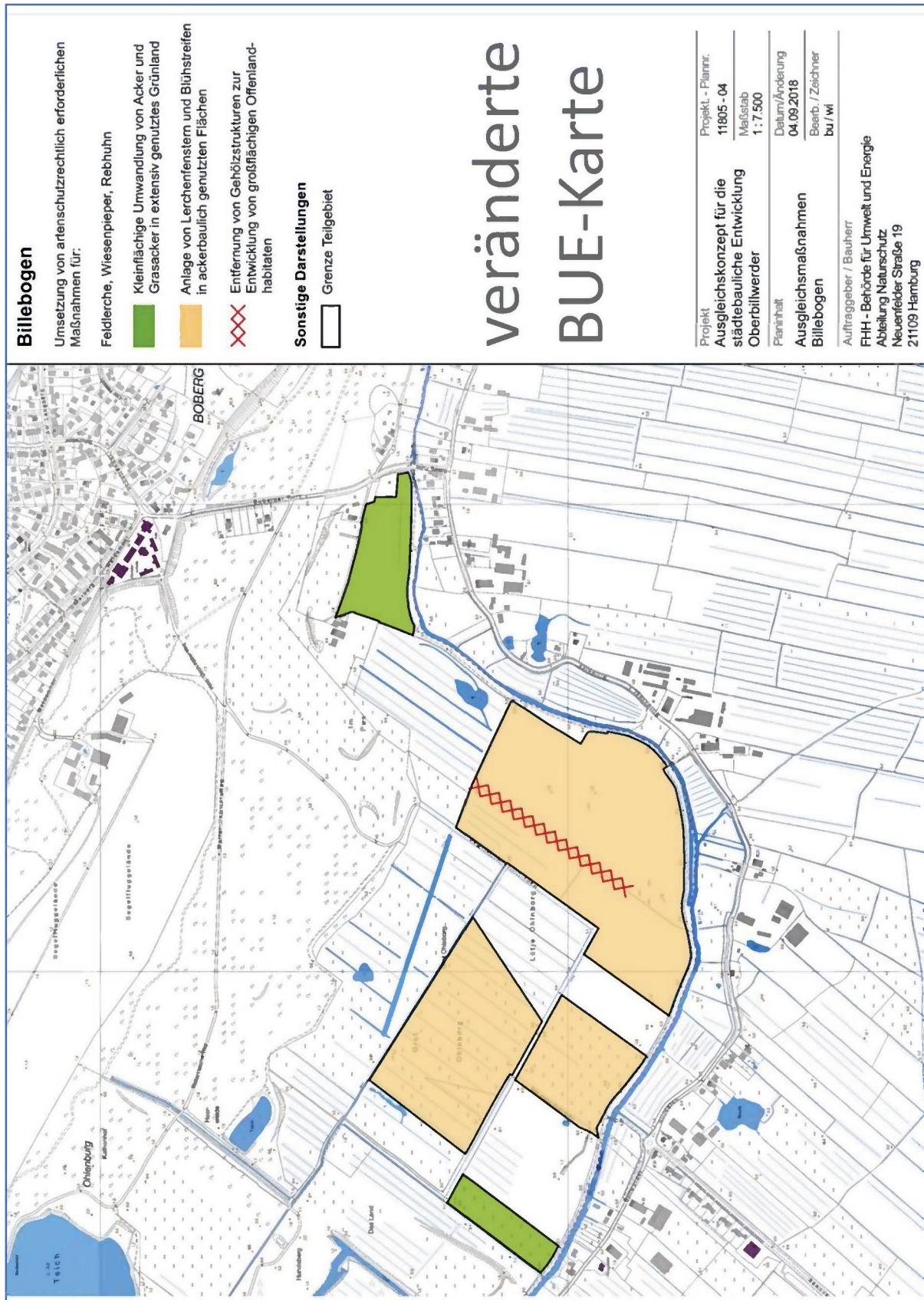


Abb. 6: BUE-Teilplan zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Bereich Unterbillwerder



**Abb. 7: BUE-Teilplan zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Bereich Billebogen (Teil des Landschaftsschutzgebietes Boberg)**

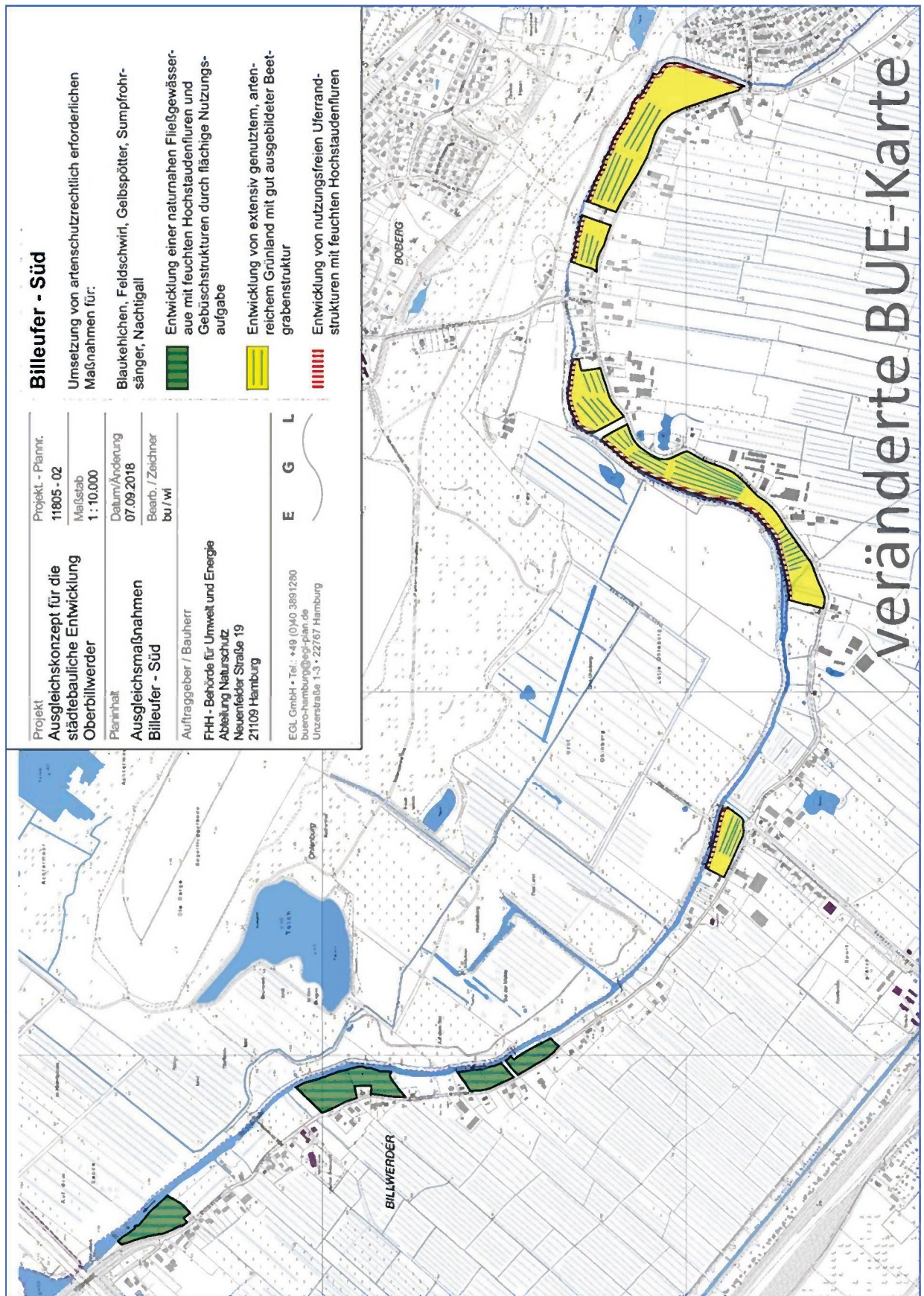


Abb. 8: BUE-Teilplan zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Bereich Billeufer-Süd (Teil des Landschaftsschutzgebietes Boberg)

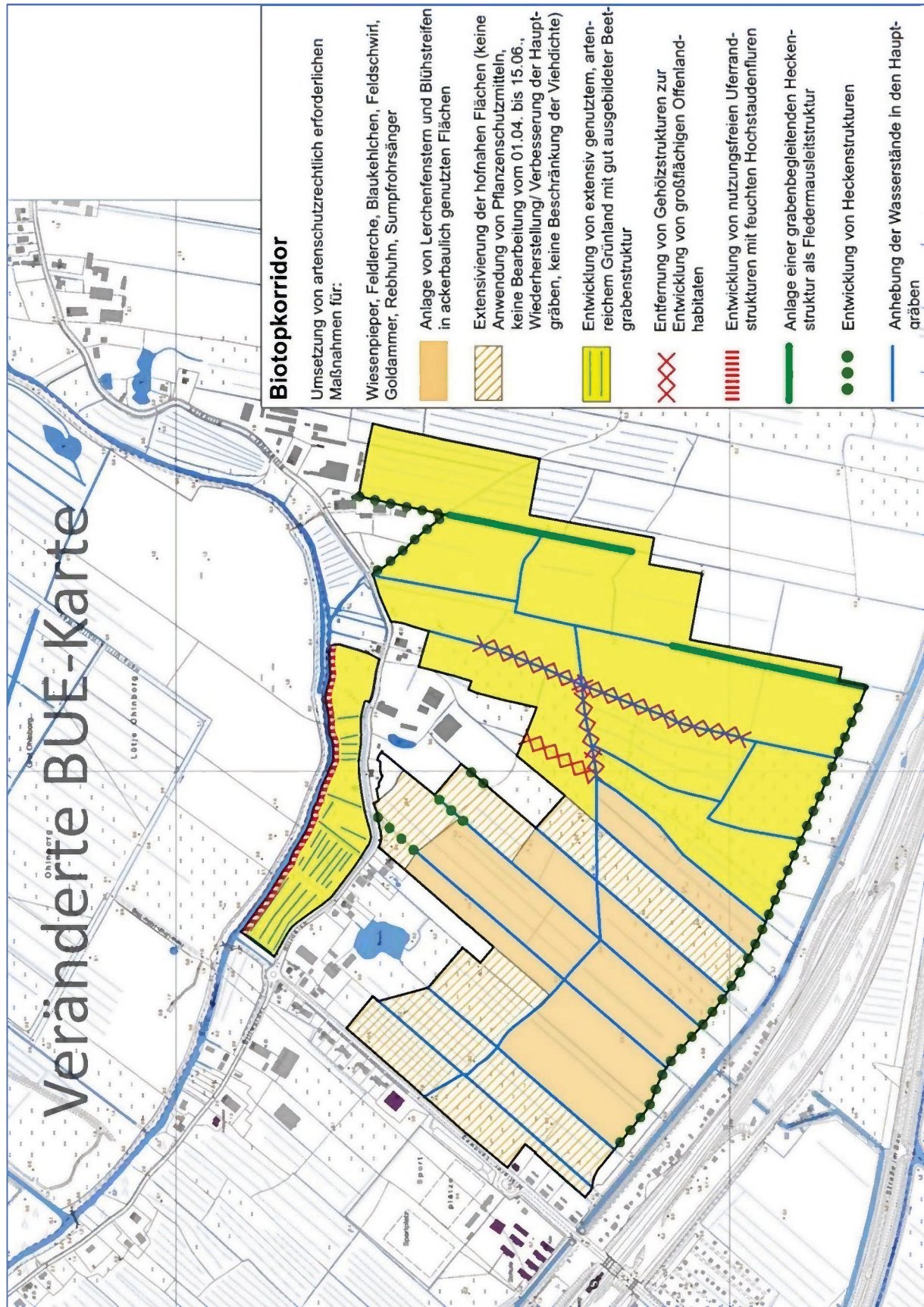


Abb. 9: BUE-Teilplan zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Bereich *Biotopkorridor NSG Allermöhe / NSG Boberger Niederung*

