

Projekt Nr. 729/07

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
„Industriegebiet Fernholte/Eckenbach“ in Attendorn**

Betroffenheitsanalyse:  
Beteiligung der Eigentümer und Pächter

erstattet im Auftrag  
der Stadt Attendorn

vom  
Institut für Bodenmanagement  
- IBoMa-  
Dr.-Ing. Egbert Dransfeld

Bearbeitet von Dr.-Ing. Egbert Dransfeld  
unter Mitarbeit von Bauassessorin Dipl.-Ing. Petra Pfeiffer

Dortmund, im Juli 2008

## INHALTSVERZEICHNIS

I	VORBEMERKUNG.....	3
II	BETEILIGUNG DER EIGENTÜMER UND PÄCHTER.....	3
1	Durchführung der Beteiligung .....	3
2	Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Pächter .....	4
3	Eigentümerstruktur .....	5
4	Landwirtschaftliche Betriebsstruktur .....	7
5	Verkaufsbereitschaft der Eigentümer .....	8
6	Einzelbetriebliche Betroffenheit .....	9
7	Ersatzland – Forderungen.....	11
8	Ersatzland – Angebot.....	12
III	ERGEBNIS.....	13

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Eigentumsverteilung zwischen Stadt und anderen Eigentümern im Voruntersuchungsbereich .....	6
Abbildung 2: Verkaufsbereitschaft der Eigentümer im Voruntersuchungsbereich.....	9
Abbildung 3: Betroffenheit des Landwirtes im Voruntersuchungsbereich .....	10

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse im Voruntersuchungsbereich .....	6
Tabelle 2: Pacht- und Eigentumsverhältnisse des Landwirtes inner- und außerhalb des Voruntersuchungsbereiches .....	8
Tabelle 3: Grad der Betroffenheit des Landwirtes im Voruntersuchungsbereich .....	11
Tabelle 4: Ersatzlandforderungen der Eigentümer .....	11

## I VORBEMERKUNG

Die Betroffenen der Planung, d.h. Eigentümer, Pächter, Mieter und sonstige Betroffene, sind gem. § 169 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 137 BauGB zu beteiligen und zur Mitwirkung anzuregen und hierbei im Rahmen des Möglichen zu beraten.

Nach § 169 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 138 BauGB sind die Betroffenen verpflichtet, Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Vorbereitung und Durchführung Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist.

Die Beteiligung der Betroffenen (hier: Eigentümer und Pächter) dient dazu, die Betroffenheit des Einzelnen durch die Entwicklungsmaßnahme festzustellen. Die Beteiligung erfolgte schriftlich durch Verschickung von Fragebögen.

## II BETEILIGUNG DER EIGENTÜMER UND PÄCHTER

### 1 Durchführung der Beteiligung

Das Entwicklungsrecht enthält keine ausdrücklichen Regelungen zu Art und Umfang der Beteiligung der Eigentümer und sonstigen Betroffenen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Vgl. Bunzel, Arno; Lunebach, Jochem (1994): Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen - ein Handbuch, difu - Beiträge zur Stadtforschung, Nr. 11, Berlin (Deutsches Institut für Urbanistik), S. 105.

Der § 165 Abs. 4 BauGB<sup>1</sup> verweist allerdings auf die Bestimmungen des Sanierungsrechts in §§ 137 - 141 BauGB. Demnach soll die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden und es soll zur Mitwirkung angeregt werden. Die frühzeitige Information und Beteiligung der Eigentümer und Betroffenen dient vor allem dazu, den Grad der Betroffenheit zu erfahren und die privaten Belange in die Abwägung einstellen zu können.

Den Eigentümern<sup>2</sup> wurde der Fragebogen mit Schreiben vom 18.03.2008 zugestellt. Die Beantwortungsfrist betrug ca. 4 Wochen. Nach Ablauf der Beantwortungsfrist erfolgte ein Erinnerungsschreiben an die Eigentümer, die den Fragebogen noch nicht beantwortet hatten. Einige Fragebögen wurden nach Ablauf der 2. Frist an das Institut für Bodenmanagement zurückgeschickt. Auch diese Fragebögen wurden in die Auswertung einbezogen. Die Auswertung wurde im Juni 2008 abgeschlossen.

---

<sup>1</sup> Bzw. auch § 169 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit Verweis auf §§ 139-139 BauGB.

<sup>2</sup> Die Beteiligung der Pächter (soweit nicht gleichzeitig Eigentümer) erfolgte später, da zu diesem Zeitpunkt die Pachtverhältnisse noch nicht vollständig bekannt waren.

