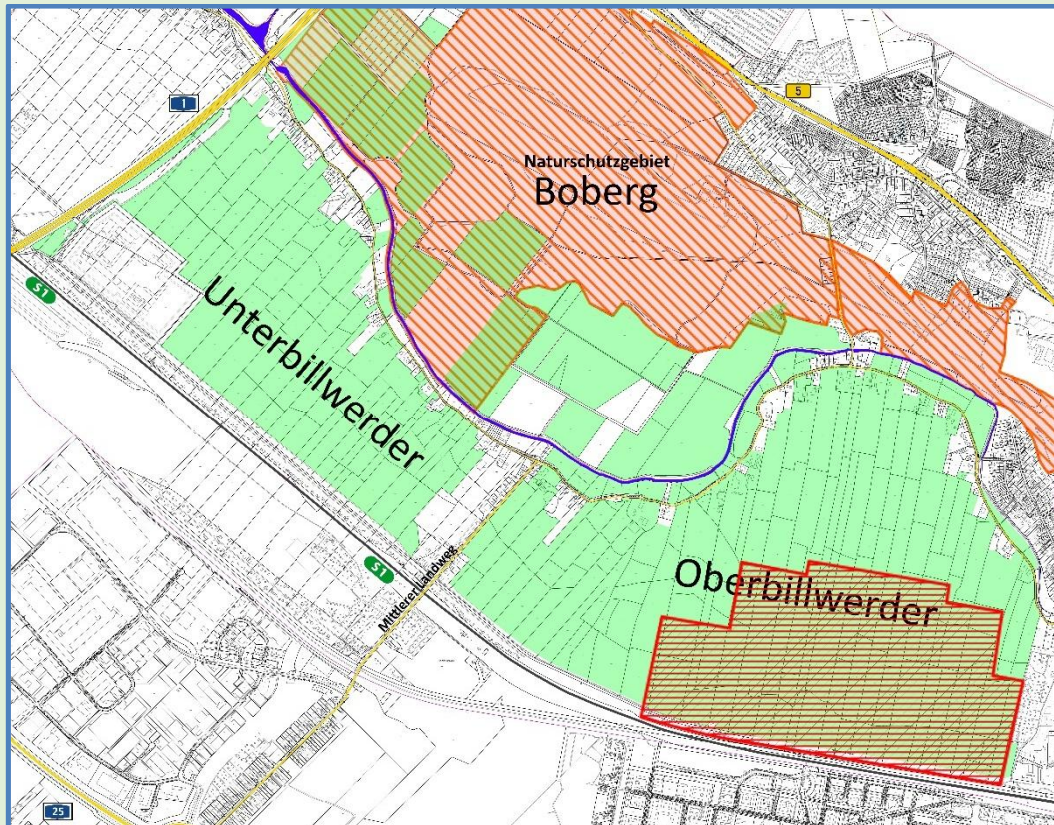


Gutachten

über die
Auswirkungen einer städtebaulichen Erschließung des
Gebietes Oberbillwerder auf die wirtschaftliche Situation
der landwirtschaftlichen Betriebe in Hamburg-Billwerder
(anonymisierte Kurzversion)



vorgelegt von:

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

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

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

Telefon: 04641-93 200
Email: info@jacobsen-online.com

Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen
öffentlich bestellt und vereidigter Idw. Sachverständiger

Telefon: 04443-977 35 75
Email: maehrlein@maehrlein-lampe.de

15.05.2017

- 1 Auftrag und Vorbemerkungen
- 2 Lage des Planungsgebietes
- 3 Gebiets- und Flächenausweisungen (gekürzt)
 - 3.1 Planungsrecht
 - 3.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan der FHH
 - 3.1.2 Darstellung im Landschaftsprogramm der FHH
 - 3.2 Naturschutzrecht
 - 3.2.1 Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“
 - 3.2.2 Landschaftsschutzgebiet „Boberg“
 - 3.2.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
- 4 Landwirtschaftliche Pachthöfe der FHH
 - 4.1 Verpachtung der landwirtschaftlichen Nutzungen
 - 4.2 Einzelbetriebsübersichten (gekürzt)
 - ~~4.2.1 Pachthof 1~~
 - ~~4.2.2 Pachthof 2~~
 - ~~4.2.3 Pachthof 3~~
 - ~~4.2.4 Pachthof 4~~
 - ~~4.2.5 Pachthof 5~~
 - ~~4.2.6 Pachthof 6~~
 - ~~4.2.7 Restpachthof 7~~
 - ~~4.2.8 Restpachthof 8~~
 - ~~4.2.9 Restpachthof 9~~
 - ~~4.2.10 Restpachthof 10~~
 - ~~4.2.11 Restpachthof 11~~
 - 4.3 Flächenanteile der Betriebe in den einzelnen Bewirtschaftungsgebieten
 - 4.4 Flächenanteile mit Nutzungseinschränkung durch naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisung und FNP-Darstellung
- 5 Beschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund von Verträgen
 - 5.1 Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Pachtvertragsregelungen
 - 5.1.1 Sonderkündigungsrecht Oberbillwerder
 - 5.1.2 Duldungspflicht für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.1.3 Kündigungsrecht für potentielle Wohnbebauungs- und sonstige Flächen
 - 5.2 Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Bewirtschaftungsverträgen mit Extensivierungsauflagen
- 6 Beurteilung der einzelbetrieblichen Planungsbetroffenheit (Stand 31.03.2017) und Ergebnis des Gutachtens

Anlagen: (Din A3)

- ~~1 Lage des Planungsgebietes~~
- ~~2 Naturschutzrechtlich relevante Gebiets- und Flächenausweisungen~~
- ~~3 Einteilung und Abgrenzung der Bewirtschaftungsgebiete~~
- ~~4 Lage der Pachtflächen und Pachthöfe~~
- ~~5 Darstellung naturschutz- und planungsbelasteter Bewirtschaftungsflächen~~
- ~~6 Darstellung naturschutz- und planungsbelasteter Bewirtschaftungsflächen im Luftbild~~

1 Auftrag und Vorbemerkungen

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 derzeit 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.

Dem vorliegenden Gutachten liegt eine umfassende von den Unterzeichnern durchgeführte Erhebung der maßgeblichen regionalen Daten zur Agrarstruktur auf einzelbetrieblicher Basis zu Grunde. Ergänzt werden diese Angaben durch

- Antragsdaten des Kalenderjahres 2016 der BWVI über die Bewilligung von Grundanträgen von allen im Planungsraum Billwerder tätigen landwirtschaftlichen Betrieben,
- Unterlagen der Wenzel Dr. Immobilienverwaltung über die bestehenden landwirtschaftlichen Pachthof- und Restpachthofverträge,
- Liegenschaftsauszüge des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), die den aktuellen Stand der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Planungsraum Billwerder

zum 31.03.2017 berücksichtigen,

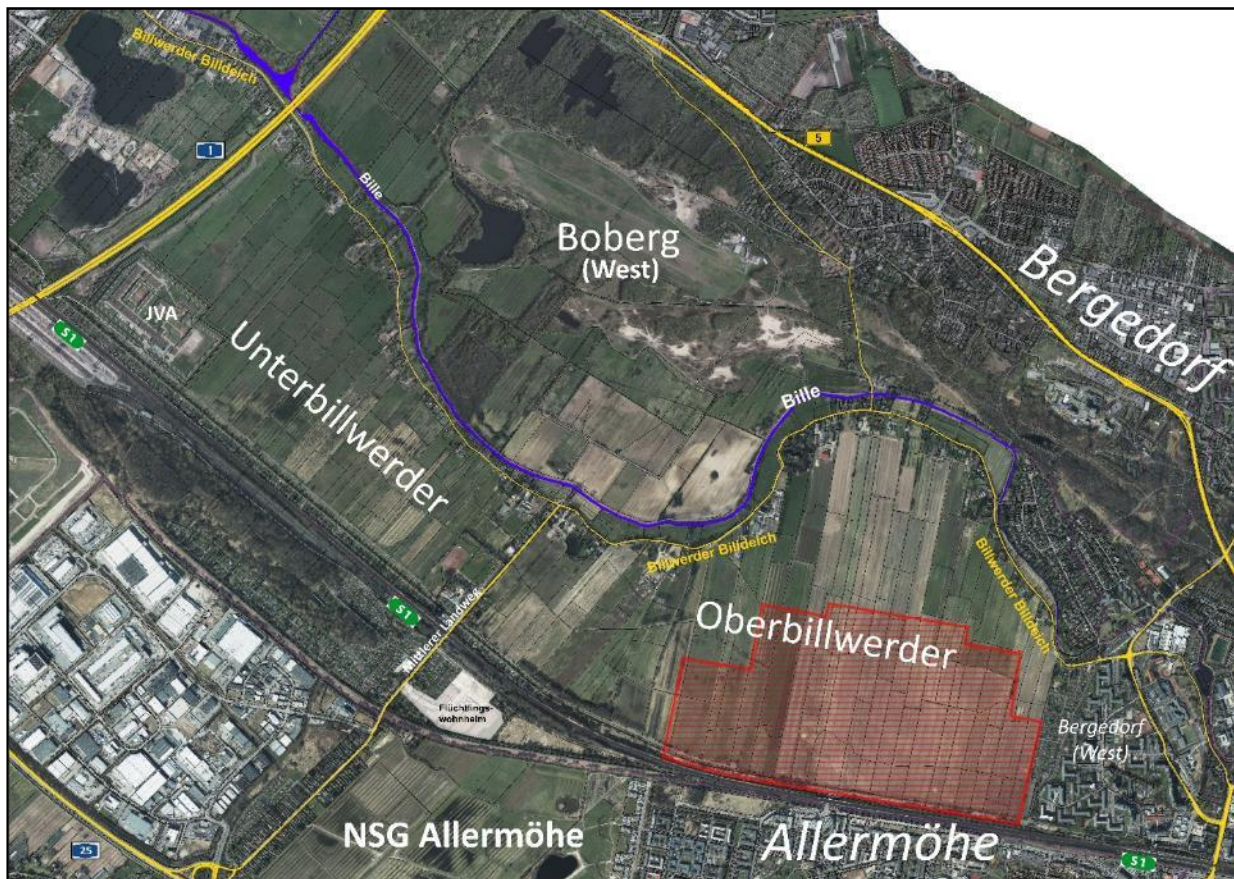
- eine PDF-Datei des LIG als Flurkarte im Maßstab 1:5000 mit Bezeichnung aller Grundstücke im Bewirtschaftungsgebiet Billwerder,
- mehrere regionale grafische Ebenen-Darstellungen des Geo-Online-Servers der FHH über das Bewirtschaftungsgebiet Billwerder,
- Lagepläne der Behörde für Umweltschutz und Energie (BUE) über landwirtschaftliche Flächen, für die einzelbetriebliche Bewirtschaftungsverträge im Zusammenhang mit dem Vertragsnaturschutz bestehen.