## **Textliche Erläuterungen des BUE-Entwurfes zu den Teilgebietsmaßnahmen**

Wie z. T. bereits aus den Legendentexten der BUE-Teilgebietskarten hervorgehend, sieht das Ausgleichskonzept Oberbillwerder (Entwurf) bezüglich der Ausgestaltung die nachfolgend näher beschriebenen Kompensationsmaßnahmen vor:

### **Unterbillwerder:**

Umsetzung von Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung sowie Umsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen für Kiebitz, Wiesenpieper, Bekassine, Feldlerche, Wachtelkönig, Blaukehlchen, Feldschwirl, Sumpfrohrsänger und Tüpfelsumpfhuhn mittels:

- Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland mit gut ausgebildeter Beetgrabenstruktur. Die Bewirtschaftungsauflagen entsprechen denen der Standardverträge zur Umsetzung von Maßnahmenflächen.
- Entwicklung von Sumpfdotterblumenwiesen mittels Anhebung der Wasserstände bis an die Oberfläche im Winter und Frühjahr im zentralen Bereich (Kernzone), danach ist zur Bewirtschaftungszeit ein langsames Absenken der Wasserstände vorgesehen.
- Einstellen eines Grabenwasserstandes (bis 30 cm unter Flur) außerhalb des Zentralbereiches, zusätzlich Entwicklung von nutzungsfreien Uferrandstrukturen mit feuchten Hochstaudenfluren an den Gräben außerhalb des Offenlandbereiches.
- Entfernung von Gehölzstrukturen zur Entwicklung von großflächigen Offenlandhabitaten.

### **Billebogen:**

Umsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen für Feldlerche, Wiesenpieper und Rebhuhn durch:

- Anlage von Lerchenfenstern sowie Blüh- und Brachestreifen in ackerbaulich genutzten Flächen (Lerchenfenster sind nicht eingesäte Lücken im Getreide von ca. 20 qm Größe und 5-10 Fenster/ha; die Anlage erfolgt durch Aussetzen/Anheben der Sämaschine.) Als flankierende Maßnahmen sind Blüh- und Brachestreifen erforderlich, Streifen mit doppeltem Saatreihenabstand und Unterlassen des Anbaus von hochwüchsigen Kulturpflanzen (z. B. Mais).
- Kleinflächige Umwandlung von Äckern und Grasäckern in extensiv genutztes Grünland
- Entfernung von Gehölzstrukturen zur Entwicklung von großflächigen Offenlandhabitaten.

### **Billeufer-Süd:**

Umsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen für Blaukehlchen, Feldschwirl, Gelbspötter, Sumpfrohrsänger und Nachtigall auf dem Wege der Umsetzung folgender Maßnahmen:

- Entwicklung von extensiv genutztem, artenreichem Grünland mit gut ausgebildeter Beetgrabenstruktur. Die Bewirtschaftungsauflagen entsprechen denen der Standardverträge zur Umsetzung von Maßnahmenflächen.
- Entwicklung einer naturnahen Fließgewässeraue mit feuchten Hochstaudenfluren und Gebüschstrukturen mittels flächiger Nutzungsaufgabe.
- Entwicklung von nutzungsfreien Uferrandstrukturen mit feuchten Hochstaudenfluren.

#### **Biotopkorridor:**

Umsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen für Feldlerche, Wiesenpieper, Rebhuhn, Blaukehlchen, Feldschwirl, Goldammer und Sumpfrohrsänger mittels:

- Extensivierung der hofnahen Flächen (keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, keine Bearbeitung in der Kernbrutzeit vom 1. April bis 15. Juni, Wiederherstellung und/oder Verbesserung der Hauptgräben, keine Beschränkung der Viehdichte).
- Anlage von Lerchenfenstern sowie Blüh- und Brachestreifen in ackerbaulich genutzten Flächen (Erläuterungen siehe „Billebogen“).
- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit gut ausgebildeter Beetgrabenstruktur. Die Bewirtschaftungsauflagen entsprechen denen der Standardverträge zur Umsetzung von Maßnahmenflächen.
- Entfernung von Gehölzstrukturen zur Entwicklung von großflächigen Offenlandhabitaten.
- Anlage von grabenbegleitenden Heckenstrukturen.
- Anhebung der Wasserstände in den Hauptgräben und Uferrandstrukturen mit Hochstaudenfluren außerhalb der Kernzone.

#### **Zusammenfassende Gebietsdarstellung der zukünftigen Ausgleichsflächen**

Die Lage und Größe der als Ausgleichsflächen vorgesehenen Teilflächenbereiche geht aus der nachfolgenden Abbildung 10 hervor. Es handelt sich bei der Abbildung um eine zusammenfassende Gebietsdarstellung der vorangehenden vier BUE-Teilgebietskarten aus den Abbildungen 6-9.

Nach den Planungen der BUE und ihres Maßnahmenkonzeptes für Oberbillwerder soll von den insgesamt ca. 557 ha landwirtschaftlicher Pachtfläche, die an die fünf Hauptpächter verpachtet ist, ein Anteil von ca. 250 ha als Kompensationsfläche dienen.

Mit Ausnahme einiger kleiner als Verlustflächen bilanzierter Grünlandflächen in den Billewiesen, für die das BUE-Ausgleichsmaßnahmenkonzept einen vollständigen Nutzungsentzug vorsieht und die damit aus Pächtersicht *Flächenverluste* darstellen, sind die vorgesehenen Ausgleichsflächen in der nachfolgenden Abbildung 10 abgebildet.



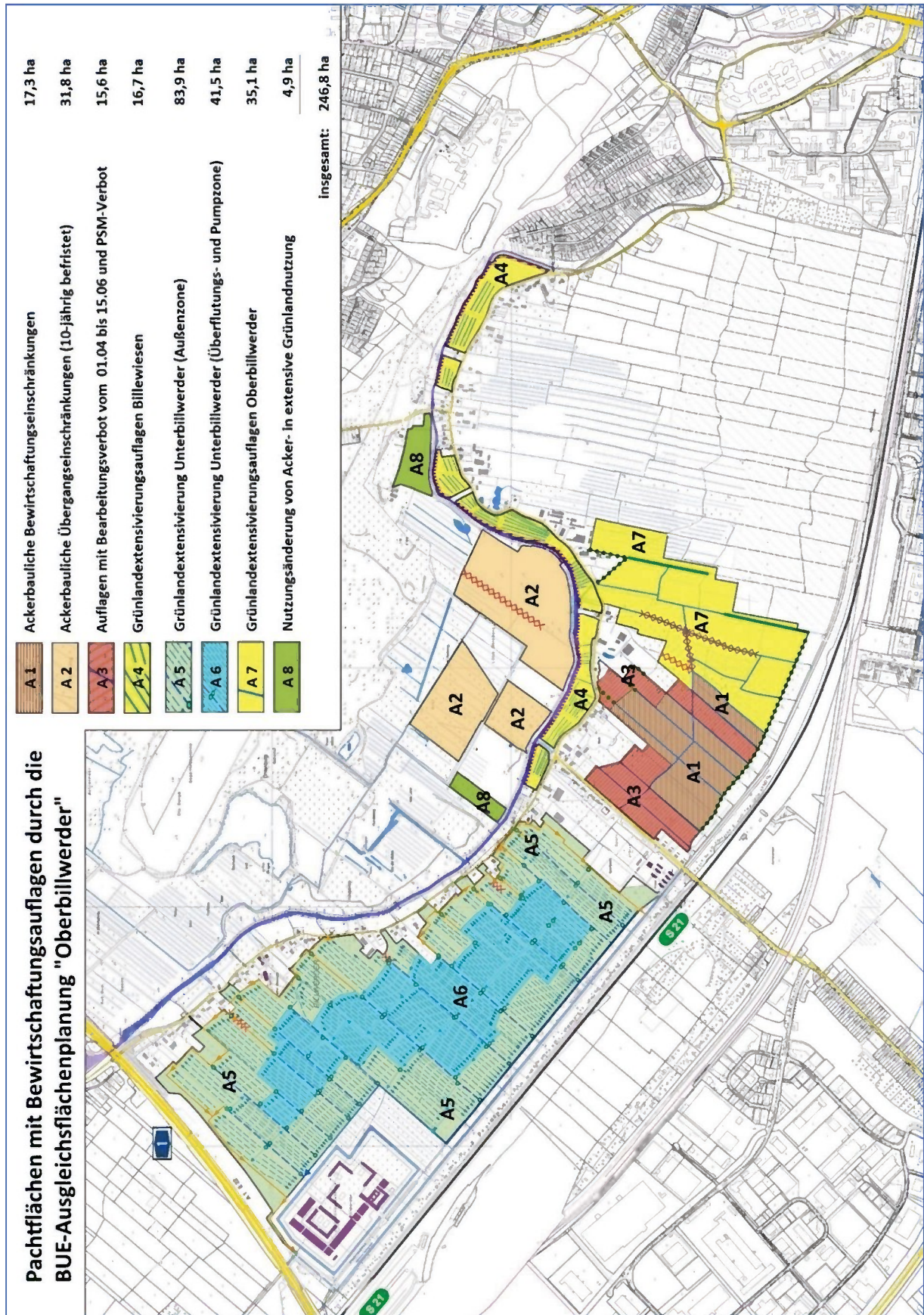


Abb. 10: Pachtflächenanteile für das von der BUE im Zusammenhang mit den geplanten Umsetzungsmaßnahmen zum Artenschutz vorgelegte Maßnahmenkonzept Oberbillwerder - A = Ausgleichsflächen / Flächengruppe II -

Im nachfolgenden Tableau werden die vorgenannten und in den fünf vorherigen Abbildungen dargestellten Flächenanteile der Ausgleichsflächen („A“) mit planungsbedingten neuen Bewirtschaftungsauflagen für die zukünftige Nutzung nochmals tabellarisch nach Flächenzonen aufgelistet.