## 2 Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Pächter

Für den Voruntersuchungsbereich lag eine vollständige Liste der Flurstücke und Eigentümer vor. Lediglich für eine kleinere Teilfläche (16 m<sup>2</sup>) ist kein Eigentümer eingetragen. Aus Gründen des Datenschutzes sind die Angaben in diesem Gutachten anonymisiert. Dem Auftraggeber wurde ein Steckbrief zu jedem Eigentümer mit den wichtigsten Angaben zu den Eigentums- und Nutzungsverhältnissen sowie den Angaben aus den beantworteten Fragebögen zur Verfügung gestellt.

Im Voruntersuchungsbereich gibt es insgesamt 7 Eigentümer<sup>3</sup> (einschließlich Stadt Attendorn), wovon es eine Eigentümergemeinschaft<sup>4</sup> gibt, die Eigentum ausschließlich an einem Flurstück hat und eine Eigentümergemeinschaft, die aus den Anliegern eines Grabens besteht. Die Mitglieder dieser Eigentümergemeinschaft haben darüber hinaus jedoch auch Eigentum an weiteren Flurstücken im Voruntersuchungsbereich.

Die Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft wird im Folgenden auf 6 Eigentümer bezogen, da die Stadt Attendorn bei der Betroffenheitsanalyse nicht zu berücksichtigen ist und der/die unbekanntes Eigentümer nicht berücksichtigt werden können.

5 der 6 Eigentümer haben den Fragebogen beantwortet. Allerdings ist es für die Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft wichtig, dass bei Gemeinschaftseigentum alle betroffenen Eigentümer den Fragebogen beantworten, da eine Verkaufsbereitschaft zum Anfangswert nur umgesetzt werden kann, wenn alle Eigentümer einer Eigentümergemeinschaft verkaufsbereit sind. Bei der Eigentümergemeinschaft, die sich das Eigentum an einem Flurstück im Voruntersuchungsbereich teilt, hat lediglich einer der beiden Betroffenen geantwortet.

Bezogen auf die Fläche bedeutet dies, dass es für 99,9 % der nicht im Eigentum der Stadt Attendorn befindlichen Fläche im Voruntersuchungsbereich einen Fragebogenrücklauf gibt.

Neben Eigentümern sind von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch Pächter betroffen. Ein Eigentümer hat im Voruntersuchungsbereich zusätzlich Flurstücke gepachtet. Allerdings nutzt er diese wohl nicht selbst zu landwirtschaftlichen Zwecken, da er seine Eigentumsflächen im Voruntersuchungsbereich (einschließlich der außerhalb liegenden Hofstelle) an einen Landwirt verpachtet hat.<sup>5</sup>

Im Voruntersuchungsbereich gibt es einen Landwirt, der den größten Teil der Flächen gepachtet hat (s.o.). Im Voruntersuchungsbereich selbst hat er keine Eigentumsflächen, wohl aber außerhalb des Voruntersuchungsbereiches, wo er auch weitere Pachtflächen besitzt. Der Pächter hat den Fragebogen beantwortet.

---

<sup>3</sup> Bzw. 8, wenn man die nicht ermittelbaren Eigentümer der 16 m<sup>2</sup> großen Teilfläche als eigenständigen Eigentümer/ Eigentümergemeinschaft betrachtet.

<sup>4</sup> Unter Eigentümergemeinschaft ist ein Gemeinschaftseigentum mehrerer Personen an einem Flurstück zu verstehen.

<sup>5</sup> Der betreffende Eigentümer hat den Fragebogen unvollständig beantwortet. Außer Angaben zur mangelnden Verkaufsbereitschaft sind keine weiteren Angaben zur Betroffenheit gemacht worden.

### 3 Eigentümerstruktur

Der Voruntersuchungsbereich (vgl. die folgende Karte) hat eine Größe von 501.582 m<sup>2</sup>. 10.420 m<sup>2</sup> hiervon befinden sich im Eigentum der Stadt Attendorn, der Rest in Privateigentum bzw. im Eigentum des Landes NRW (vgl. auch die folgende Abbildung).