Unter Verwendung des vorstehend genannten Materials wurde für das nachfolgende Grundlagengutachten ein flurstücksgenaueres Verzeichnis aller landwirtschaftlich bewirtschafteten Grundstücke der FHH im Bewirtschaftungsgebiet Billwerder in Form einer selektionsfähigen Datenbank als Excel-Datei erstellt. Das Flurstücksverzeichnis wurde um Angaben zu den Bewirtschaftern und um Informationen zu verschiedenen Grundstückseigenschaften ergänzt und kategorisiert. Zusätzlich wurden die Daten in regionale Gebietskarten übertragen.

Aus den zusammenfassenden Ergebnissen verschiedener Datenselektionen wird im abschließenden Teil des Gutachtens eine vorläufige Beurteilung der einzelbetrieblichen Betroffenheit für den derzeit bekannten Planungsstand vorgenommen. Erst nach Bekanntwerden spezifizierter und belastbarer Planungsdaten über die Größe und die Lage des neuen Wohnquartiers Oberbillwerder sowie konkreter Festlegungen zum Flächenbedarf, zur Ausgestaltung und zur Lage aller naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen können auf die bisherigen Ergebnisse aufbauend weiterführende Auswertungen zur Ausarbeitung von einzelbetrieblichen Existenzgefährdungsgutachten vorgenommen werden. Die Zielstellung dieser insoweit erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellenden Einzelgutachten besteht darin, nicht nur die betrieblichen Planungsfolgen darzustellen und zu bewerten, sondern auch Vorschläge zu unterbreiten, wie die wirtschaftlichen Belastungen der Einzelbetriebe gemindert und mittels welcher Maßnahmen festgestellte Existenzgefährdungen nach Möglichkeit abgewendet werden können.

2 Lage des Planungsgebietes

Im Übergang vom Stadtgebiet zu den Marschlanden befindet sich im Osten Hamburgs der Stadtteil Billwerder des Bezirks Bergedorf (siehe Übersicht 1).



Übersicht 1: Lage des Planungsgebietes im Bezirk Bergedorf

Die Anbindung des Planungsgebietes an die Bundesautobahn (BAB) 1 ist in nördlicher Richtung über die B 5 zur Anschlussstelle Hamburg-Billstedt gegeben. In südlicher Richtung ist das Gebiet über die Anschlussstelle Hamburg-Allermöhe mit der BAB 25 verbunden, ferner ist es mit der S-Bahn-Linie 1 über die Haltestelle „Mittlerer Landweg“ erreichbar. Perspektivisch wird die S-Bahn-Anbindung des neuen Stadtteiles Oberbillwerder an die Hamburger Innenstadt über die ebenfalls an der S-Bahn-Linie 1 liegende Bahnstation Allermöhe erfolgen.

Das nach dem aktuellen Planungsstand für die Wohnbebauung des Quartiers Oberbillwerder vorgesehene engere Planungsgebiet grenzt im Süden an die Gleise der S-Bahnlinie 1, die auch als ICE-Trasse für die Bahnstrecke von Hamburg nach Berlin genutzt wird. Östlich wird das für die wohnbauliche Nutzung vorgesehene engere Planungsgebiet durch die Ausläufer des Stadtgebietes von Bergedorf-West begrenzt. Die Straßenzüge „Billwerder Billdeich“ und „Mittlerer Landweg“ bilden im Norden bzw. im Westen die Ausdehnungsgrenzen von Oberbillwerder.

Im Zusammenhang mit der Planung der städtebaulichen Erschließung des Wohnquartiers Oberbillwerder ist mit umfangreichen naturschutzrelevanten Maßnahmen und Kompensationsflächen in den angrenzenden Gebieten zu rechnen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden das Gebiet von Unterbillwerder, den östlichen Teil des Naturschutzgebietes „Boberger Niederung“ und den südlichen Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Boberg“ betreffen. Sie können aber auch auf landwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt werden, die nicht unmittelbar für die Wohnbebauung benötigt werden.

3 Gebiets- und Flächenausweisungen

3.1 Planungsrecht

3.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan der FHH

Im Flächennutzungsplan der FHH vom September 1997 werden große Teile von Unter- und Oberbillwerder sowie ein großer, nördlich der Bille und des Billwerder Billdeichs liegender Flächenbereich, der sog. Billebogen, als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

3.1.2 Darstellung im Landschaftsprogramm der FHH

Im Landschaftsprogramm der FHH sind die Bauflächendarstellungen des F-Plans übernommen worden und entsprechend als Milieus Etagenwohnen, Gewerbe und verdichteter Stadtraum mit entsprechenden Entwicklungszielen für Natur und Grüngestaltung dargestellt.

Nördlich und westlich grenzt die Bille-Landschaftsachse an, hier mit der Darstellung *Landwirtschaftliche Kulturlandschaft des Kulturlandschaftsraums Billwerder*, dessen Wertigkeit durch Überlagerung mit dem Entwicklungsziel zum Schutz des Landschaftsbildes hervorgehoben ist.

In der Karte *Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogrammes der FHH* sind die landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Bauflächendarstellung Oberbillwerders mit dem Entwicklungsziel entsprechend als *Grünland* dargestellt.

Die Landwirtschaftsflächen in Ober- und Unterbillwerder sind im Landschaftsprogramm der FHH und in der Landschaftsprogramm-Karte *Arten- und Biotopschutz* als geplantes Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Die Flächen nördlich der Bille (Billebogen) sind, in Erweiterung des Naturschutzgebietes „Boberger Niederung“, als geplantes Naturschutzgebiet dargestellt.

3.2 Naturschutzrecht

3.2.1 Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“

Zwischen der Bille im Süden, der BAB 1 im Westen und der Ausdehnungsgrenze des Stadtgebietes von Bergedorf im Norden und Osten liegt das ca. 350 ha große Naturschutzgebiet (NSG) „Boberger Niederung.“

Die Gebietsgrenzen, Schutzzweck und Erhaltungsziele sowie Regelungen zu Verboten und zur Duldung von Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“ vom 21.05.1991 niedergeschrieben.

3.2.2 Landschaftsschutzgebiet „Boberg“

Für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, die im Zusammenhang mit der städtebaulichen Erschließung des Wohnquartiers Oberbillwerder stehen, kommen eine ganze Reihe z. Zt. landschaftlich genutzter Grundstücke im Landschaftsschutzgebiet „Boberg“ in Frage. Innerhalb dieses Gebietes gelten die Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Boberg“ vom 08.03.2005.

Zwischen der Bille und dem Billwerder Billdeich erstreckt sich noch innerhalb des LSG ein schmaler, landwirtschaftlich nur als Grünland nutzbarer Flächenstreifen, der sich von der BAB 1 bis nach Bergedorf hinzieht. Dieser Flächenbereich wird in den nachfolgenden Ausführungen „Billewiesen“ genannt.

Begrenzt vom Straßenzug „Boberger Furt“ im Osten, der Bille im Süden und den Ausdehnungsgrenzen des NSG „Boberger Niederung“ im Osten und Norden liegt ein landwirtschaftlich als Ackerland genutzter Flächenbereich, der allgemein „Billebogen“ genannt wird.

3.2.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Zum derzeitigen Zeitpunkt werden im Planungsgebiet Billwerder/Boberg vier als Kompensationsflächen für naturschutzrechtliche Eingriffe ausgewiesene Flächenblöcke mit Bewirtschaftungsauflagen landwirtschaftlich genutzt.