**Übersicht 5: Geplante zukünftige Ausgleichsflächen und Bewirtschaftungsauflagen (Flächengruppe II)**

Bez.	Name		Beschreibung
A1	Eingeschränkte hofnahe Ackerlandnutzung	Oberbillwerder	- Anlage von Lerchenfenstern sowie von Blüh- und Brachestreifen in ackerbaulich genutzten Flächen
A2	Vorrübergehend befristete und eingeschränkte Ackerlandnutzung	Billebogen, LSG Boberg	- Anlage von Lerchenfenstern sowie von Blüh- und Brachestreifen in ackerbaulich genutzten Flächen - Entfernung von Gehölzstrukturen zur Entwicklung von großflächigen Offenlandhabitaten <b>Nach ca. 10 Jahren erfolgt vollständiger Nutzungsentzug oder Umwandlung in extensive Grünlandbewirtschaftung</b>
A3	Extensive Acker- oder Grünlandbewirtschaftung hofnaher Flächen	Oberbillwerder	- Pflanzenschutzmittel-Anwendungsverbot - Bearbeitungsverbot vom 1. April bis 15. Juni - Wiederherstellung / Verbesserung der Hauptgräben - keine Beschränkung der Viehdichte - Entwicklung von extensiv genutztem Grünland mit gut ausgebildeter Beetgrabenstruktur - Entfernung von Gehölzstrukturen zur Entwicklung von großflächigen Offenlandhabitaten - Anlage grabenbegleitender Heckenstrukturen - Anhebung der Wasserstände in den Hauptgräben, Schaffung von Uferrandstrukturen mit Hochstaudenfluren
A4	Extensive Grünlandbewirtschaftung	Billewiesen	- Extensive Grünlandbewirtschaftung - Beetgrabenstruktur
A5	Extensive Grünlandbewirtschaftung, (Außenbereich)	Unterbillwerder	- Extensive Grünlandbewirtschaftung, - Beetgrabenstruktur. - Einstellen eines Grabenwasserstandes (bis 30 cm unter Flur) außerhalb des Zentralbereiches - Pump- und Entwässerungsgräben - Kippwehre - Entwicklung von nutzungsfreien Uferrandstrukturen mit feuchten Hochstaudenfluren an den Gräben außerh. des Offenlandbereiches - Entfernung von Gehölzstrukturen zur Entwicklung von großflächigen Offenlandhabitaten
A6	Extensive Grünlandbewirtschaftung, (Kernzone)	Unterbillwerder	- wie A5, - zusätzliche Anhebung der Wasserstände bis an die Oberfläche im Winter und Frühjahr im zentralen Bereich (Kernzone), danach bis zur Bewirtschaftungszeit langsames Absenken der Wasserstände.

A7	Extensive Grünlandbewirtschaftung	Oberbillwerder	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extensive Grünlandbewirtschaftung</li> <li>- Beetgrabenstruktur</li> <li>- Heckenstrukturen an den Feldrändern</li> </ul>
A8	Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland	Billebogen	-Nutzungsänderung

### 5.3.3 Bestehende Kompensationsflächen und nachhaltige Altvertragsnaturschutzflächen in Schutzgebieten (Flächengruppe III)

Gegenstand der nachfolgenden Betrachtung sind Flächenbereiche, die bereits in der Ausgangssituation aufgrund bestehender („alter“) Verträge unter den Bedingungen des freiwilligen Vertragsnaturschutzes bewirtschaftet werden. Sie unterliegen somit Extensivierungsaufgaben gemäß dem Förderprogramm zur Extensivierung von Grünland.

Die nachstehende Übersicht 6 und die auf der nachfolgenden Seite dargelegte Abbildung 11 vermitteln einen Überblick über die Lage dieser Vertragsnaturschutzflächen.

#### Übersicht 6: Erläuternde Beschreibung zu den in der Ausgangssituation bestehenden Ausgleichs- und Extensivierungsflächen in Schutzgebieten - Flächengruppe III -

Bez.	Name	Lage	Beschreibung
IV1	Ausgleichsfläche	Oberbillwerder	Langjährig bestehende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den Neubau der JVA Billwerder (Streuobstwiese)
IV2	Ausgleichsfläche	Unterbillwerder	Langjährig bestehende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den Neubau der JVA Billwerder (Streuobstwiese)
II1	Ausgleichsfläche	Billebogen, LSG Boberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den Bau der ICE-Trasse Hamburg-Berlin</li> <li>- Bewirtschaftung auf der Basis des freiwilligen Vertragsnaturschutzes</li> </ul>
III	Extensive Grünlandfläche	NSG <i>Boberger Niederung</i>	Freiwilliger Vertragsnaturschutz zur Biotoppflege im NSG Boberger Niederung
V2	Extensive Grünlandfläche	NSG <i>Boberger Niederung</i>	Freiwilliger Vertragsnaturschutz zur Biotoppflege im NSG Boberger Niederung

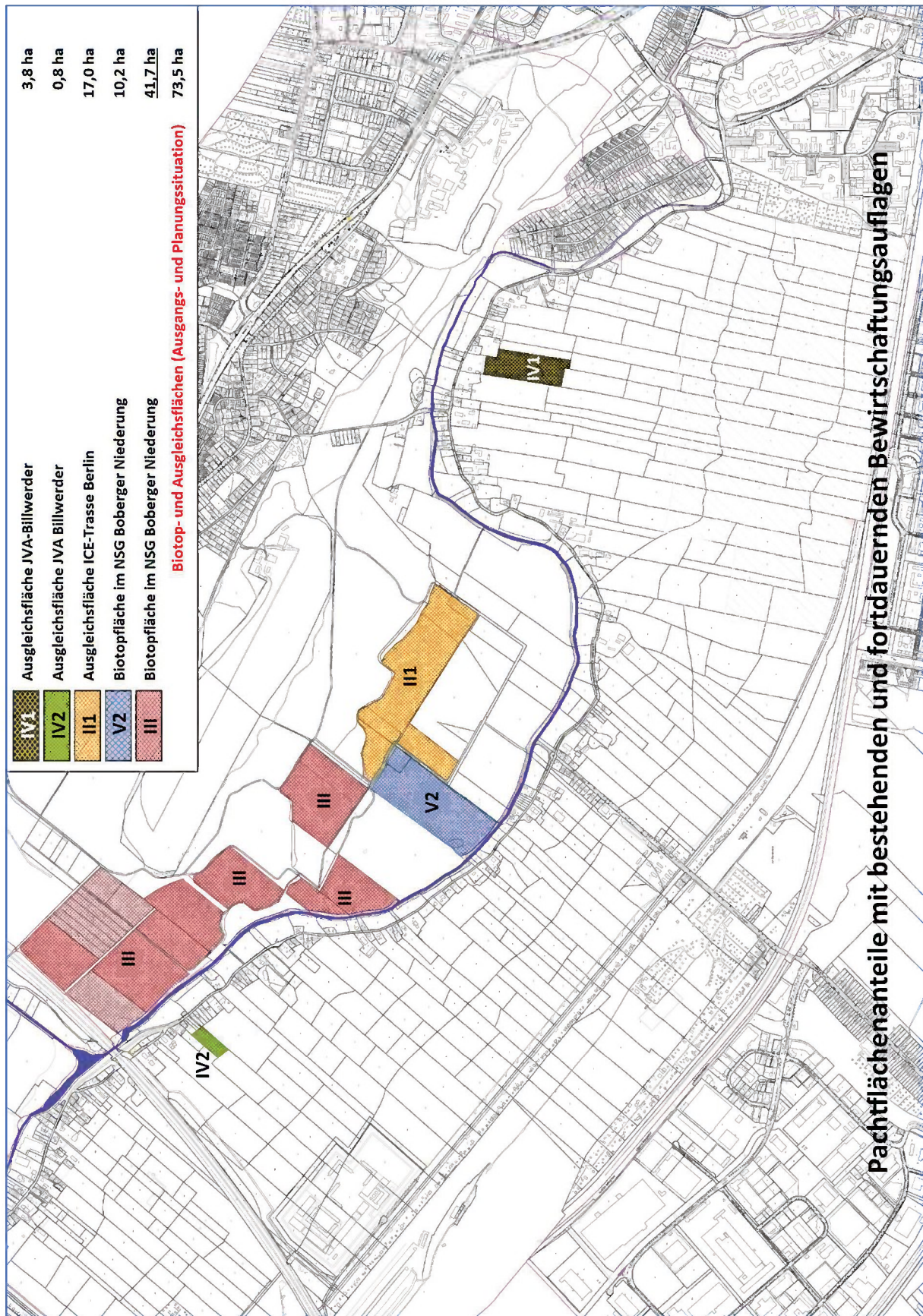


Abb. 11: Pachtflächenanteile mit Bewirtschaftungsauflagen aus Ausgleichsflächenverpflichtungen und nachhaltigen freiwilligen BUE-Extensivierungsverträgen

Auf Nachfrage bei der BUE ist für diese Flächenanteile von langfristig unveränderten Bewirtschaftungsauflagen in der Ausgangs- und in der Planungssituation auszugehen. Die langfristige Sicherheit bezüglich der aktuell gewährten Ausgleichszahlungen für die unter Auflagen zu bewirtschaftenden NSG-Flächen (V2 und III), sowie für die Fläche II1 im Landschaftsschutzgebiet steht demnach nicht in Frage.

Aus Sicht der Bewirtschafter sind zukünftig und langfristig keine zusätzlichen Bewirtschaftungserschwernisse durch Grabenvertiefungen oder ein künstliches System zur Regulierung des Grundwasserstands zu erwarten.

### 5.3.4 Befristete Vertragsflächen des freiwilligen Vertragsnaturschutzes in Unterbillwerder und im LSG Boberg (Flächengruppe IV)

Gegen Zahlung einer Extensivierungsprämie werden vorwiegend im Bereich Unterbillwerder einige Grünlandflächen bereits langjährig unter den Bedingungen des freiwilligen Vertragsnaturschutzes extensiv bewirtschaftet.

#### Übersicht 7: Erläuternde Beschreibung zu den in der Ausgangssituation bestehenden befristeten Extensivierungsflächen in Unterbillwerder und den Billewiesen - Flächengruppe IV -

Bez.	Name	Lage	Beschreibung
I	Vertragsnaturschutzfläche	Unterbillwerder	bestehende extensive Grünlandnutzung auf Vertragsnaturschutzbasis
II2	Vertragsnaturschutzfläche	Unterbillwerder	bestehende extensiven Grünlandnutzung auf Vertragsnaturschutzbasis
IV3	Vertragsnaturschutzfläche	Unterbillwerder	bestehende extensiven Grünlandnutzung auf Vertragsnaturschutzbasis
V1	Vertragsnaturschutzfläche	Billewiesen	bestehende Grünlandextensivierung auf Vertragsnaturschutzbasis

Für die in den Billewiesen liegende Fläche (V1) sieht die BUE-Ausgleichsflächenplanung in der Planungssituation weiterhin eine extensive Grünlandbewirtschaftung vor. Im Anschluss an eine Ausweisung als Kompensationsfläche ist aus der Sicht des Bewirtschafters ggf. mit der Herstellung einer Beetgrabenstruktur zu rechnen, wie sie für den Flächenbereich A4 und unter Punkt 4.3.2.2 der BUE-Erläuterungen zum Maßnahmenkonzept für das Teilgebiet „Billeufer-Süd“ beschrieben wird.

Für alle übrigen in Unterbillwerder liegenden Teilflächen dieser Flächengruppe IV, für die bislang die Förderrichtlinien der freiwilligen Grünlandextensivierung gelten, werden nach der Umwandlung in Ausgleichsflächen umfangreiche Eingriffe in den Wasserhaushalt und das Grabensystem der Flächen erfolgen, die auch zu wesentlichen

Bewirtschaftungerschwernissen und Aufwuchsmindererträgen führen werden. Für diese Flächen sind Eingriffe geplant, wie sie für die Flächenbereiche A5 und A6 sowie unter Punkt 3.3.2.2 der BUE-Erläuterungen zum Maßnahmenkonzept für das Teilgebiet „*Unterbillwerder*“ beschrieben werden.