Karte I: Abgrenzung des Voruntersuchungsbereiches „Fernholte/ Eckenbach“

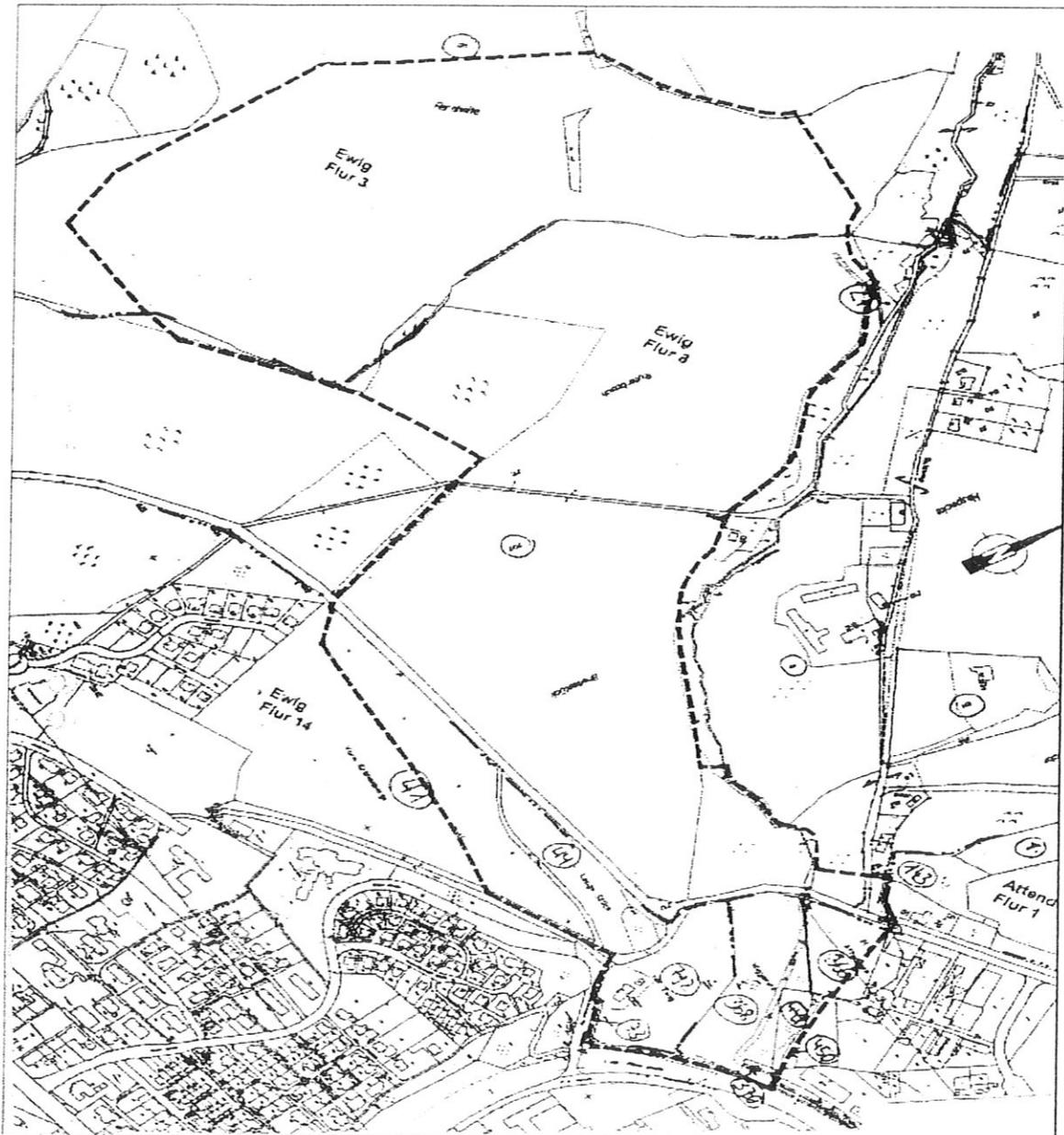
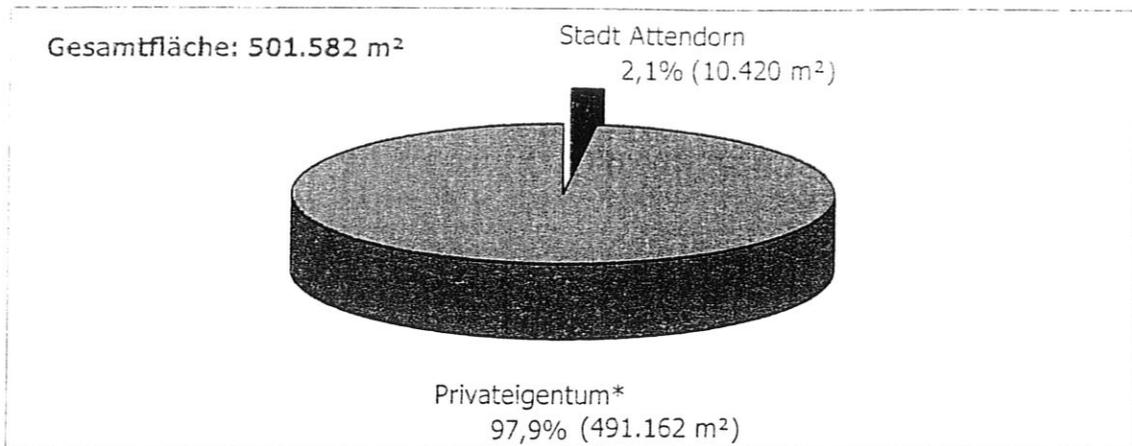