- a) Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boberg“ liegen im Billebogen zwei Flächenblöcke mit einer Gesamtgröße von ca. 23 ha, die als Kompensationsflächen für zwei Bauvorhaben der Deutschen Bahn im Zusammenhang mit dem Bau der Bahnstrecken Hamburg-Berlin und Hamburg-Büchen festgelegt wurden. Die extensive Grünlandbewirtschaftung dieser Flächen ist mit den bewirtschaftenden Landwirten und der FHH als Eigentümerin angestimmt und gegen Ausgleichszahlungen über Bewirtschaftungsverträge mit der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) geregelt.
- b) Im Bereich Unterbillwerder liegt eine ca. 0,8 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche, deren Festlegung als Ausgleichsfläche im Zusammenhang mit der Errichtung der Justizvollzugsanstalt Billwerder im Rahmen des Bebauungsplanes Billwerder 26 erfolgte. Als Kompensationsmaßnahme war die Neuanlage einer extensiv genutzten Obstwiese festgesetzt worden, eine Umsetzung dieser Maßnahme ist bisher allerdings nicht erfolgt.
- c) Im Bereich Oberbillwerder liegt ein zusammenhängender, insgesamt ca. 3,6 ha großer Flächenblock. Die Festlegung zur Maßnahme erfolgte auf derselben Rechtsgrundlage wie sie unter b) beschrieben wurde. Die Fläche wird z. Zt. ackerbaulich genutzt, eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist bisher nicht erfolgt.

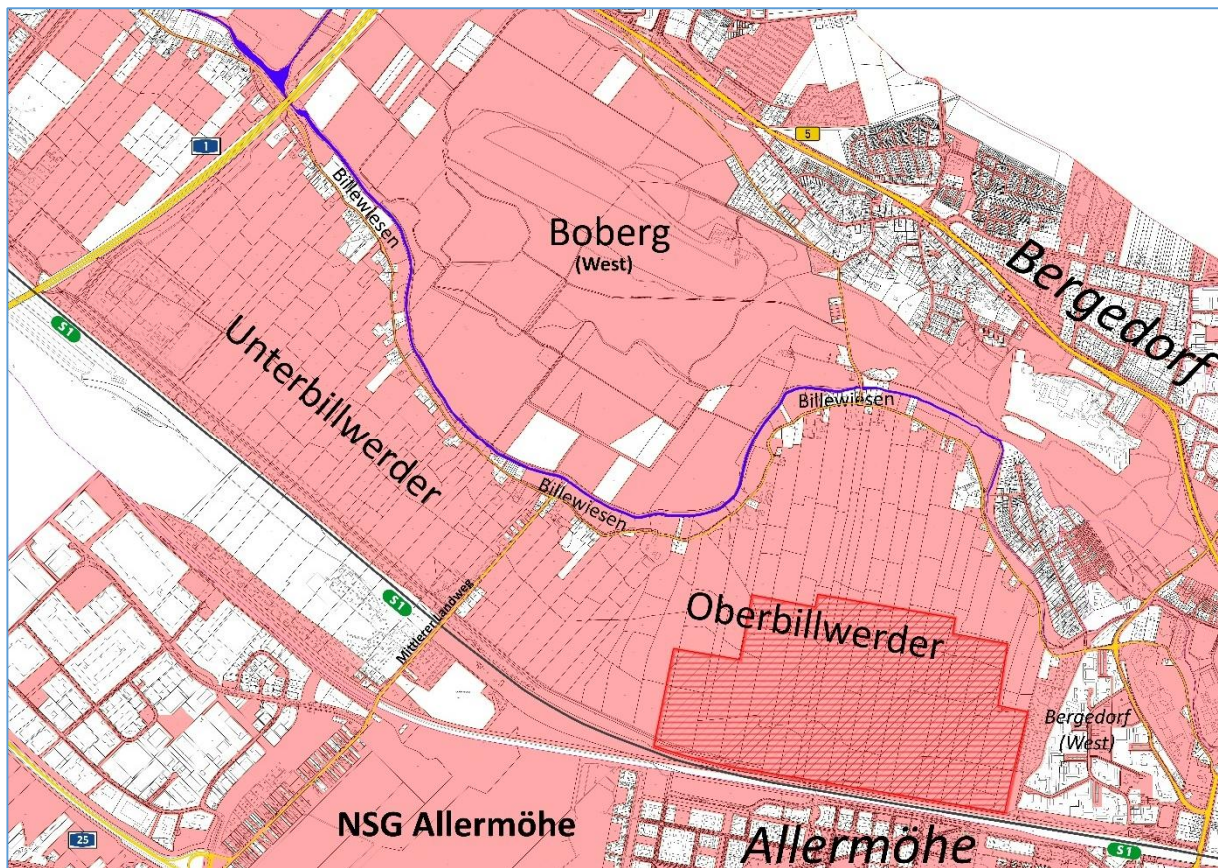
4 Landwirtschaftliche Pachthöfe der FHH

4.1 Verpachtung der landwirtschaftlichen Nutzung

Im Betrachtungsgebiet zwischen der südlichen Grenze des Stadtgebietes von Hamburg-Bergedorf und der nördlichen Grenze der Stadtgebiete HH-Allermöhe und HH-Neu Allermöhe verfügt die FHH über ein vergleichsweise sehr hohes Flächenkontingent an Eigentumsflächen oder Flächen, an denen sie aufgrund eigentumsähnlicher Rechte (z. B. Erbpacht) die Nutzungsrechte vergeben kann. Diese Flächen sind in der nachfolgenden Übersicht 2 rot dargestellt. Die Nutzung eines Großteiles der hiervon landwirtschaftlich nutzbaren Flächen hat die FHH über Hofpachtverträge an 11 ortsansässige Landwirte verpachtet. Die

Verwaltung und Verpachtung des landwirtschaftlichen Flächenvermögens der FHH erfolgt durch den *Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen* der Stadt Hamburg.

Im dargestellten Gebiet ist die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) Eigentümerin von mehr als 95 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche und, bis auf wenige Ausnahmen, auch Eigentümerin aller dort liegenden Hofstellen mit den dazugehörigen Hofgebäuden.

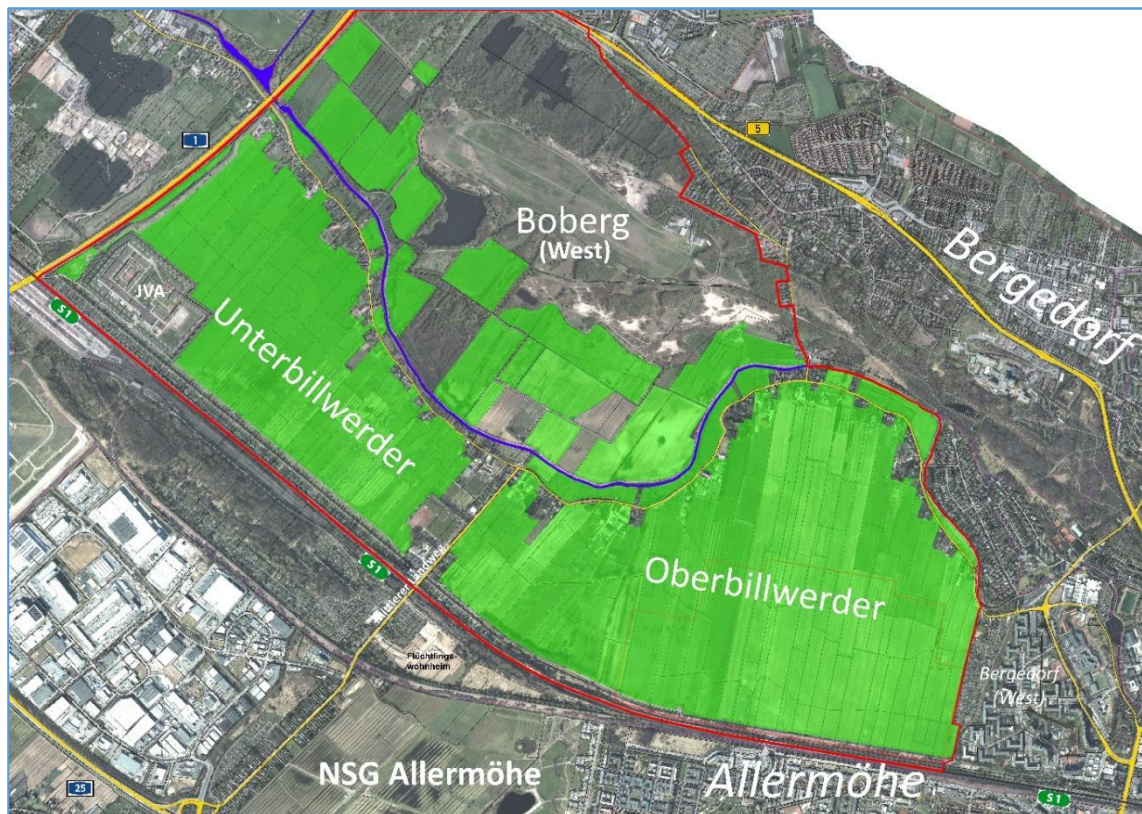


Übersicht 2: Eigentums- und eigentumsähnliche Flächenanteile der FHH im Planungsgebiet

Mit Ausnahme der mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebauten Hofstellen können, abgesehen von einer unbedeutenden Ausnahme, sämtliche z. Zt. landwirtschaftlich genutzten Pachtflächen zwischen der Bahn im Süden, der Autobahn im Westen, Bergedorf-Ost im Osten und dem NSG „Boberger Niederung“ durch zukünftige bauliche Inanspruchnahme oder Ausgleichsmaßnahmen vom Bau des neuen Stadtteils Oberbillwerder betroffen sein.