## 5.4 Folgen der Planung für den Planungsraum Billwerder

In der **Planungssituation** ergeben sich als Folge der beabsichtigten Eingriffe einschneidende Veränderung für die betroffenen Betriebe hinsichtlich der freien wirtschaftlichen Gestaltung ihrer Acker- und Grünlandbewirtschaftung.

Gegenüber der Ausgangssituation wird die ursprüngliche landwirtschaftlich nutzbare Fläche durch den zukünftigen planungsbedingten Nutzungsentzug um ca. 138 ha reduziert.

Die vorstehende Angabe zur Höhe der Verlustfläche unterscheidet sich von dem in Abbildung 5 (Kap. 5.3.1) genannten Betrag um ca. 27 ha. Für den dort als „BWVI-Flächenmanagement“ bezeichnete Flächenbereich V7 ist kein endgültiger Nutzungsentzug in den Planungen vorgesehen, sondern die Umwandlung in Ausgleichsflächen und damit weiterhin eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung möglich (siehe hierzu Übersicht 9).

Die Einstufung dieser Fläche erfolgt aus einzelbetrieblicher Sicht als „Verlustfläche“, weil die Prüfung des die Fläche derzeit bewirtschaftenden Betriebes für die Planungssituation einen vollständigen Flächenentzug vorsieht.

In den übergeordneten Darstellungen für den Planungsraum werden die ca. 27 ha den zukünftigen Ausgleichsflächen zugerechnet, weil ihre Bewirtschaftung im Maßnahmenkonzept der BUE detailliert durch entsprechende Auflagen eingeschränkt wird.

Die Verteilung auf die Einzelgebiete ist der nachfolgenden Übersicht 8 zu entnehmen. Im Anschluss wird in der Übersicht 9 die gebietsbezogene Flächenzusammensetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

### Übersicht 8: Darstellung der planungsbedingten Verlustflächenanteile

Ausgangssituation	Bez.	Oberbillwerder	Unterbillwerder	Billewiesen	Boberg LSG	Boberg NSG	Gesamtgebiet
<b>= Pachtvertragsfläche</b>		2.912.668	1.354.119	228.855	551.336	518.797	5.565.775
abzüglich NSG- u. Ausgleichsflächen	II1, IV1, IV2, III, V2	-37.520	-8.261	0	-169.687	-518.797	-734.265
<b>= verbleibende landwirtschaftliche Fläche</b>		2.875.148	1.345.858	228.855	381.649	0	4.831.510

### Übersicht 9: Gebietsbezogene Zusammensetzung der Ausgleichsflächen mit Bewirtschaftungsauflagen (Angaben in m<sup>2</sup>)

Planungsbedingte Ausgleichsflächen	Bez.	Oberbillwerder	Unterbillwerder	Billewiesen	Boberg LSG	Boberg NSG	Gesamtgebiet
Ackerbauliche Nutzung m Lerchenfenstern in Oberbillw.	A1	80.800	0	0	0	0	80.800
Befristete Ackernutzung Billebogen (Stillegung geplant)	A2	0	0	0	317.670	0	317.670
PSM-verbot, Bearbeitungsauflagen 01.04-15.06- OBW*	A3	149.760	0	0	0	0	149.760
Grünlandextensivierung mit Beetgrabenstruktur - BW*	A4	0	0	166.012	0	0	166.012
Vernässungsgebiet Unterbillwerder	A5	0	739.560	0	0	0	739.560
Aufstaufläche Unterbillwerder	A6	0	351.735	0	0	0	351.735
OBW* -Grünlandextensivierung mit Beetgrabenstruktur	A7	350.800	0	0	0	0	350.800
Umwandlung Acker und Grasacker in ext. Gr. Im BB <sup>†</sup>	A8	0	0	0	48.710	0	48.710
Flächenmanagement der BWVI	V7	105.988	162.047	0	0	0	268.035
<b>Zusätzliche planungsbedingte Ausgleichsflächen</b>		581.360	1.091.295	166.012	366.380	0	2.205.047

\* OBW= Oberbillwerder UBW= Unterbillwerder BB= Billebogen BW= Billewiesen

Aus den vorstehenden Übersichten 8 und 9 geht zusammenfassend Folgendes hervor:

- Im Bereich Oberbillwerder gehen der landwirtschaftlichen Nutzung von der dort gelegenen Gesamtpachtfläche in Höhe von insgesamt ca. 290 ha planungsbedingt ca. 126 ha verloren.
- Dieser Flächenverlust betrifft zwei Betriebe besonders hart. Einer dieser Betriebe ist auf die Mutterkuhhaltung spezialisiert. Diese und zusätzlich zwei auf die Pferdepensionshaltung spezialisierte Betriebe sind zusätzlich sehr stark von der Ausweisung einer neuen Ausgleichsfläche im sog. „Landschaftskorridor“ (ca. 58 ha) betroffen. Die genannten Betriebe werden durch die mit dieser Ausweisung verbundenen Auflagen in Bezug auf die Nutzung und Bewirtschaftung ihrer hofnahen Weideflächen für ihre Tierhaltungen gravierend eingeschränkt. Für die auflagenfreie Acker- und Grünlandbewirtschaftung stehen in Oberbillwerder perspektivisch nur noch gut 90 ha zur Verfügung.
- Für sämtliche Flächen in Unterbillwerder, in den Billewiesen und im Billebogen, die nicht aufgrund sonstiger städtischer Planung der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gehen, ist die Umwidmung in naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche vorgesehen. Damit können hier auflagenfrei nur noch ca. 5 ha und zusätzlich mit Bewirtschaftungsauflagen ca. 162 ha landwirtschaftlich genutzt werden.

Die detaillierte Zusammensetzung aller Flächenbereiche aus der Ausgangs- und der Planungssituation ist der nachfolgenden Übersicht 10 zu entnehmen. Eine entsprechende Übersicht liegt auf der einzelbetrieblichen Betrachtungsebene auch für die Pachthöfe vor. Für die Berechnungen zur Planungsbetroffenheit dienen die dort ausgewiesenen Flächengrößen als Datenbasis zur Berechnung der wirtschaftlichen Planungsfolgen.

### Übersicht 10: Pachtflächenzusammensetzung für das Betrachtungsgebiet in der Ausgangs- und in der Planungssituation (Angaben in m<sup>2</sup>)

Ausgangssituation	Bez.	Ober- billwerder	Unter- Billwerder	Bille- wiesen	Boberg LSG	Boberg NSG	Gesamt- gebiet
Hof- und konventionell bewirtschaftete Fläche		2.875.148	741.594	214.002	381.649	0	4.212.393
zzgl. BUE-Vertragsfläche (2017-2021)		0	604.264	14.853	169.687	518.797	1.307.601
zzgl. naturschutzrechtl. Ausgleichsflächen *)	IV1 +IV2	37.520	8.261	0	0	0	45.781
<b>= Pachtvertragsfläche (Ist-Jahr)</b>		<b>2.912.668</b>	<b>1.354.119</b>	<b>228.855</b>	<b>551.336</b>	<b>518.797</b>	<b>5.565.775</b>

\*) ohne DB-Ausgleichsfläche Betrieb II im Billebogen

Planungssituation	Bez.	Ober- billwerder	Unter- Billwerder	Bille- wiesen	Boberg LSG	Boberg NSG	Gesamt- gebiet
Ackerbauliche Nutzung m Lerchenfenstern in Oberbillw.	A1	80.800	0	0	0	0	80.800
Befristete Ackernutzung Billebogen (Stilllegung geplant)	A2	0	0	0	317.670	0	317.670
PSM-verbot, Bearbeitungsaufgaben 01.04-15.06- OBW*	A3	149.760	0	0	0	0	149.760
Grünlandextensivierung mit Beetgrabenstruktur - BW*	A4	0	0	166.012	0	0	166.012
Vernässungsgebiet Unterbillwerder	A5	0	739.560	0	0	0	739.560
Aufstaufläche Unterbillwerder	A6	0	351.735	0	0	0	351.735
OBW* -Grünlandextensivierung mit Beetgrabenstruktur	A7	350.800	0	0	0	0	350.800
Umwandlung Acker und Grasacker in ext. Gr. Im BB <sup>+</sup>	A8	0	0	0	48.710	0	48.710
Vorhandene Ausgleichfläche Oberbillwerder	IV1	37.520	0	0	0	0	37.520
Vorhandene Ausgleichfläche Unterbillwerder	IV2	0	8.261	0	0	0	8.261
Vorhandene Ausgleichfläche Billebogen	II1	0	0	0	169.687	0	169.687
Altauflagen NSG Boberger Niederung (Billebogen)	III+V2	0	0	0	0	518.797	518.797
IBA-Baufläche Oberbillwerder	V1 + V2	1.172.800	0	0	0	0	1.172.800
Verkehrsanbindung an den <i>Mittleren Landweg</i> (OBW*)	V3	48.800	0	0	0	0	48.800
Flächen für sonstige städtische Planungen	V4	35.048	59.000	15.375	0	0	109.423
Flächenstilllegung Billewiesen	V5	0	0	34.368	0	0	34.368
Randflächenstilllegung Billewiesen	V6	0	0	13.100	0	0	13.100
Flächenmanagement der BWVI	V7	105.988	162.047	0	0	0	268.035
<b>= Abgängige und planungsbelastete Flächenanteile</b>		<b>1.981.516</b>	<b>1.320.603</b>	<b>228.855</b>	<b>536.067</b>	<b>518.797</b>	<b>4.585.838</b>
+ Hofffläche und so. auflagenfreie Flächen (Ziel-Jahr)		931.152	33.516	0	15.269	0	979.937
<b>= ursprüngliche Pachtvertragsfläche</b>		<b>2.912.668</b>	<b>1.354.119</b>	<b>228.855</b>	<b>551.336</b>	<b>518.797</b>	<b>5.565.775</b>

\* OBW= Oberbillwerder UBW= Unterbillwerder BB= Billebogen BW= Billewiesen

In der nachfolgenden Abbildung 12 wird die Bedeutung der planungsbedingten Flächenverluste und Neuausweisungen von zusätzlichen Ausgleichflächen grafisch dargestellt. Der direkte Vergleich dieser Abbildung mit der Abbildung 3 ermöglicht eine visuelle Vorstellung von den umfangreichen Auswirkungen der planerischen Eingriffe auf die Agrarstruktur im Betrachtungsgebiet.