Abbildung 1: Eigentumsverteilung zwischen Stadt und anderen Eigentümern im Voruntersuchungsbereich



\* Auch Land NRW und nicht ermittelbare Eigentümer.

Die Eigentümerstruktur ist homogen. Die Flächen gehören zu rund 2 % (ca. 1 ha) der Stadt Attendorn. Die verbleibenden rund 49 ha befinden sich in Privateigentum.<sup>6</sup> Gegenstand der Betroffenheitsanalyse sind ausschließlich die Flächen, die sich in Privateigentum befinden, d.h. die Bezugsgröße für prozentuale Angaben sind die rund 49 ha, die sich nicht im Eigentum der Stadt Attendorn befinden.

Das Privateigentum im Voruntersuchungsbereich teilt sich auf insgesamt 6 Eigentümer (einschließlich Land NRW, ohne nicht ermittelbaren Eigentümer) auf. Ein Flurstück befindet sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft.

Aus der folgenden Tabelle sind die Eigentumsverhältnisse im Voruntersuchungsbereich ersichtlich.

Tabelle 1: Eigentumsverhältnisse im Voruntersuchungsbereich

	Flächengröße*	
	bis 5.000 m <sup>2</sup>	> 50.000 m <sup>2</sup>
Anzahl (abs)*	5	1
Anzahl (%)	71,4%	14,3%
Gesamteigentum (m <sup>2</sup> )	3.521	487.625
Gesamteigentum (%)	0,7%	99,3%

\* Ohne Stadt Attendorn, ohne nicht ermittelbaren Eigentümer.

<sup>6</sup> Einschließlich Land NRW.

99,3 % der im Privateigentum befindlichen Fläche des Voruntersuchungsbereiches gehören einem Eigentümer. Die übrigen Eigentümer teilen sich 0,7 % der Fläche.

Es können somit folgende Ergebnisse zur Eigentümerstruktur festgehalten werden:

- Rund 2 % der Fläche im Voruntersuchungsbereich befindet sich im Eigentum der Stadt Attendorn. 98 % befindet sich in Privateigentum (einschließlich Land NRW). Die Verfügungsgewalt über die Fläche seitens der Stadt Attendorn ist somit sehr beschränkt.
- Die Anzahl der Eigentümer ist mit 6 bezogen auf die Flächengröße gering.
- Mehr als 99 % der Fläche gehört einem Einzeleigentümer, weniger als 1 % gehören den übrigen Eigentümern.

#### 4 Landwirtschaftliche Betriebsstruktur

Die Analyse der landwirtschaftlichen Betriebsstruktur innerhalb des Voruntersuchungsbereiches ist ein wichtiger Bestandteil der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse, auch wenn Landwirte nicht direkt als Eigentümer von Flächen betroffen sind, sondern ausschließlich als Pächter.

Es ist daher eine **gesonderte Betrachtung der landwirtschaftlichen Betriebe** im Voruntersuchungsbereich notwendig.

Im Rahmen der Eigentümerbeteiligung gem. § 165 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 137 BauGB wurde dem Landwirt, der Pächter im Voruntersuchungsbereich ist, Fragen zu den (außerhalb des Voruntersuchungsbereiches) in seinem Eigentum befindlichen bzw. (inner- und außerhalb des Voruntersuchungsbereiches) gepachteten Flächen, der Betriebsstruktur und dem Betroffenheitsgrad gestellt.