Mit Stand vom 31.03.2017 hat der LIG von der rot markierten Fläche insgesamt einen Anteil von ca. 587 ha an insgesamt 11 Bewirtschafter verpachtet. Die verpachtete Gesamtfläche ist in der nachfolgenden Übersicht 3 grün markiert.

Die vertraglichen Beziehungen zwischen der Eigentümerin und den Hofbewirtschaftern werden in Einzelpachtverträgen mit den jeweils dazugehörigen Nachtragsergänzungen geregelt.



Übersicht 3: Pacht- und Betriebsflächen der städtischen Landwirtschaftsbetriebe

Derzeit wird fünf ehemaligen landwirtschaftlichen Pächtern aufgrund des Überschreitens der Altersruhegrenze die vorwiegend wohnliche Nutzung der von ihnen früher bewirtschafteten Resthöfe gestattet und in sog. Restpachthofverträgen geregelt. Die ehemals zum Hof gehörenden Bewirtschaftungsflächen wurden im Zuge der Vertragsumwandlung in Resthofpachtverträge agrarstrukturverbessernd an aufstockungswillige benachbarte Landwirtschaftsfamilien zur Erweiterung ihrer bisherigen Bewirtschaftungsfläche verpachtet.

Die Bewirtschaftung der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche im Planungsgebiet Billwerder erfolgt derzeit durch sechs Pächterfamilien, die Ihr Familieneinkommen im Haupterwerb erwirtschaften. Die Rechtsbeziehungen zwischen diesen Pächtern und der Eigentümerin werden in sog. Hofpachtverträgen geregelt. Die Hofstelle eines dieser Pächter befindet sich im Stadtteil Moorfleet, die übrigen fünf jeweils in unterschiedlichem Maße mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden ausgestatteten Hofstellen liegen direkt am Billwerder Billdeich.

4.2 Einzelbetriebsübersichten

In der ungekürzten Gutachtenfassung werden die im Planungsraum tätigen 11 landwirtschaftlichen Pachtbetriebe im Rahmen von Einzelbetriebsübersichten vorgestellt.

Mit den Darstellungen auf der einzelbetrieblichen Ebene wird insbesondere das Ziel verfolgt, dass sich der Leser einen Eindruck (ein „Bild“) von den jeweiligen betrieblichen Verhältnissen verschaffen kann und somit die einzelbetrieblichen Betroffenheiten nach Möglichkeit auch besser einzuschätzen vermag.

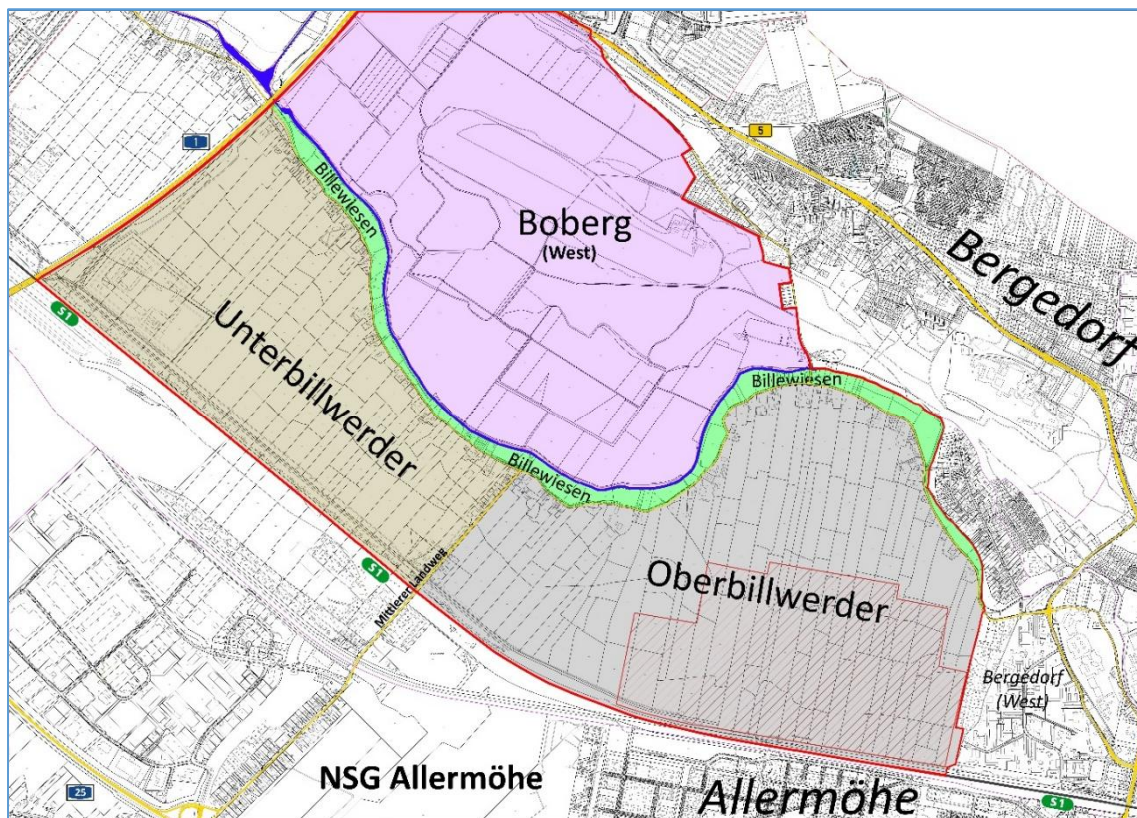
Die Einzelbetriebsdarstellungen enthalten umfangreiche Angaben zu den Produktionsfaktoren: Boden, Arbeit und Kapital, sowie bebildertes Material über die Gebäude- und Flächenausstattung der Betriebe. Ergänzt werden diese Darstellungen durch Kommentare zur zukünftigen Betriebsentwicklung und zur Situation hinsichtlich der Hofnachfolge.

4.3 Flächenanteile der Pachthöfe in den einzelnen Bewirtschaftungsgebieten

Von einem in der Gemarkung Neuengamme liegenden Flächenkomplex abgesehen, liegen alle von der FHH an die Pachthofbetriebe in Billwerder verpachteten Ländereien in den beiden Gemarkungen Billwerder und Boberg.

Eine *Gemarkung* umfasst im topografischen Zusammenhang eine einzige, örtlich erkennbar umschriebene, natürlich begrenzte und abgeschlossene Gruppe von Grundstücken. Die Grenze zwischen den Gemarkungen Billwerder und Boberg verläuft entlang der Bille. Die in der Gemarkung Boberg genutzten landwirtschaftlichen Flächen liegen teilweise im NSG und teilweise im LSG.

In der Gemarkung Billwerder liegen die landwirtschaftlich genutzten Pachtflächen von Oberbillwerder, Unterbillwerder und die sog. Billewiesen.



Übersicht 4: Einteilung und Abgrenzung von Bewirtschaftungsgebieten

Das für die Flächenerfassung berücksichtigte Bewirtschaftungsgebiet wird entsprechend der Übersicht 4 in die vier Bewirtschaftungszonen Oberbillwerder, Unterbillwerder, Billewiesen und Boberg (West) eingeteilt. Die Außengrenzen des Bewirtschaftungsgebietes sind rot markiert.

Im Süden wird das Gesamtgebiet durch die Gleise der Bahnstrecke Hamburg-Berlin, im Westen durch die BAB 1 sowie im Norden und Osten durch die Wohnbebauung Bergedorfs und den Straßenzug „Boberger Furt“ begrenzt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht gelten für die Flächen in den vier Bewirtschaftungszonen folgende unterschiedliche Eigenschaften:

- Oberbillwerder: relativ hochwertiger Ackerbaustandort mit guter bis mäßiger Entwässerungsmöglichkeit
- Unterbillwerder: tief liegender, minderwertiger Ackerbaustandort mit guter Eignung als Grünlandstandort und nur mäßigen Entwässerungsmöglichkeiten
- Billewiesen: tief liegende, nur mittelmäßig leistungsfähige, aber hofnahe Grünlandstandorte
- Boberg: teilweise mittelmäßig leistungsfähiger Ackerbaustandort im Billebogen, ansonsten feuchter Grünlandstandort mit Eignung z. B. zur extensiven Beweidung durch Tiere.