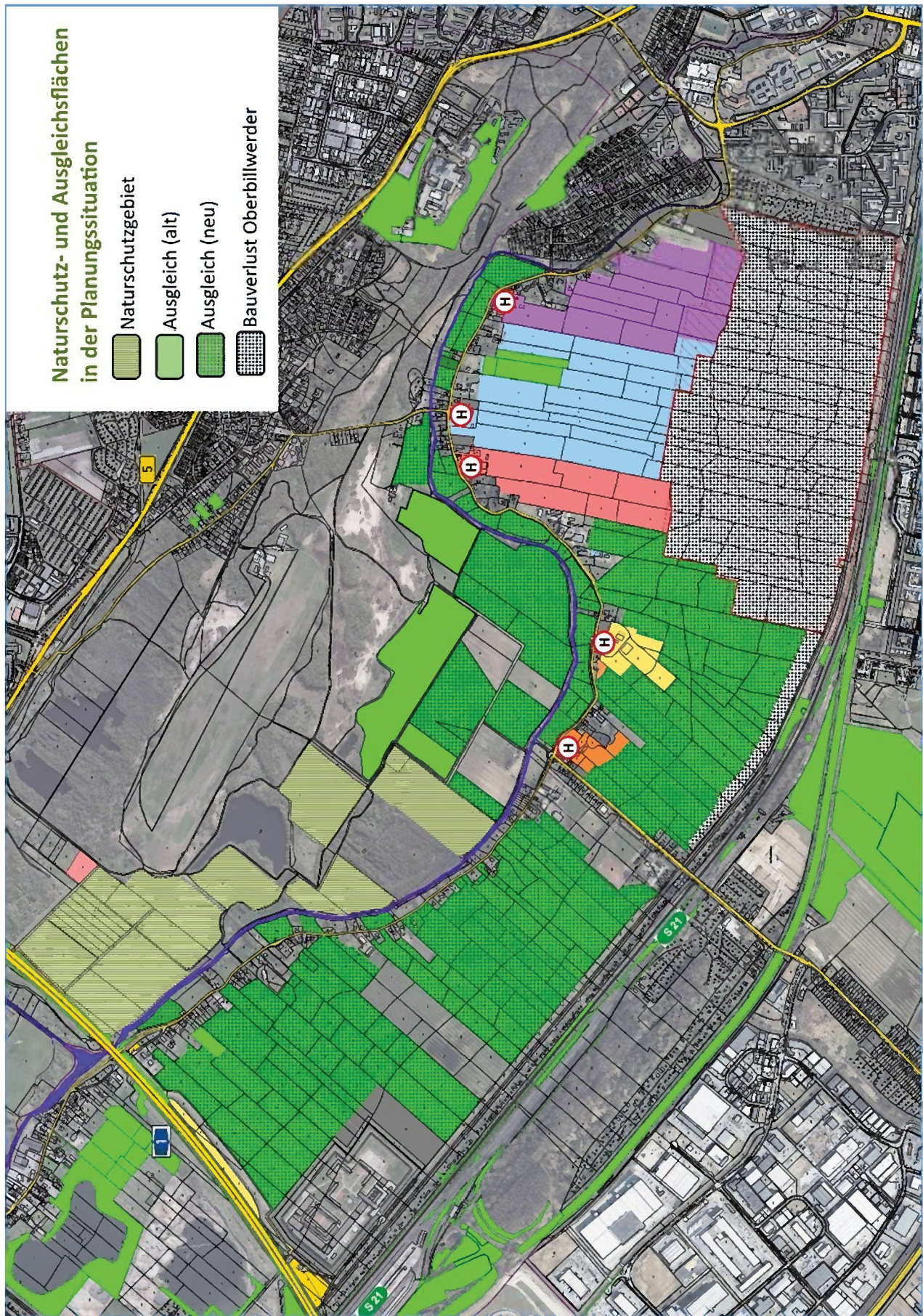


Abb. 12: Naturschutz- und Ausgleichsflächen in der Planungssituation

## **6 Darstellung und Bewertung der Eingriffe in die Betriebe**

Die flächenmäßige Betroffenheit der Einzelbetriebe kann aus Datenschutzgründen nur in Teil 2 des Gutachtens beschrieben werden. In den entsprechenden Kapiteln des Teiles 2 werden hierzu zunächst die einzelbetrieblichen Lagepläne für die Betriebsflächen und die den jeweiligen Einzelbetrieb betreffenden einzelnen planerischen Eingriffe dargestellt.

Jedem der Einzelgutachten ist eine nicht maßstabsgerechte Übersicht im DIN-Format A4 zu allen Bewirtschaftungsflächen und mehrere detaillierte Planvergrößerungen zur genauen Darstellung der planerischen Eingriffe beigelegt.

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden in den einzelbetrieblichen Gutachten die betriebsspezifischen Flächenanteile für die in Kapitel 5 dieses allgemeinen Gutachtenteiles benannten Flächenbereiche (A1-A7, V1-V7 etc.) betriebsindividuell ausgewiesen und in Bezug auf ihre Folgewirkungen interpretiert.

Zusätzlich wurden für jeden Betrieb individuelle Übersichten und Abbildungen angefertigt, die eine direkte und flurstücksgenaue Flächenzuordnung zu den vorgesehenen Auflagenkategorien der jeweiligen Einzelmaßnahmen ermöglichen.

Neben den tabellarischen und grafischen Darstellungen zur einzelbetrieblichen Planungsbetroffenheit wird im Teil 2 textlich für jeden Betrieb individuelle auf

- die flächenmäßige Betroffenheit,
- die betriebsorganisatorischen Folgen der Eingriffe und auf
- die Bewertung des wirtschaftlichen Verlustes der Planungseingriffe insgesamt eingegangen.

Den Unterzeichnern ist sehr an der Nachvollziehbarkeit der Vorgehensweise bei der wirtschaftlichen Bewertung der einzelbetrieblichen Planungseingriffe gelegen. Daher wird nachfolgend in diesem allgemeinen Teil 1 die für alle 5 Betriebe einheitliche praktizierte Vorgehensweise bei der Ableitung des wirtschaftlichen Verlustes näher erläutert.

### **6.1 Bewertung des jährlichen wirtschaftlichen Verlustes**

#### **6.1.1 Bewertung der Überplanung von auflagenfreien und Vertragsnaturschutzflächen durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Wenn es darum geht, die Folgen von Veränderungen in der Ausübung einer bisherigen Flächenbewirtschaftung zu bewerten, so ist zunächst festzustellen, dass von besagten Veränderungen mehrere Kriterien und bewertungsrelevante Positionen tangiert werden. Um diese vollständig zu erfassen, empfiehlt es sich, einen vollständigen Vorher-Nachher-Vergleich durchzuführen. Dieses Verfahren beschreibt im ersten Schritt für die Ausgangssituation („vorher“), welche Art Flächennutzung mit welchem monetären Ertrag ausgeübt wurde und welche Fördermittel (z. B. Ausgleichszahlung für freiwilligen Vertragsnaturschutz) ggf. an die Ausübung dieser Flächennutzung gekoppelt waren. Im zweiten Schritt wird sodann der mit der Situation „nachher“ erzielbare monetäre Ertrag in Verbindung mit einer ggf.

„neuen“ Ausgleichszahlung der bisherigen Situation („vorher“) gegenübergestellt. Die ermittelte Differenz gibt dann Auskunft darüber, welche der beiden Situationen ökonomisch vorteilhafter ist.

Folgende Fallgestaltungen sind in Bezug auf eine mögliche Änderung der Flächennutzung zu unterscheiden:

#### **Fall 1: Vollständiger Entzug einer bisher auflagenfrei bewirtschafteten Fläche**

Mit dem vollständigen Entzug einer Fläche geht der gesamte bisher mit dieser Fläche erzielte naturale Ertrag, bewertet als wirtschaftlicher Ertrag, verloren. Bei Marktfruchtflächen entspricht dieser Verlust i. d. R. dem entgangenen Deckungsbeitrag; gleiches gilt für Futterbauflächen, wenn die darauf produzierten Erzeugnisse verkauft werden. Werden Erzeugnisse im eigenen Betrieb (vorzugsweise in der Tierhaltung) verwertet, so kann entweder über den Ansatz eines Marktwertes der Erzeugnisse ein Deckungsbeitragsverlust kalkuliert werden, möglich ist jedoch auch der Ansatz von Ersatzwerten, allerdings sind dann eingesparte variable Spezialkosten gegenzurechnen.

Da die Fläche bisher ohne Auflagen und daher ohne den Erhalt von speziellen Ausgleichszahlungen bewirtschaftet wurde, gehen diese nicht verloren. Zu bedenken ist jedoch, dass mit der entzogenen Fläche keine Zahlungsansprüche mehr aktiviert werden können, so dass entsprechend der Verlust an EU-Prämie (Basisprämie (ggf. inkl. Umverteilungsprämie) plus Greeningprämie) als Verlustposition zu bewerten ist.

Zu ergänzen sind die folgenden Punkte:

- In sog. viehintensiven Betrieben kann der Entzug von Fläche dazu führen, dass die Grenzen des Düngerechts überschritten werden, da dem Betrieb nicht mehr genug Fläche für eine ordnungsgemäße Verwertung von einem Teil seines Wirtschaftsdüngers zur Verfügung steht. In derartigen Fällen ist die überschüssige Düngemenge zu ermitteln und sind die Kosten einer überbetrieblichen Verwertung als Verlustposition zu bewerten.
- Überschreitet ein Flächenentzug im Verhältnis zur Gesamtfläche eines Betriebes das Maß der Geringfügigkeit deutlich und auch langfristig, so ist zu prüfen, inwieweit die verbleibende Faktorausstattung schadensmindernd an die veränderte Situation anzupassen ist, um die Fixkosten zu reduzieren. In erster Linie stehen hierbei Fixkosten in Bezug auf Maschinen und Geräte zur Disposition, aber auch Lohnkosten von angestellten Mitarbeitern oder Aushilfskräften. Dabei gilt der Grundsatz, dass das Einsparungspotenzial bei Betrieben ohne Tierhaltung durchweg höher ist als in viehhaltenden Betrieben.

#### **Fall 2: Entzug einer bisher unter Auflagen bewirtschafteten Fläche**

Wird eine bisher unter Auflagen (z. B. Extensivierungsförderung) bewirtschaftete Fläche entzogen, so bestehen im Gegensatz zu Fall 1 zwei Unterschiede: Aufgrund der geltenden Extensivierungsaufgaben ist der Ertragsverlust und damit auch der wirtschaftliche Verlust geringer, gleichzeitig geht jedoch mit dem Flächenentzug die bisher gewährte Extensivierungs-Ausgleichszahlung verloren. Heben sich der verminderte wirtschaftliche Ertrag und

die gewährte Ausgleichszahlung gegenseitig auf, so ist der Verlust identisch mit dem aus Fall 1. Keine Veränderung ergibt sich in Bezug auf die EU-Flächenprämie.

### **Fall 3: Überplanung von bisher auflagenfrei bewirtschafteten Flächen mit einer Naturschutzmaßnahme**

Die Bewertung erfolgt analog zum Fall 1 und sollte in zwei Schritten vorgenommen werden:

- Im ersten Schritt wird zunächst der vollständige Entzug der Nutzung (nicht jedoch der Fläche) unterstellt, sodass der gesamte mit der Bewirtschaftung erzielte Ertrag eingebüßt wird.
- Im zweiten Schritt tritt an die Stelle der „entzogenen“ bisherigen auflagenfreien Bewirtschaftung nun eine „neue“, an spezifische Extensivierungsaufgaben gekoppelte Bewirtschaftung. Der aufgrund der Extensivierung nun noch erzielbare „neue“ Ertrag ist geringer als der bisherige, jedoch wird als Gegenleistung für den Minderertrag eine Ausgleichszahlung gewährt, die zum verminderten monetären Ertrag der Fläche hinzuzuziehen ist.

Anzumerken ist Folgendes: In viehintensiven Betrieben können Extensivierungsaufgaben, die eine Einschränkung der Düngung auf extensivierten Flächen erfordern, die zuvor unter Fall 1 angesprochene Problematik eines Überschusses an Wirtschaftsdünger nach sich ziehen.