Im Voruntersuchungsbereich gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb.<sup>7</sup> Der betroffene Betrieb und seine Angaben zu den Eigentums- und Pachtflächen inner- und außerhalb des Voruntersuchungsbereiches und sonstigen Anmerkungen wurde dem Auftraggeber aus Datenschutzgründen gesondert zur Verfügung gestellt.

Die Angaben des Pächters zu den Pachtflächen innerhalb des Voruntersuchungsbereiches wurden plausibilisiert. Der Pächter hat die Größe der Pachtflächen mit 71 ha angegeben. Der Voruntersuchungsbereich hat jedoch lediglich eine Größe von rund 50 ha. Daher wurden als Pachtflächen sämtliche Eigentumsflächen des Haupteigentümers im Voruntersuchungsbereich mit Ausnahme des Flurstücks des ehemaligen Forsthauses als Pachtfläche angesetzt (= rund 47,2 ha).<sup>8</sup>

Sämtliche vom Pächter innerhalb des Voruntersuchungsbereiches bewirtschafteten Flächen sind Pachtflächen. Innerhalb des Voruntersuchungsbereiches hat der Pächter kein Grundeigentum. Die Pachtverträge laufen nach Angaben des Pächters noch bis zum 31.12.2014.

---

<sup>7</sup> Zuerwerbsbetrieb, 60 % Einkommen aus der Landwirtschaft.

<sup>8</sup> Der Haupteigentümer im Voruntersuchungsbereich hat nach Angaben des betreffenden Eigentümers Flächen gepachtet. Da es sich aber nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, werden diese Pachtflächen hier nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für die selbst genutzten Eigentumsflächen, die ebenfalls nicht von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt werden.

Die folgende Tabelle sowie die folgende Abbildung zeigen die Pacht- und Eigentumsverhältnisse des Landwirtes inner- und außerhalb des Voruntersuchungsbereiches.

Tabelle 2: Pacht- und Eigentumsverhältnisse des Landwirtes inner- und außerhalb des Voruntersuchungsbereiches

Eigentum im VUB		Pachtflächen im VUB	
Flur/Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Flur/Flurstk.	Größe (m <sup>2</sup> )
	0	339 tlw.	10,67 m <sup>2</sup>
		366	5.540,00 m <sup>2</sup>
		367	244,00 m <sup>2</sup>
		368	15.591,00 m <sup>2</sup>
		121	166.000,00 m <sup>2</sup>
		24	500,00 m <sup>2</sup>
		209	246.350,00 m <sup>2</sup>
		41	27.250,00 m <sup>2</sup>
		44	10.219,00 m <sup>2</sup>
<b>Innerhalb VUB</b>	<b>0</b>		<b>471.705</b>
<b>Außerhalb VUB</b>	<b>75.000</b>		<b>602.295</b>
<b>Gesamt</b>	<b>75.000</b>		<b>1.074.000</b>

Folgende Ergebnisse lassen sich aus der Auswertung zur der landwirtschaftlichen Betriebsstruktur festhalten:

- Insgesamt werden rund 47,2 ha landwirtschaftliche Fläche innerhalb des Voruntersuchungsbereiches von einem landwirtschaftlichen Zuerwerbsbetrieb bewirtschaftet. Dies sind etwa 94 % der Gesamtfläche des Voruntersuchungsbereiches bzw. rund 96 % der in Privateigentum befindlichen Flächen innerhalb des Voruntersuchungsbereiches.
- Die Betriebsgröße des landwirtschaftlichen Zuerwerbsbetriebes liegt bei rund 115 ha (Eigentums- und Pachtflächen inner- und außerhalb des Voruntersuchungsbereiches).
- Die Bewirtschaftungsflächen innerhalb des Voruntersuchungsbereiches sind ausnahmslos Pachtflächen. Der landwirtschaftliche Zuerwerbsbetrieb hat im Voruntersuchungsbereich kein Grundeigentum.

## 5 Verkaufsbereitschaft der Eigentümer

Verkaufsbereit zum Anfangswert<sup>9</sup> ist lediglich 1 Eigentümer, so dass nur 0,1 % der in Privateigentum befindlichen Fläche des Voruntersuchungsbereiches zum Anfangswert erworben werden könnten. 2 Eigentümer (= 0,5 % der Fläche) wären grundsätzlich zu einem Verkauf bereit, jedoch zu einem höheren als vom Gutachter ermittelten Wert.