Tabelle 1: Landwirtschaftliche Flächen im Bewirtschaftungsgebiet Billwerder (in Hektar)

Pachthof	Ober- billwerder	Unter- billwerder	Bille- wiesen	Boberg LSG+NSG	Bewirtschaftungs- gebiet
Betrieb 1	23,9	28,1	1,1		53,1
Betrieb 2	44,8	49,6	6,9	17,0	118,3
Betrieb 3	60,7	18,5	9,6	43,2	132,0
Betrieb 4	134,0	39,2	3,8	36,6	213,6
Betrieb 5	27,9		1,5	10,2	39,6
Betrieb 6		13,5			13,5
Betrieb 7	3,7				3,7
Betrieb 8	1,8				1,8
Betrieb 9	1,4				1,4
Betrieb 10	2,2				2,2
Betrieb 11				7,9	7,9
gesamt:	300,4	148,9	22,9	114,9	587,1

Der Verpachtungsflächenbestand der FHH an die elf Pachthöfe im Bewirtschaftungsgebiet Billwerder besteht aus insgesamt über 400 Flurstücken und Teilflurstücken. Insgesamt wird dort von den ausgewerteten landwirtschaftlichen Betrieben eine Fläche von 587,1 ha bewirtschaftet. Hiervon liegen im Bereich Oberbillwerder ca. 300 ha und in Unterbillwerder ca. 150 ha.

Der in den Landschafts- und Naturschutzgebieten liegende landwirtschaftlich genutzte Flächenanteil beträgt ca. 115 ha, wobei ca. 23 ha in den Billewiesen als Grünland bewirtschaftet werden.

Die Lage und Verteilung der Einzelflächen auf das Bewirtschaftungsgebiet und auf die einzelnen Pächter ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt.

Durch grafische Überlagerung der Bewirtschaftungsflächenübersicht mit deckungsgleichen Gebietskarten über die naturschutzrechtlichen Ausweisungen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich die nachfolgenden Flurkarten- und Luftbildübersichten .

[illegible]

Kartenersteller:

Hans-Georg Jacobsen
Süderballig 3
24392 Boren
Tel. 04641-93200
Fax 04641-93202
Mobil 0171-3615120
www.jacobsen-online.com
info@jacobsen-online.com

2017-01-11 11:01

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

company	Billwenter	year	1:5000	year	2016	year	2016
address	C. v. A.			address	C. v. A.		
city	C. v. A.			city	C. v. A.		
country	C. v. A.			country	C. v. A.		
phone	C. v. A.			phone	C. v. A.		
fax	C. v. A.			fax	C. v. A.		
email	C. v. A.			email	C. v. A.		
website	C. v. A.			website	C. v. A.		
logo	C. v. A.			logo	C. v. A.		
notes	C. v. A.			notes	C. v. A.		

4.4 Flächenanteile mit Nutzungseinschränkung durch naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisung und FNP-Darstellung

Aus der Sicht der Flächenbewirtschafter bestehen gegenüber den übrigen farblich markierten Bewirtschaftungsflächen für die schraffiert gekennzeichneten Einzelflächen unterschiedliche Nutzungseinschränkungen.

- a) Die Pachtvertragslaufzeit aller Einzelflächen mit der Flächennutzungsplan-Darstellung: „Wohnen und Gewerbe“ beträgt fünf Jahre. Die reguläre Pachtzeit für diesen insgesamt gerundet ca. 116,6 ha großen Flächenanteil endet am 31.12.2021. Von dieser Regelung betroffen sind vier landwirtschaftliche Einzelbetriebe mit den nachfolgend dargestellten Flächenanteilen.

Tabelle 2: Landwirtschaftliche Pachthof-Flächenanteile mit FNP-Gebietsdarstellung „Wohnen und Gewerbe“

	Betrieb 2	Betrieb 3	Betrieb 4	Betrieb 5	Summe
FNP-anteil (ha)	1,0	28,6	81,8	5,1	116,6

- b) Ein Flächenanteil von gerundet ca. 54 ha liegt im Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“. Für diese Flächen gelten die Duldungsauflagen und Verbote der entsprechenden Verordnung. Zu den Verboten zählen beispielsweise die grundsätzliche Untersagung der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sowie von mineralischen und organischen Düngemitteln etc.

Von den Bewirtschaftungsaufgaben der VO über das Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“ sind drei landwirtschaftliche Hopfächter mit den nachfolgend dargestellten Flächenanteilen betroffen:

Tabelle 3: Landwirtschaftliche Pachthof-Flächenanteile im Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“

	Betrieb 3	Betrieb 5	Betrieb 11	Summe
NSG-Fläche (ha)	41,7	10,20	1,93	53,8

- c) Ein weiterer Flächenanteil von gerundet insgesamt ca. 84 ha liegt im Landschaftsschutzgebiet „Boberg“. Für diese Flächen gelten die Genehmigungsaufgaben und Verbote der entsprechenden Verordnung. Gegenüber den für das NSG geltenden Einschränkungen fallen die sich auf die Bewirtschaftung auswirkenden Restriktionen im LSG z. Zt. deutlich schwächer aus.

Aus Sicht der Bewirtschafter ist allerdings zu befürchten, dass für diese aus den Billwiesen und den Flächen des Billebogens bestehenden Flächenanteile eine Umwandlung der Gebietsausweisung von der Ausweisung als LSG in die Ausweisung als NSG erfolgen wird. Für die im Billebogen liegenden Flächenanteile wird dieses als naturschutzrechtliche Zielvorstellung der FHH bereits im Jahr 2001 im „Konzept für den Kulturlandschaftsraum Billwerder“¹ formuliert.

Im Landschaftsprogramm² sowie in der Landschaftsprogramm-Karte *Arten- und Biotopschutz* wird dieses bereits planerisch dargestellt.

¹ siehe Kulturlandschaftsraum Billwerder - Konzept eines Flächen- und Maßnahmenmanagements - Freie und Hansestadt Hamburg, STEB, Fachamt für Landschaftsplanung, Senatsdrucksache vom 12. April 2001, S. 3

² siehe Übersicht 3 in der ungekürzten Gutachtenfassung, Seite 7

Von Seiten der Unterzeichner ist die Einbeziehung der „Billewiesen-Flächen“ bis zum Billwerder Bildeich in ein erweitertes Naturschutzgebiet „Boberger Niederung“ aufgrund zukünftiger Forderungen von Seiten des Naturschutzes vorstellbar.

Von den Bewirtschaftungsauflagen der VO über das Landschaftsschutzgebiet „Boberg“ und einer möglichen südlichen Ausdehnung der Gebietsgrenzen bis zur Bille oder eventuell bis zum Billwerder Bildeich sind sechs landwirtschaftliche Hofpächter mit den nachfolgend dargestellten Flächenanteilen betroffen:

Tabelle 4: Landwirtschaftliche Pachthof-Flächenanteile im Landschaftsschutzgebiet „Boberg“

	Betrieb 1	Betrieb 2	Betrieb 3	Betrieb 4	Betrieb 5	Betrieb 11	Summe
LSG-Fläche (ha)	1,1	23,9	11,1	40,4	1,5	6,1	84,1

5 Beschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung aufgrund von Verträgen

5.1 Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Pachtvertragsregelungen

Bei der Neuverpachtung Anfang 2017 wurde die Vertragslaufzeit für alle außerhalb der Darstellungsgrenzen des FNP liegenden Flächen des neuen Wohnquartiers Oberbillwerder um 18 Jahre verlängert.

Aufgrund einer Anpassung der Planungsgrenze des Wohnungsbaugebietes an die Darstellungsgrenzen im FNP waren bei der Neuverpachtung in geringem Maße Veränderungen hinsichtlich des zu berücksichtigenden Flächenbestandes erforderlich geworden. Im Vergleich zur vorherigen Verpachtungssituation bis Ende 2016 ergeben sich hierdurch Vorteile zugunsten eines Pächters und Nachteile zu Lasten zweier anderer Pächter.

Der für die Wohnbebauung des Quartieres Oberbillwerder vorgesehene Grundstücksbestand ist bereits in der Vergangenheit mit fünfjährigen Laufzeiten verpachtet worden. Die Pachtdauer für diese Flächen beträgt erneut fünf Jahre. Sie endet am 31.12.2021.

In den am 31.12.2016 beendeten Altpachtvertragsregelungen war für den im öffentlichen Interesse liegenden Flächenbedarf eine Kündigungsbestimmung mit folgendem Inhalt vorhanden:

„Der Verpächterin steht ein außerordentliches Kündigungsrecht mit einjähriger Frist zum Ende des Pachtjahres für die gesamte Pachtung oder für einen Teil derselben zu, wenn der Pachtgegenstand im öffentlichen Interesse benötigt wird.“

Dieses sehr allgemein formulierte Recht ist standardmäßig in allen Pachtverträgen der FHH mit Festlaufzeit enthalten. Im Zuge der Neuverpachtung der Bergedorfer Pachthöfe wurde es durch ein präziser formuliertes „Sonderkündigungsrecht Oberbillwerder“ ergänzt.

Die Details und die Bedeutung von ergänzenden und neuen Pachtvertragsregelungen, die im Einzelfall aufgrund ihrer nutzungseinschränkenden Wirkung oder aufgrund eines erwirkenden Flächenverlustes erheblichen Einfluss auf die Einkommenssituation haben können, werden nachfolgend näher erläutert.

5.1.1 Sonderkündigungsrecht Oberbillwerder

Die ursprüngliche Kündigungsbestimmung für Flächen, die im öffentlichen Interesse benötigt werden, bleibt unverändert bestehen. Ergänzt wird sie um eine Sonderkündigungsregelung mit verkürzter Kündigungsfrist. Die für Planungszwecke im Zusammenhang mit dem neuen Stadtteil benötigten Flächen können mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Pachtjahres gekündigt werden.