### **Fall 4: Überplanung von bisher bereits unter Auflagen des freiwilligen Vertragsnaturschutzes bewirtschafteten Flächen mit einer Ausgleichsmaßnahme**

Die Bewertung erfolgt nach dem soeben unter Fall 3 beschriebenen Vorgehen, allerdings mit einem wesentlichen Unterschied: Bereits in der Ausgangssituation wird aufgrund der geltenden Vertragsnaturschutzauflagen ein verminderter Ertrag erzielt, der jedoch durch eine Ausgleichszahlung kompensiert wird. Für die Bewertung sind wiederum zwei Schritte vorzunehmen:

- Im ersten Schritt der Bewertung (Situation „vorher“) geht „nur“ ein auflagenbedingt geringerer Ertrag verloren, zusätzlich entfällt jedoch auch die bisherige Ausgleichszahlung.
- Im zweiten Schritt (Situation „nachher“) werden die bisherigen Auflagen des Vertragsnaturschutzes durch „neue“ Auflagen der Ausgleichsmaßnahme ersetzt, wobei je nach Unterschied zwischen den bisherigen und den neuen Auflagen Unterschiede hinsichtlich des bisherigen und des „neuen“ Ertrages auftreten können. Gleichermaßen wird die bisherige Ausgleichszahlung durch eine „neue“ Ausgleichszahlung ersetzt, und auch hierbei sind mögliche Differenzen zu erfassen.

### **Zwischenfazit:**

Um die erforderlichen Bewertungen korrekt und nachvollziehbar vorzunehmen, sollte konsequent nach den soeben beschriebenen vier Fallgestaltungen vorgegangen werden. Die für jeden Einzelfall erfolgende vollständige Gegenüberstellung der bisherigen Situation „vorher“ und der neuen Situation „nachher“ eröffnet die Möglichkeit, sowohl die mit der Bewirtschaftung erzielten Erträge als auch die ggf. an die Fläche gekoppelten Ausgleichszahlungen jeweils exakt und vor allem getrennt für die beiden Situationen „vorher“ und „nachher“ zu erfassen und zu saldieren. Ergänzende Überlegungen in Bezug auf in Einzelfällen auftretende düngungsrechtliche Probleme in viehintensiven Betrieben und/oder einsparbare Fixkosten sollten ergänzend separat angesprochen werden, um die Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Bewertungen nicht zu gefährden.

#### **6.1.2 Wirtschaftlicher Verlust infolge der Extensivierung von selbstgenutztem Grünland**

Als Ergänzung zu den Ausführungen im vorstehenden Kapitel sei an dieser Stelle der Vollständigkeit halber auch die Vorgehensweise bei der Bewertung von Naturschutz-Extensivierungen auf selbstgenutztem Grünland erläutert.

Der als Folge von Bewirtschaftungsauflagen auf selbstgenutzten Futterflächen hervorgerufene Verlust ergibt sich vom Grundsatz her als Saldo aus dem monetär bewerteten Ertragsverlust (im Vergleich zu einer auflagenfreien Bewirtschaftung) und den mit der Extensivierung verbundenen eingesparten variablen Kosten. Dieser Rechengang sei an dem nachfolgenden Beispiel erläutert:

Die im Vertragsnaturschutz typischen Auflagen für den Schutz von Wiesenbrütern sehen ein vollständiges Bearbeitungsverbot im Frühjahr, einen späten ersten Schnitt sowie eine reduzierte Düngung und eingeschränkte Pflegearbeiten auf der Fläche vor. Einschlägige Extensivierungsversuche haben in derartigen Fällen Energieertragsminderungen in Größenordnungen von rd. 30 % bis 50 % nachgewiesen (SCHRADER & MÄHRLEIN, 2003; DOBRINDT 2018). Bezieht man diesen Verlust auf einen üblichen Ausgangsertrag von 50 GJ NEL/ha (netto) und setzt die Verlusthöhe exemplarisch mit 40 % an, so sind 20 GJ NEL/ha zu ersetzen. Dazu bietet sich vor allem der Zukauf von Ersatzfutter an, der einschließlich Transport- und Nebenkosten sowie MwSt. erfahrungsgemäß rd. 30 €/GJ NEL verursacht, was pro Hektar und Jahr einem Verlust von rd. 600 € entspricht. Von diesem Betrag sind jedoch eingesparte Kosten abzuziehen, andererseits sind die mit der Extensivierung verbundenen Erschwernisse bei der Flächenbewirtschaftung gegenzurechnen. Setzt man insoweit eine als Saldo ermittelte Einsparung von 200 €/ha an, so ergibt sich ein monetärer Verlust in Höhe von 400 € pro Hektar und Jahr.

Es liegt auf der Hand, dass besonders weit reichende Bewirtschaftungsbeschränkungen, insbesondere die Vernässung von Flächen, deutlich höhere naturale und somit auch wirtschaftliche Verluste mit sich bringen, als in dem Beispiel angenommen wurde. Den Verfassern des vorliegenden Gutachtens sind aus eigener Anschauung Fälle bekannt, in denen die Kombination aus sehr weit reichenden Nutzungsbeschränkungen in Verbindung mit

Vernässungsmaßnahmen zur vollständigen qualitativen Unverwertbarkeit der Aufwüchse und zum Brachfallen von Naturschutzflächen geführt haben. In derartigen Fällen kann eine Fortführung der extrem extensiven Bewirtschaftung in Form einer reinen Landschaftspflege nur auf dem Wege einer angemessenen und somit vergleichsweise hohen Entlohnung der erbrachten landschaftspflegerischen Leistung gewährleistet werden.

In welcher Höhe die Verluste in der Praxis tatsächlich anfallen, ist höchst unterschiedlich, da die maßgeblichen Parameter (Schwere der Bewirtschaftungsauflagen, Standortverhältnisse, Ansprüche der Tierhaltung an die Futterqualität, Anteil der Extensivierungsfläche an der gesamt-Futterfläche des Betriebes etc.) eine große Vielfalt aufweisen. Aus diesem Grunde wären auf der einzelbetrieblichen Ebene exakt kalkulierte Beträge das Maß der Dinge, jedoch scheitert diese Vorgehensweise an dem hohen Aufwand, der dafür erforderlich wäre. Daher werden im Regelfall Durchschnittsverluste ermittelt, die sich an regionstypischen Verhältnissen orientieren.

### **6.1.3 Exemplarische Bewertung von einzelbetrieblichen Extensivierungsfolgen**

Anhand der zuvor erläuterten Vorgehensweisen sei nachfolgend anhand eines allgemein gehaltenen Beispiels erläutert, wie bei den einzelbetrieblichen Bewertungen vorgegangen wird.

Dazu wird zunächst anhand einer Tabelle der Verlust ermittelt, der sich für den jeweiligen Einzelbetrieb als Folge der Inanspruchnahme von Flächen für die Umsetzung des Projektes Oberbillwerder ergibt. In die betriebsindividuellen Berechnungen fließen die vorgenannten „vorher/nachher“-Situationen der zuvor dargelegten möglichen Fallgestaltungen ein.

Exemplarisch wird der Rechengang anhand der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Hinweis: Siehe zu den naturalen und wirtschaftlichen Auswirkungen von Extensivierungsauflagen MÄHRLEIN 1993a; MÄHRLEIN 1993b; SCHRADER & MÄHRLEIN 2003; DOBRINDT 2018).

<b>Exemplarische Ermittlung des Verlustes infolge von Extensivierungsmaßnahmen</b>					
<b>Monetäre Ertragsverluste</b> Positionen	Fläche ha	Verlust bisher €/ha	Verlust neu €/ha	Verlust- differ. €/ha	Verlust- differenz insges.
Grünlandextensivierung Billewiesen	10,0	0	500	500	5.000 €
Extensivierung Unterbillw. (Randzone)	10,0	450	550	100	1.000 €
Extensivierung Unterbillw. (Kernzone)	10,0	0	700	700	7.000 €
Extensivierung Oberbillwerder	10,0	0	550	550	5.500 €
<b>jährlicher Verlust insgesamt</b>	<b>40,0</b>				<b>18.500 €</b>
<b>Ausgleichszahlungen</b> Positionen	Fläche ha	Ausgl.- zahlg. bisher €	Ausgl.- zahlg. neu €	Ausgl.- zahlg. Differ. €	Ausgl.-zhlg. Differ. insges.
Grünlandextensivierung Billewiesen	10,0	0	650	650	6.500 €
Extensivierung Unterbillw. (Randzone)	10,0	460	650	190	1.900 €
Extensivierung Unterbillw. (Kernzone)	10,0	0	650	650	6.500 €
Extensivierung Oberbillwerder	10,0	0	650	650	6.500 €
<b>jährl. Ausgleichszahlung insgesamt</b>	<b>40,0</b>				<b>21.400 €</b>
<b>Saldo Ertragsverlust und Ausgleichszahlungen (Verlust)</b>					<b>2.900 €</b>

Quelle: Eigene Ermittlungen und Berechnungen; siehe auch die Erläuterungen im Text

#### 6.1.4 Wirtschaftlicher Verlust infolge des Totalentzuges von Fläche

Auf welche Weise die wirtschaftlichen Folgen eines vollständigen Flächenentzuges erfolgen, zeigt das nachfolgende Berechnungsbeispiel, bei dem als Folge des Flächenentzuges der bisher auf der entzogenen Fläche erzielte Deckungsbeitrag verloren geht.

<b>Exemplarische Ermittlung des Verlustes infolge von Flächenentzug</b>			
	Fläche ha	Verlust €/ha	Verlust insges.
Deckungsbeitragsverlust Heuverkauf	10,00	600	6.000 €

Quelle: Eigene Berechnungen; siehe auch die Erläuterungen im Text

#### 6.1.5 Einsparbare Kosten

Von den ermittelten Verlustbeträgen sind die auf den entzogenen und extensivierten Flächen nun nicht mehr anfallenden Kosten abzusetzen. Dieses sind bei den entzogenen Flächen die eingesparten tatsächlichen Pachtkosten, die in Höhe der bei der BWVI erfragten aktuellen Höhe angesetzt werden.

Ferner können theoretisch auch Arbeitskosten eingespart werden, wobei allerdings Folgendes zu bedenken ist: Aufgrund der im Einzelfall möglichen starken einzelbetrieblichen Betroffenheit (auch) durch den Entzug von Flächen wird zwar in erheblichem Umfang Arbeitszeit eingespart. Diese Ersparnis kommt jedoch nicht in jedem Fall monetär zum Tragen, da die im Betrieb tätigen Familienarbeitskräfte keine tatsächlichen Lohnkosten verursachen. Anders verhält es sich dagegen, wenn Fremdarbeitskräfte z. B. in Form von Aushilfen im Betrieb tätig wären und deren Einsatz aufgrund der geringeren Flächenausstattung verringert werden könnte.