Z. Zt. kann der langfristige Wohnungsbedarf der FHH für die Stadt Hamburg im Allgemeinen und speziell für den Bezirk Bergedorf nicht eingeschätzt werden. Im historischen Rückblick war man allerdings für den Bezirk

- sowohl nach Beendigung der Bebauung des angrenzenden Stadtteiles Bergedorf (West) in den 1970er Jahren als auch
- nach Beendigung der Bebauung des Stadtteiles Neuallermöhe-Ost Mitte der 1990er Jahre
- und auch im Anschluss an die Fertigstellung der Bebauung des Stadtteiles Neuallermöhe-West gegen Ende der 1990er Jahre

von einem endgültigen Ende der großflächigen wohnbaulichen Erweiterung des Bezirkes ausgegangen. Zudem gibt es bei maßgeblichen Stadtplanern ernstzunehmende Forderungen nach einer auch das Gebiet Unterbillwerder einbeziehenden Überplanung bereits zum jetzigen Zeitpunkt.

Vor diesem Hintergrund bestehen bei den betroffenen Pächtern erhebliche Befürchtungen hinsichtlich der langfristigen Tragweite der vertraglich fixierten Formulierung des Teilsonderkündigungsrechtes für das geplante Baugebiet Oberbillwerder. Diese Befürchtungen beziehen sich in erster Linie auf die ausdrückliche vertragliche Einbeziehung der zukünftig für die Bebauung des neuen Stadtteiles benötigten Flächen.

Die hinsichtlich der Möglichkeit zur Sonderkündigung gewählte Formulierung versetzt die FHH in die Lage, die Wohnbebauung des neuen Stadtteiles Oberbillwerder kurzfristig durch Kündigung der bestehenden Nutzungsverhältnisse auf eine Gesamtfläche von maximal ca. 280 ha auszuweiten (ca. 300 ha insgesamt abzgl. eines Hoffflächenanteiles von ca. 20 ha, siehe Tabelle 1), ohne auf bestehende Nutzungsverhältnisse Rücksicht nehmen zu müssen.

5.1.2 Duldungspflicht für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Im Zuge der Neuverpachtung Anfang 2017 wurde zu Lasten der Pächter eine Duldungsverpflichtung für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im gesamten erweiterten Planungsgebiet Billwerder/Boberg für alle Pachtflächen, mit Ausnahme der Hofstellen, neu eingeführt und vertraglich festgeschrieben.

Diese Neuregelung lautet:

„Dem Pächter ist bekannt, dass auf den verpachteten Flächen naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden können, die Auswirkungen auf die Art und den

Umfang der landwirtschaftlichen Nutzung haben (z. B. Extensivierung des Grünlandes, Vernässung, Entwicklung des Auenbereiches an der Bille). Kompensationsmaßnahmen werden durch die FHH mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende des Pachtjahres angekündigt. Art und Umfang der Maßnahmen werden unter Beteiligung der Pächter nach Maßgabe des jeweiligen Verfahrens festgelegt. Das Letztentscheidungsrecht hat die FHH“.

Durch diese Regelung wird der FHH die Umsetzung von städtischen Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet Billwerder/Boberg auch für bauliche Maßnahmen in anderen Stadtgebieten zu erleichterten Bedingungen ermöglicht.

Die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in Billwerder/Boberg ist nicht auf die bauliche Erschließung des neuen Stadtteiles beschränkt, sondern auch als Ausgleich für andere städtische Baumaßnahmen im Stadtgebiet möglich.

Von Seiten der Hofpächter bestehen in diesem Zusammenhang erhebliche Bedenken dahingehend, dass hiervon mittelfristig das gesamte Gebiet Unterbillwerders z. B. durch Extensivierungssauflagen und vorflutregulierende Maßnahmen zugunsten des Vogelschutzes betroffen sein wird und dass die bisherigen Ackerflächen im Billebogen aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen folglich nicht mehr für eine ackerbauliche Nutzung zur Verfügung stehen werden. Dieses würde schwerwiegende wirtschaftliche Folgen nach sich ziehen.

Aus Sicht der Hofpächter steht ferner zu befürchten, dass mittelfristig eine Erweiterung des NSG „Boberger Niederung“ bis zur Bille erfolgen wird und durch entsprechende naturschutzrechtliche Maßnahmen oder auch eine Hochstufung der Gebietsausweisung für die Billewiesen vom Landschaftsschutz- zum Naturschutzgebiet vollzogen werden wird.

Sollte die bauliche Umsetzung des Wohngebietes Oberbillwerder exakt in den derzeitigen Gebietsgrenzen der bestehenden ca. 120 ha großen FNP-Darstellung erfolgen, beträgt das planerisch zur Verfügung stehende Flächenpotential für neue Kompensationsflächen maximal ca. 430 ha (= ca. 590 ha Gesamtfläche abzgl. Hofflächenanteil ca. 20 ha, abzgl. ca. 20 ha vorhandene Ausgleichsfläche, abzgl. angenommene 120 ha Wohnbebauung).

5.1.3 Kündigungsrecht für potentielle Wohnbebauungs- und sonstige Flächen

In den zum 01.01.2017 formulierten Nachträgen zu den bestehenden Hofpachtverträgen wurde für insgesamt 41 Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 36 ha eine spezielle vorzeitige Kündigungsregelung gewählt, die für einige dieser Flächen bereits in vorherigen Nachträgen oder in den Altpachtverträgen fixiert war. Es handelt sich um Grundstücke, die sich als Wohnbebauungsflächen eignen oder für andere städtische Planungsziele vorgesehen sind und in den entsprechenden Texten „Potentialflächen“ genannt werden.

Nach Feststellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes kann die weitere landwirtschaftliche Nutzung mit einer Frist von 12 Monaten zum Pachtjahresende durch die Eigentümerin gekündigt werden.

Ein Potentialflächenanteil von ca. 19 ha eignet sich aus Sicht des LIG als Wohnbebauungsfläche und könnte für die Wohnbebauung vermarktet werden.

Ein weiterer in der Gemarkung Boberg liegender Flächenanteil von ca. 17 ha wurde einem der Pächter sowohl mit Auflagen hinsichtlich der Bewirtschaftung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, als auch mit der für Potentialflächen geltenden vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit der Verpächterin verpachtet.

In Abhängigkeit vom Potentialflächenanteil an der Bewirtschaftungsfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes und der derzeitigen Nutzung wird durch die Kündigung mit dem nach sich ziehenden Flächenverlust i. d. R. kein maßgeblicher Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes ausgeübt. Die für die wohnbauliche Nutzung zumeist straßenseitig liegenden Flächen sind in der Regel klein. Sie ergänzen in vielen Fällen die Hofstellen und sind i. d. R. ohne wirtschaftlichen Nutzen.

Vom Flächenverlust durch Kündigung von Potentialflächen können fünf landwirtschaftliche Pachthöfe und mehrere Restpachthöfe mit den nachfolgend dargestellten Flächenanteilen betroffen sein:

Tabelle 5: Landwirtschaftliche Pachthof-Flächenanteile mit Potential zur wohnbaulichen Einzelgrundstücksnutzung oder für sonstige städtische Planungen

	Betrieb 1	Betrieb 2	Betrieb 3	Betrieb 4	Betrieb 5	Resthöfe	Summe
Potentialfläche (ha)	3,3	21,4 ³	2,5	7,5	0,1	1,0	35,8

5.2 Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Bewirtschaftungsverträgen mit Extensivierungsauflagen

Der Senat der FHH hat am 15.04.2014 ein grundlegendes „Agrarpolitisches Konzept 2020“ beschlossen. Neben der Entscheidung, für den Förderungszeitraum 2014-2020 keine finanziellen Mittel des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) mehr in Anspruch zu nehmen, wurde in dem Konzept die Bedeutung der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) für die Hamburger Landwirtschaft hervorgehoben.

Darüber hinaus werden den Landwirten der FHH zwei regionale Förderungsmaßnahmen angeboten, die mit der sog. GAK-Rahmenregelung im Einklang stehen und die für die Landwirtschaft im Raum Billwerder von Bedeutung sind:

- a) Durch die BWVI wird das Förderungsprogramm: „Durchführung von Maßnahmen zur markt- und standortangepassten Landbewirtschaftung nach dem Agrarpolitischen Konzept 2020“ betreut. Das Förderprogramm unterscheidet die fünf Einzelmaßnahmen:

³ Hierin enthalten sind 169.687 qm Ausgleichsfläche in der Gemarkung Boberg für den Ausbau der DB-Berlinstrecke und 44.281 qm potentielle Wohnbebauungsflächen

- Anlage von Blühflächen oder Blühstreifen
- extensive Bewirtschaftung des Dauergrünlandes
- Einführung und Beibehaltung ökologischer Anbauverfahren
- Anbau von jährlich mindestens fünf verschiedenen Hauptfruchtarten (5-gliedrige Fruchtfolge)
- Sommerweidehaltung von Rindern.

Die Veröffentlichung der aktuellen Programmrichtlinien erfolgte im Amtlichen Anzeiger Teil II des Hamburgischen Gesetz und Verordnungsblattes vom 27.01.2017, S. 111-132.

Aus der abgelaufenen Förderperiode liegen diese Daten der BWVI vor. Aktuelle Daten über die Inanspruchnahme der Fördermittel aus diesem Programm für die laufende Förderperiode wurden im Zusammenhang mit der Erstellung dieses Gutachtens nicht berücksichtigt, weil zum Zeitpunkt der Datenerhebung nicht alle antragsberechtigten Landwirte bereits konkrete Entscheidungen über ihre Teilnahme am Förderprogramm getroffen hatten.

b) Durch die BUE werden Fördermittel für den Vertragsnaturschutz vergeben, deren Vergabebedingungen in der *„Richtlinie der Freien und Hansestadt Hamburg zur Gewährung von Fördermitteln für den Vertragsnaturschutz und als Ausgleich von Nachteilen in Natura 2000-Gebieten“* vom 20.01.2017 festgelegt sind.

Im Vertragsnaturschutz schließen Landwirte mit der BUE Verträge über eine extensive Bewirtschaftung von Grünlandflächen ab. Vertragsbedingungen sind z. B. keine oder eine nur eingeschränkte Düngung, keine maschinelle Bearbeitung zwischen April und Ende Juni, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Erhalt der Gräben und des derzeitigen Wasserstandes sowie die Einhaltung einer beschränkten Beweidungsdichte. Mit dem Programm sollen die Lebensräume für Wiesenvögel sowie der Artenreichtum der Grünlandvegetation und der Gräben gefördert werden.

Die Verträge beruhen stets auf freiwilliger Kooperation mit interessierten Landwirten. In der Regel haben die Verträge eine verbindliche Laufzeit von fünf Jahren. Zum Ausgleich der aus den hinzunehmenden Bewirtschaftungsbeschränkungen resultierenden Einkommensverluste erhält der Landwirt eine Ausgleichszahlung. Insgesamt stehen in Hamburg etwa 1.700 ha unter Vertrag.

Für die Datenerhebung zu diesem Gutachten wurden die Flächendaten aller im Jahr 2017 neu abzuschließenden Verträge im Bewirtschaftungsgebiet Billwerder in Abstimmung mit der BUE erfasst. Von den dortigen Pachthofflächen der FHH wurden Bewirtschaftungsverträge mit Auflagen zur Extensivierung des Grünlandes für den 2017 beginnenden 5-jährigen Förderungszeitraum über eine Fläche von insgesamt ca. 129 ha mit sechs ortsansässigen Landwirten abgeschlossen.

Tabelle 6: FHH-Pachtflächenanteile mit Vertragsnaturschutzaufgaben der BUE ⁴

	Betrieb 1	Betrieb 2	Betrieb 3	Betrieb 4	Betrieb 5	Betrieb 11	Summe
BUE-Vertrag (ha)	22,3	27,5	36,8	24,6	11,7	6,1	129,0

Durch einen der Pächter werden im NSG „Boberger Niederung“ außerdem ca. 12,5 ha Grünland auf der Grundlage von Pachtverträgen mit Privateigentümern bewirtschaftet. Diese Flächen sind im Vertragsnaturschutz ebenfalls berücksichtigt, so dass von den Landwirten im Bewirtschaftungsgebiet Billwerder/Boberg insgesamt eine Fläche von ca. 141,5 ha unter naturschutzvertraglichen Auflagen bewirtschaftet wird.

6 Beurteilung der einzelbetrieblichen Planungsbetroffenheiten (Stand 31.03.2017) und Ergebnis des Gutachtens

Nebenerwerbsbetriebe

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Neben- und Zuerwerbslandwirte sind aus heutiger Sicht weder von den endgültigen Ausdehnungsgrenzen des neuen Wohngebietes Oberbillwerder noch von den zukünftigen Festlegungen zu bevorstehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen abhängig.

Nach dem Kenntnisstand der Unterzeichner sind für die Flächen der Restpachthofbetriebe keine Nutzungsänderungen oder Herauslösungen aus Nutzungsverhältnissen der laufenden Pachtverträge geplant. Damit ist die ursprüngliche Zielstellung der Vereinbarungen zu den Resthofpachtverträgen, nämlich den früheren Hofbewirtschaftern im Alter eine lebenslange und sozialverträgliche Absicherung der wohnwirtschaftlichen Verhältnisse in der gewohnten Lebensumgebung zu sichern, nicht gefährdet. Die weitere landwirtschaftliche Nutzung der Hofstellengrundstücke durch die Bewirtschafter der Restpachthöfe wird demzufolge als voraussichtlich planungsunkritisch beurteilt.

Haupterwerbsbetriebe

Demgegenüber stellt sich die Situation in Bezug auf die Planungsbetroffenheit der aktiven Haupterwerbsbetriebe völlig anders dar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es allerdings noch zu früh, planungsbedingte tatsächliche einzelbetriebliche Existenzgefährdungen zu beurteilen. Hierzu bedarf es zunächst einer verbindlichen Planungssicherheit und der damit verbundenen belastbaren Daten. Aus heutiger Sicht ist es daher lediglich möglich, vorläufige einzelbetriebliche Feststellungen zu sich mit einiger Wahrscheinlichkeit abzeichnenden Existenzgefährdungen zu treffen. Dieses allerdings auch nur unter hypothetischen Annahmen hinsichtlich der zukünftigen Gebietsgrenze des Wohnbaugebietes Oberbillwerder und der Gestaltung der zukünftigen Ausgleichsmaßnahmen.

⁴ Bei den hier aufgeführten Flächengrößen wurden die Bruttoflächen der Flurstücke aus den LIG-Immobilien-Datenbankauszügen berücksichtigt. Die Flächenerfassung der BUE beruht auf dem Feldblock-Kataster und der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks.

Nachfolgend wird deshalb die „vorläufige Bedrohungslage“ der Wirtschaftlichkeit der betroffenen Haupteinzelbetriebe durch ein jeweils aus zwei Säulen bestehendes Diagramm verbildlicht. Die Intensität der Planungsbetroffenheit wird hierbei grafisch nach subjektiv festgestellten, teils quantitativen und teils qualitativen Gesichtspunkten in den Stufen 1 bis 6 dargestellt. Die erste (linke) Säule bewertet hierbei die Existenzbedrohungen infolge des Verlustes von Bewirtschaftungsfläche aufgrund der entstehenden Wohnbebauung. In der Einstufungshöhe der zweiten (rechten) Säule kommt der negative Einfluss der erwarteten Kompensationsmaßnahmen auf die Wirtschaftlichkeit der Betriebe zum Ausdruck.

Die Einstufung erfolgt für alle Betriebe unter folgenden Annahmen:

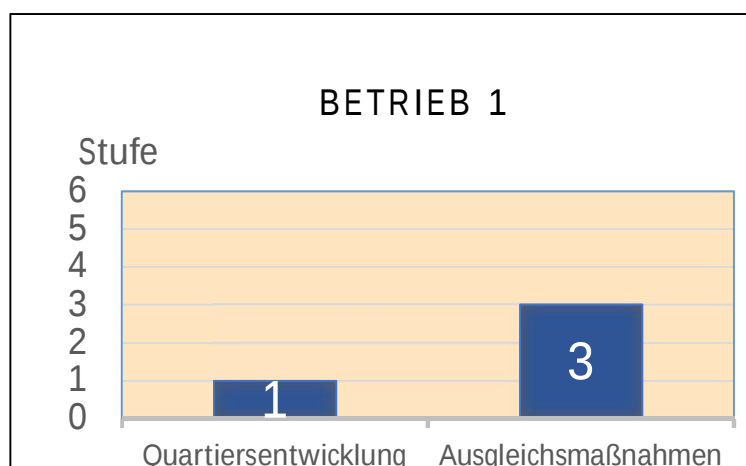
1. Der Bau des Wohngebietes Oberbillwerder findet ausschließlich innerhalb der Grenzen der derzeitigen Gebietsdarstellung des FNP statt. Für die innerhalb dieses Gebietes liegenden Grundstücke endet zum Ende des Jahres 2021 die landwirtschaftliche Nutzung.
2. Die FHH als Verpächterin macht von der Sonderkündigungsmöglichkeit für andere Grundstücke außerhalb dieser Grenzen keinen Gebrauch.
3. Kompensationsmaßnahmen finden ausschließlich in den Gebieten Unterbillwerder und im Billebogen sowie auf den Billewiesen statt. Mit Ausnahme der städtebaulichen Erschließung des ca. 120 ha großen Wohngebietes Oberbillwerder können die Pachtflächen in Oberbillwerder weiterhin langfristig von den Pächtern ohne Auflagen landwirtschaftlich genutzt werden.