<b>Exemplarische Ermittlung der einsparbaren Arbeits- und Pachtkosten</b>			
Produktionsverfahren	Fläche ha	einspb. Arbeit AKh/ha <sup>1)</sup>	einspb. Arbeit AKh
Entzugsflächen	10,00	14,0	140
Extensivierungsflächen	10,00	4,0	40
einsparbare Arbeit insgesamt	20,00		180
<b><u>eingesparte Arbeitskosten Lohnarbeits- und Aushilfskräfte</u></b>			
Lohnansatz Aushilfskräfte		10,00 €/AKh	
Anzahl eingesparte Arbeitsstunden		60 AKh	
einsparbare Arbeitskosten			<b>600,00 €</b>
<b><u>einsparbare Arbeitskosten Familienarbeitskräfte</u></b>			
Lohnansatz Familienarbeitskräfte		0,00 €/AKh	
Anzahl eingesparte Arbeitsstunden		120 AKh	
einsparbare Arbeitskosten			<b>0,00 €</b>
<b><u>einsparbare Pachtkosten</u></b>			
einsparbare Pachtkosten/ha <sup>2)</sup>	60,00 €		
ergibt einsparb. Pachtkosten bei	10,00 ha		<b>600,00 €</b>
<b>Jährlich einsparbare Kosten insgesamt</b>			<b>1.200,00 €</b>
<sup>1)</sup> Ansatz nach LWK Niedersachsen 2018			
<sup>2)</sup> Pachtzinsberechnung der BWVI für die Hofpachtungen der FHH in Billwerder			

Quelle: Eigene Berechnungen; siehe auch die Erläuterungen im Text

In Bezug auf die ggf. festgestellte mögliche Einsparung von Kosten als Folge des Flächenentzuges oder von Extensivierungsaufgaben stellt sich an dieser Stelle die Frage, ob ggf. die planerischen Eingriffe es ermöglichen, Fixkosten einzusparen. Hiervon ist allerdings nur dann auszugehen, wenn es zu Flächenentzügen in Größenordnungen kommt, die über einem Drittel der bisherigen Fläche liegen.

#### 6.1.6 Minderung der Betriebsprämie

Zusätzlich zu den bereits ermittelten Verlustpositionen führt ein Flächenentzug auch zu einem Verlust von Flächen zur Aktivierung von Zahlungsansprüchen. Der damit verbundene jährliche Verlust wird an dieser Stelle ermittelt:



Unter der Voraussetzung, dass der Flächenentzug frühestens im Jahr 2019 erfolgt, ist nach Angaben der LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN (2018) davon auszugehen, dass in jenem Jahr bundesweit ein einheitlicher Förderbetrag in Höhe von rd. 281 €/ha und Jahr ausgezahlt wird, der sich aus der Basisprämie und der Greeningprämie zusammensetzt. (Im Falle von Betrieben bis zu 46 ha kommt ferner noch die so genannte Umverteilungsprämie hinzu.) Dieser Betrag ist auch für das Jahr 2020 zu veranschlagen. In welcher Höhe in der 2021 beginnenden neuen Förderperiode die hektarbezogene Förderung erfolgen wird, ist noch nicht abzusehen.

Um für den jeweiligen Einzelbetrieb den jährlichen Verlust an EU-Betriebsprämie zu ermitteln, kann vereinfachend davon ausgegangen werden, dass je entzogenem Hektar der vorgenannte Förderbetrag von 281 €/ha verloren geht.

### 6.1.7 Ermittlung des jährlichen betrieblichen Gesamtverlustes

Mit den zuvor durchgeführten Bewertungen liegen nun alle Verlustpositionen vor, sodass in der einer zusammenfassenden Tabelle der entstehende jährliche Gesamtverlust ausgewiesen werden kann.

Der jährliche betriebliche Gesamtverlust ergibt sich aus dem in der nachfolgenden Tabelle dargelegten Rechengang.

	Verlust infolge von Extensivierung	Siehe 6.1.3
+	Verlust infolge von Flächenentzug	Siehe 6.1.4
+	Eingesparte Pachtkosten	Siehe 6.1.5
+	Eingesparte Kosten der Arbeitserledigung	Siehe 6.1.5
±	<u>Minderung der Betriebsprämie</u>	<u>Siehe 6.1.6</u>
=	<b>jährlicher Verlust insgesamt</b>	

## 6.2 Prüfung in Bezug auf eine mögliche Existenzgefährdung

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Anschluss an zuvor exemplarisch dargelegten Berechnungen zur Feststellung des jährlichen wirtschaftlichen Verlustes ist der entscheidenden Frage nachzugehen, inwieweit dieser Verlust die Existenzfähigkeit des Betriebes in Frage stellt und somit eine Existenzgefährdung auslöst. Hierbei ist zu prüfen, in welchem Maße der Verlust die Bewertungskriterien Gewinn und Kapitalbildung in der Weise beeinträchtigt, dass der maßgebliche Schwellenwert bei der betrieblichen Kapitalbildung unterschritten wird.

Hierzu ist zunächst nochmals kurz auf das Faktum einzugehen, dass im vorliegenden Fall der Hamburger Pachthöfe ausschließlich gepachtete Flächen von dem Eingriff in den Betrieb betroffen sind. Dazu sei Folgendes vorgetragen:

In Kap. 2 wurde erläutert, dass bei der sachverständigen Beurteilung von möglichen Existenzgefährdungen entschädigungsrechtliche Überlegungen irrelevant sind. Es kommt folglich nicht darauf an, dass oder ob mit einer öffentlichen Maßnahme in bestehende Rechtspositionen eingegriffen wird. Maßgeblich im Sinne dessen, was letztlich die Intention einer jeden Prüfung von möglicherweise vorliegenden Existenzgefährdungen beinhaltet, ist ausschließlich die Höhe der von einer öffentlichen Maßnahme verursachten jährlichen Gewinnminderung, da diese darüber entscheidet, in welcher Höhe nach dem erfolgten Eingriff noch betriebliches Eigenkapital gebildet werden kann.

Daraus folgt, dass bei den nachfolgenden Bewertungen keine Differenzierung bei den betroffenen gepachteten Flächen nach den jeweiligen Restpachtlaufzeiten erfolgt. Diese Differenzierung wäre lediglich dann gerechtfertigt und auch rechtlich erforderlich, wenn das Ziel der Bewertung in der Ermittlung einer Pachtaufhebungsentschädigung läge. Vorliegend besteht der Auftrag jedoch darin, Bewertungen vorzunehmen, welche ausschließlich die Feststellung einer möglichen Existenzgefährdung zum Ziel haben. Wie bereits ausgeführt wurde, ist die Länge von Restpachtlaufzeiten dabei ohne jegliche Bedeutung.

### 6.2.2 Wirkung des jährlichen Verlustes auf Gewinn und Kapitalbildung

In jedem Einzelgutachten findet eine Prüfung dahingehend statt, ob der nach den Vorgaben des Kap. 6.1.7 ermittelte jährlich eintretende Verlustbetrag eine Existenzgefährdung auslöst. Es wird daher kalkuliert, wie sich der ermittelte jährliche Gesamtverlust auf den Gewinn und damit zwangsläufig auch auf die betriebliche Kapitalbildung auswirkt.

Hierzu ist in Erinnerung zu rufen, dass nach den Vorgaben der höchstrichterlichen Rechtsprechung maßgebend ist, ob der zu erwartende Verlust dazu führt, dass die jährliche betriebliche Kapitalbildung eine kritische Höhe unterschreitet, was zur Konsequenz hätte, dass der Betrieb „von der Substanz zehren“ würde (MÄHRLEIN, 2015).

Anhand des in der nachfolgenden Tabelle dargelegten Rechenganges wird zunächst entsprechend geprüft, wie sich der zuvor ausgewiesene jährliche Verlust auf den Gewinn auswirkt.

Der sich unter Planungsbedingungen ergebende Gewinn wird anschließend um den bereits für die Ausgangssituationen ermittelten Saldo aus den privaten Einlagen und Entnahmen gemindert. Das Ergebnis stellt die zentrale Größe Eigenkapitalbildung dar.

	Gewinn vorher
-	<u>jährlicher Gesamtverlust</u>
=	Gewinn nachher
-	Saldo private Entnahmen und Einlagen
=	<b>jährliche Kapitalbildung nachher</b>

Je nachdem wie hoch die für die Planungssituation ermittelte Eigenkapitalbildung ausfällt, liegt eine betriebliche Existenzgefährdung vor. Unterschreitet die sich aufgrund der Planungen ergebende Eigenkapitalbildung den bereits für die Anfangssituation ermittelten und für das betriebliche Wachstum benötigten Schwellenwert (siehe hierzu Kap. 4.2), ist die betriebliche Existenz des Betriebes als Folge der Planungen gefährdet.

## **7 Möglichkeiten zur Verlustminderung und/oder zur Abwendung von festgestellten Existenzgefährdungen**

Der Text dieses Kapitels ist in den Einzelgutachten in die Unterkapitel:

- *Ansätze zur Verlustminderung aus der Sicht der Betriebsleiter* und
- *Ansätze aus der Sicht der Unterzeichner*

untergliedert.

Aus Gründen der Anonymitätswahrung und auch aufgrund der einzelbetrieblich sehr unterschiedlich ausfallenden gedanklichen Ansätze zur Minderung der Existenzgefährdung wird an dieser Stelle auf eine Darlegung oder Zusammenfassung dieser detaillierten Ansätze verzichtet und auf die sehr ausführlichen textlichen Ausführungen in den Einzelgutachten verwiesen. Gleiches gilt im Übrigen auch für die Abschlusskapitel der Einzelgutachten, in denen das für den einzelnen Pachthof festgestellte *Ergebnis des Gutachtens* noch einmal zusammenfassend dargestellt wird.

An dieser Stelle sollen der Vollständigkeit halber dennoch einige allgemeingültige Aspekte angesprochen werden.

Der besonders seit den 1970-er Jahren des letzten Jahrhunderts verstärkt stattfindende agrarstrukturelle Wandel hat auch die im Planungsraum Billwerder wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe geprägt. Frei gewordene Flächen von aufgegebenen Betrieben wurden i. d. R. von den Nachbarbetrieben übernommen und weiterbewirtschaftet, so dass sich ein betriebliches Wachstum der verbliebenen Betriebe bislang als möglich erwies. Diese Entwicklung vollzog sich im Raum Billwerder unter sehr speziellen Wettbewerbsbedingungen, weil die FHH als bei weitem größter Anbieter von Pachtland auf dem regionalen Pachtmarkt auftritt und sie diese Position in die Lage versetzt, den Pachtmarkt zu regulieren und zu steuern. Hierdurch konnten z. B. Hopfächter bevorzugt behandelt werden, wenn deren Vorfahren ihren Hof in früheren Zeiten an die Stadt Hamburg verkauft hatten.

Eine weitere Besonderheit der Beziehungen zwischen den Hopfächtern und der FHH besteht darin, dass die Pächter trotz langfristig angelegter Pachtvertragslaufzeiten immer auch mit vorzeitigen Kündigungen infolge eines politischen Beschlusses zur Bebauung der Pachtflächen rechnen mussten.

Diese Besonderheiten haben dazu geführt, dass innerfamiliäre Diskussionen über Entscheidungen zur Hofnachfolge immer unter unsicheren Planungsbedingungen stattfanden.

Trotz der inzwischen bekannten Planungen für den neuen Stadtteil Oberbillwerder besteht bei allen betroffenen fünf Hofpächtern die Absicht, ihren Pachthof zumindest bis zum Eintritt in das Rentenalter der derzeitigen Betriebsleiter weiter zu bewirtschaften. Die Hofnachfolge auf diesen Betrieben kann aus nachvollziehbaren Gründen allerdings nur in einem Fall als langfristig gesichert bezeichnet werden.

Wie bereits in der Vergangenheit kann eine gegenwärtig als Folge eines Eingriffes in den Betrieb bestehende Existenzgefährdung auf dem Wege der Erschließung von zusätzlichen außerlandwirtschaftlichen Einkommensquellen für die Betriebsleiter oder deren Angehörige abgemildert werden. Beispielhaft seien in diesem Zusammenhang die Neuaufnahme oder die Intensivierung bestehender Beschäftigungsverhältnisse als Arbeitnehmer und zusätzliche Einkommensquellen durch Übernahme landwirtschaftlicher oder landschaftspflegerischer Lohnarbeiten auf Ausgleichsflächen genannt.