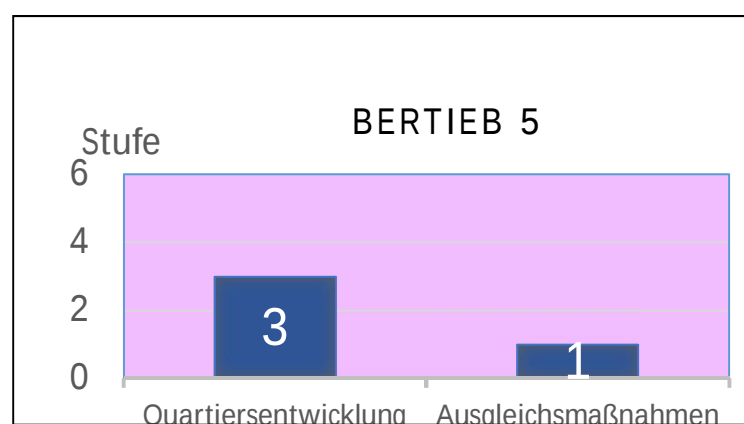
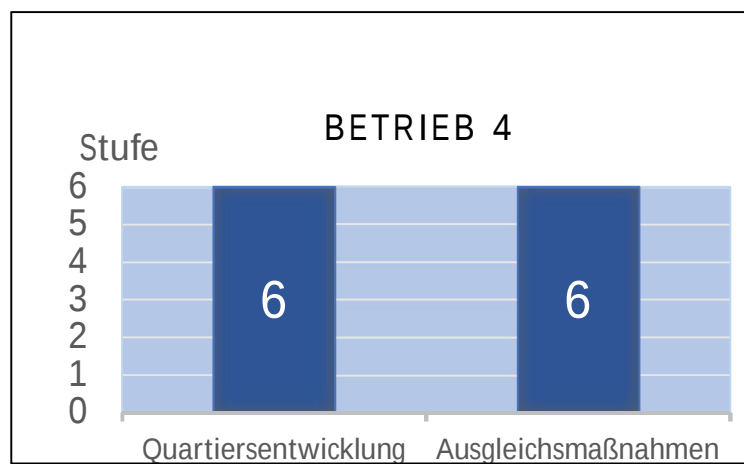
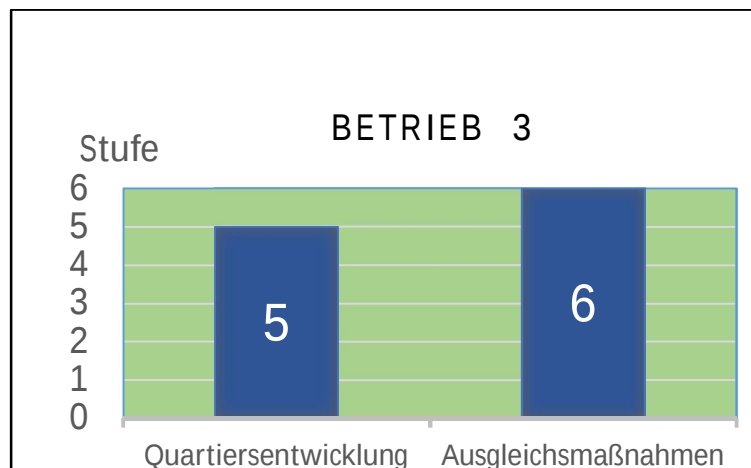
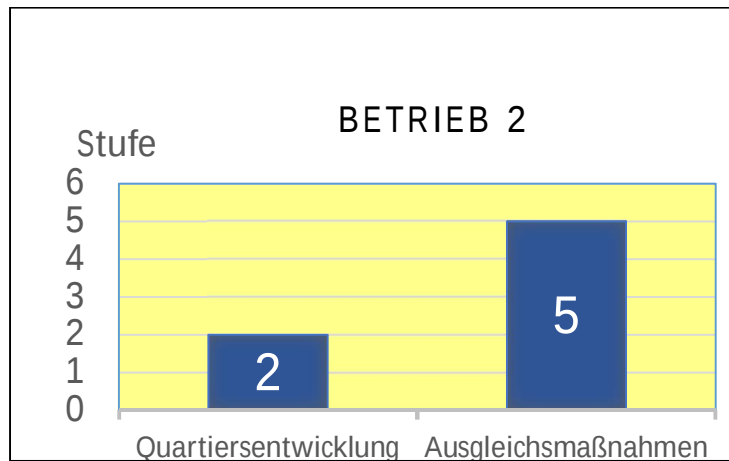
In einem der landwirtschaftlichen Betriebe führen die Auswirkungen dieser Annahmen zu einem Verlust von umfangreichen Bewirtschaftungsflächenanteilen von mehr als einem Drittel der bisherigen Bewirtschaftungsfläche. Damit verbunden sind erhebliche Einkommensverluste, sofern der Flächenverlust nicht durch Ersatzflächen oder z. B. durch einen nachhaltig gewährten finanziellen Verlustausgleich kompensiert wird.

Übersicht 11: Vorläufige Bewertung der Planungsbetroffenheit von Einzelbetrieben im Bewirtschaftungsgebiet Billwerder (Stand 31.03.2017)

Stufe 1 = gering

Stufe 6= sehr hoch

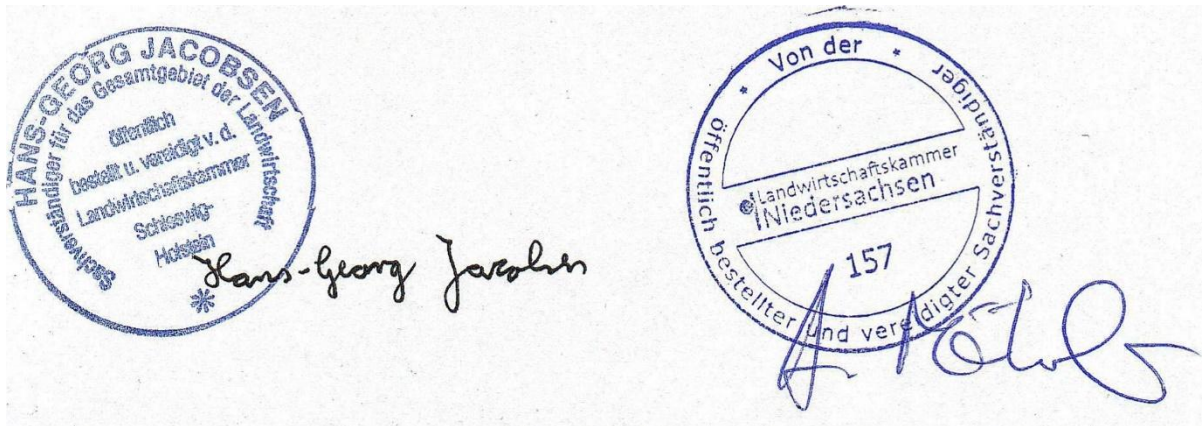




Nach Auffassung der Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens sind weiterführende Aussagen in Bezug auf die wirtschaftlichen Betroffenheiten der in Rede stehenden Landwirtschaftsbetriebe auf der Basis des aktuell vorliegenden Kenntnisstandes nicht möglich. Die vorgelegten Ergebnisse der durchgeführten Erhebungen, Auswertungen und Bewertungen stellen jedoch eine in hohem Maße belastbare Grundlage dar, auf die unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit von für konkrete einzelbetriebliche Bewertungen benötigten Daten zu gegebener Zeit problemlos aufgebaut werden kann.

Boren, den 15. Mai 2017

Dinklage, den 15. Mai 2017

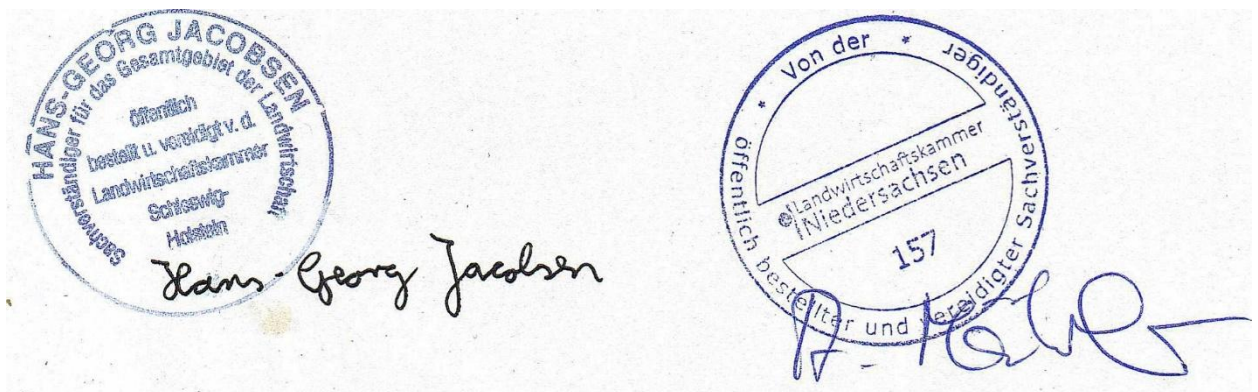


Two circular official stamps and handwritten signatures. The left stamp is for Hans-Georg Jacobsen, a public expert for the agricultural chamber of Schleswig-Holstein. The right stamp is for the agricultural chamber of Lower Saxony, number 157. Both are signed in blue ink.

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

Boren, den 15. Mai 2017

Dinklage, den 15. Mai 2017



Two circular official stamps and handwritten signatures, identical to the ones above. The left stamp is for Hans-Georg Jacobsen, a public expert for the agricultural chamber of Schleswig-Holstein. The right stamp is for the agricultural chamber of Lower Saxony, number 157. Both are signed in blue ink.