Die wichtigste und daher von existenzgefährdeten Betrieben regelmäßig vorrangig geforderte Maßnahme zur Minderung der betrieblichen Betroffenheit und somit auch zur Abwendung von Existenzgefährdungen ist und bleibt jedoch die Bereitstellung von Ersatzland. Mit dieser Maßnahme könnte auch die FHH die von der städtebaulichen Entwicklung Oberbillwerder ausgelösten betrieblichen Folgen der bestehenden Flächenknappheit abmildern und Existenzgefährdungen abwenden. Diese Möglichkeit besteht vor allem dann, wenn sie den Pächtern ortsnah liegende und rentabel bewirtschaftbare Ersatzflächen zur Verfügung stellen würde.

Auch durch finanzielle Anreize für eine freiwillige vorzeitige Beendigung des Hofpachtvertrages und zur generellen Aufgabe der Landwirtschaft könnten die planungsbedingten Existenzgefährdungen im Einzelfall abgewendet werden. Die Höhe derartiger bis zum Eintritt in das Rentenalter befristet zu zahlenden Entschädigungsleistungen müsste sich am erwarteten Einkommensverlust orientieren und diesen zumindest teilweise ausgleichen.

Mit Blick auf die vorhandenen Betriebsgrößen der vier betroffenen Landwirte, für die eine Existenzgefährdung nachgewiesen wurde, wäre nach Auffassung der Unterzeichner die Entscheidung eines der Hofpächter zur Betriebsaufgabe oder zur freiwilligen Rückgabe der Pachtflächen ausreichend, um durch Umverteilung und Neuverpachtung der frei werdenden Flächen an die verbleibenden Landwirte deren Flächenverluste hinreichend zu kompensieren. Als Anreiz für eine derartige vorzeitige Beendigung der Hofpacht wären dann allerdings angemessene Entschädigungs- oder Ausgleichszahlungen zur Verfügung zu stellen.

Aus den vorgenannten Gründen wird von den Unterzeichnern vorgeschlagen zu prüfen,

- a) inwieweit für derartige Entschädigungs- oder Ausgleichszahlungen haushaltstechnische Mittel der FHH zur Verfügung stehen;
- b) ob einer der betroffenen Pächter gegen Zahlung einer Entschädigung grundsätzlich zur Rückgabe aller gepachteten Flächen bereit wäre.

In diesem Zusammenhang wäre ergänzend auch der Frage nachzugehen, ob die derzeit stattfindenden Verkaufsgespräche für die in Vorbereitung befindlichen Hofstellenverkäufe an die Pächter in Billwerder von Seiten der FHH durch finanzielle Zugeständnisse, Bürgschaftsübernahmen o. ä. erleichtert werden könnten.

Im Weiteren würde eine zeitliche Staffelung der Umsetzung von Flächeninanspruchnahmen für das neue Stadtgebiet den beiden von baulichen Flächenverlusten am stärksten betroffenen Betrieben die notwendigen betrieblichen Umstellungen erheblich erleichtern.

Die beiden von der baulichen Inanspruchnahme für die westliche Verkehrsanbindung am stärksten betroffenen Betrieben werden durch das BUE-Maßnahmenkonzept zu den Ausgleichsflächen hinsichtlich ihrer zukünftig auflagenfrei bewirtschaftbaren, hochbedeutenden Hofanschlussflächen sehr restriktiv begrenzt. Eine Entschärfung der vorgesehenen Auflagen für die an die Hofstelle anschließenden Flächenbereiche, die insbesondere als Weideflächen unverzichtbar sind, würde die Bewirtschaftung dieser Flächen deutlich vereinfachen und die Betriebe entsprechend entlasten.

## 8 Zusammenfassung

Im vorliegenden allgemeinen Teil des Gutachtens werden die sich aus der städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils Oberbillwerder und den damit verbundenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ergebenden Veränderungen der Flächenstruktur für eine von fünf Hofpächtern bewirtschaftete Gesamtfläche der FHH von ca. 560 ha in der Region Billwerder aufgezeigt.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung erfordert verschiedene Inanspruchnahmen von Flächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Teilweise gehen diese Flächen zukünftig zu Gunsten außerlandwirtschaftlicher Nutzungen verloren oder sie werden für den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich benötigt und sind für eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Koppelung an Extensivierungsaufgaben nur noch eingeschränkt oder stark eingeschränkt bewirtschaftbar.

Aufgrund der bestehenden Planung ist für einen Anteil von ca. 140 ha mit außerlandwirtschaftlichen Nutzungen zu rechnen. Für diese Teilflächen muss den Pächtern die Nutzung gekündigt werden.

Ein Anteil von ca. 320 ha wird nur noch eingeschränkt unter teils weitreichenden Bewirtschaftungsauflagen als Ausgleichsfläche landwirtschaftlich nutzbar sein.

Im Ergebnis der Planungen sind Änderungen der Verträge notwendig, weil nur noch für einen Restanteil von ca. 100 ha eine wie im ursprünglichen Hofpachtvertrag vorgesehene auflagenfreie Bewirtschaftung bis zum Ende der Laufzeit möglich sein wird.

Die planungsbedingten Flächenverluste, Bewirtschaftungserschwernisse und -auflagen betreffen die Pächter in unterschiedlicher Härte. Hierzu wurden betriebsindividuelle Prüfungen durchgeführt, die fünf Betriebe betreffen und wurde in entsprechenden Einzelgutachten insbesondere die Problematik untersucht, ob als Folge der Realisierung der planerischen Eingriffe die betriebliche Existenz gefährdet wird.

Ein Teil der Ergebnisse der Einzelprüfungen lässt sich wie folgt zusammenfassen:

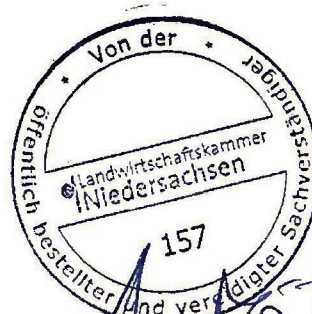
- Als Folge der Bauflächeninanspruchnahme werden zwei der fünf Betriebe in ihrer bisherigen Bewirtschaftung so stark eingeschränkt, dass eine Existenzgefährdung hervorgerufen wird.
- Aufgrund des Verlustes an Baufläche werden zwei weitere Betriebe lediglich Flächen an die West-Erschließung verlieren und sind hierdurch allein nicht in ihrer Existenz gefährdet.
- Vom Maßnahmenkonzept der BUE für den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich sind alle fünf Betriebe zusätzlich durch Bewirtschaftungseinschränkungen betroffen.
- Aus der Summe der geplanten Bauflächen- und Ausgleichsmaßnahmeninanspruchnahmen ergeben sich für vier Betriebe nachweisliche und deutliche Existenzgefährdungen.
- Ein Betrieb ist durch die Planung insgesamt jedoch nur so geringfügig betroffen, dass hierdurch keine Existenzgefährdung hervorgerufen wird.
- Bei einem der Betriebe steht ein Generationswechsel in der Pächterfamilie zeitnah bevor. Die agrarstrukturellen Auswirkungen des damit verbundenen Betriebsleiterwechsels werden z. Zt. von der BWVI geprüft. Auf deren Wunsch hin werden im entsprechenden einzelbetrieblichen Gutachten die Auswirkungen von zwei unterschiedlichen Planungssituationen untersucht, in denen neben den Auswirkungen der bau- und ausgleichsbedingten Flächenverluste auch die betriebliche Investitionsplanung in Verbindung mit der Rückgabe von langjährig gepachteter Fläche einbezogen werden. Die entsprechende Bewertung führte zu dem Ergebnis, dass Teilflächen für die Abwendung von Existenzgefährdungen anderer Betriebe herangezogen werden können, ohne diesen Betrieb zu gefährden.

Boren, den 10.02.2019



*Hans-Georg Jacobsen*

Dinklage, den 10.02.2019



*Von der Jagd*

Die Sachverständigen erklären und versichern mit ihren Unterschriften, das vorliegende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und am Ergebnis des Gutachtens keinerlei persönliches Interesse zu haben.

Boren, den 10.02.2019



*Hans-Georg Jacobsen*

Dinklage, den 10.02.2019



*Von der Jagd*

---

## Literaturverzeichnis

- Bewer, C. (1995): Fragen der betrieblichen Existenz bei der Planung von Verkehrsstrassen. Wertermittlungsforum Nr. 4/1995, S. 183 – 187.
- de Witt, S., Schirp, W. (1994): Die Rechte des Landpächters in der Enteignung. AgrarR 1994, S. 109-112.
- Dobrindt, J. (2018): „Einzelwirtschaftliche Bewertung von Naturschutzauflagen – Eine theoretische und empirische Analyse am Beispiel des Naturschutzgebietes „Teufelsmoor-Hammeniederung“. Masterthesis am Fachbereich Agrarwirtschaft, WS 2017/18.
- Fischer, R., Biederbeck, M. (2007): Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Schriftenreihe AGRAR-TAX Nr. 109, HLBS-Verlag GmbH, St. Augustin.
- Gütter, K., Mährlein, A., Spinda, J., Thummert, H. (2012): Existenzgefährdung in der Landwirtschaft, Hrsg.: Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS), HLBS Verlag GmbH, St. Augustin.
- Karg, H. (2001): Zur Entschädigungsermittlung bei Landentzug aus Pachtflächen. HLBS-Report Nr. 1/2001, S. 6-12.
- Kipp, J. (1998): Zur Bewältigung der existentiellen Betriebsgefährdung in Planfeststellungsbeschlüssen und zur dazu ergangenen neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes. Wertermittlungsforum, Nr. 2/1998, S. 50 – 53.
- Köhne, M. (2000): Landwirtschaftliche Taxationslehre. Parey.
- Köhne, M. (2007): Landwirtschaftliche Taxationslehre, Eugen Ulmer KG, Stuttgart.
- Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen (2018): Richtwert-Deckungsbeiträge 2017. Eigenverlag, Oldenburg.
- Mährlein, A. (1993a): Einzelwirtschaftliche Auswirkungen von Naturschutzauflagen. Band 5 der Reihe „Landwirtschaft und Umwelt – Schriften zur Umweltökonomik“, 2. Auflage, Wissenschaftsverlag Vauk, Kiel.
- Mährlein, A. (1993b): Kalkulationsdaten für die Grünlandbewirtschaftung unter Naturschutzauflagen. KTBL-Arbeitspapier Nr. 179, Darmstadt.
- Mährlein, A. (2015): Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe infolge öffentlicher Eingriffe. Agrarbetrieb Nr. 01/2015, S. 52-58.
- Niebuhr, J. (1999): Entschädigung des Pächters bei Landentzug, Pflug und Feder GmbH, St. Augustin.
- Schrader, H., Mährlein, A (2003): 11 Jahre Grünlandextensivierungsversuch Relliehausen - Eine Bewertung aus naturwissenschaftlicher und ökonomischer Sicht. Reihe „Agrarökonomische Monographien und Sammelwerke“. Wissenschaftsverlag Vauk, Kiel.