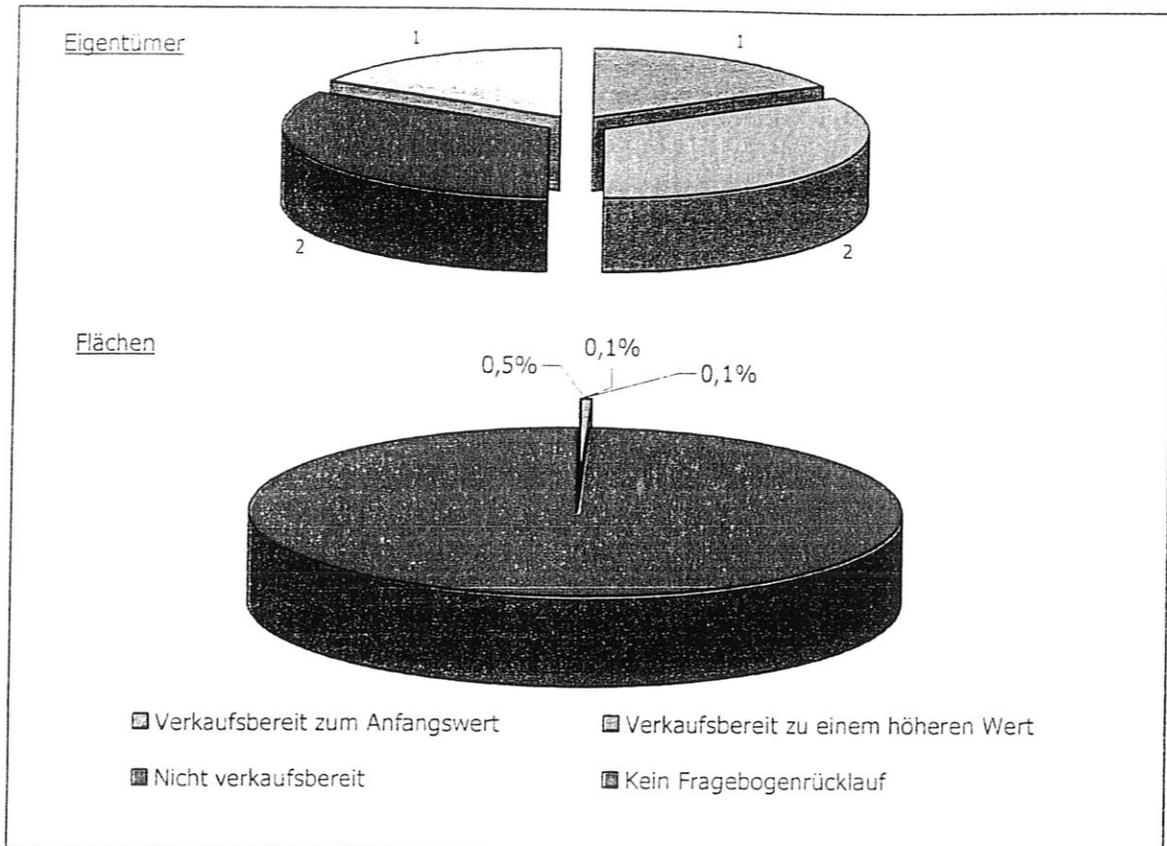
Nicht verkaufsbereit sind 2 Eigentümer (= 99,3 % der Fläche).

<sup>9</sup> Die entwicklungsunbeeinflusste Anfangswerte wurden vom Institut für Bodenmanagement zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2007 ermittelt.

Ein Eigentümer hat insofern keine Angaben gemacht, als der Fragebogen nicht beantwortet wurde.

Die Verkaufsbereitschaft ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 2: Verkaufsbereitschaft der Eigentümer im Voruntersuchungsbereich



Folgende Ergebnisse lassen sich aus der Auswertung der Verkaufsbereitschaft festhalten:

- Auf Grund der fehlenden Verkaufsbereitschaft können mehr als 99 % der Fläche nicht freihändig erworben werden.
- Lediglich 0,1 % der Fläche könnten zum ermittelten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert erworben werden, 0,5 % zu einem höheren Wert.

## 6 Einzelbetriebliche Betroffenheit

Zur Ermittlung des Grades der Betroffenheit des landwirtschaftlichen Betriebes im Voruntersuchungsbereich ist eine Untersuchung der Eigentums- und Pachtverhältnisse erforderlich. Ein Landwirt mit einem geringen Flächeneigentum im Voruntersuchungsbereich kann durch den Verlust von Pachtfläche dennoch in seiner Existenz bedroht sein.

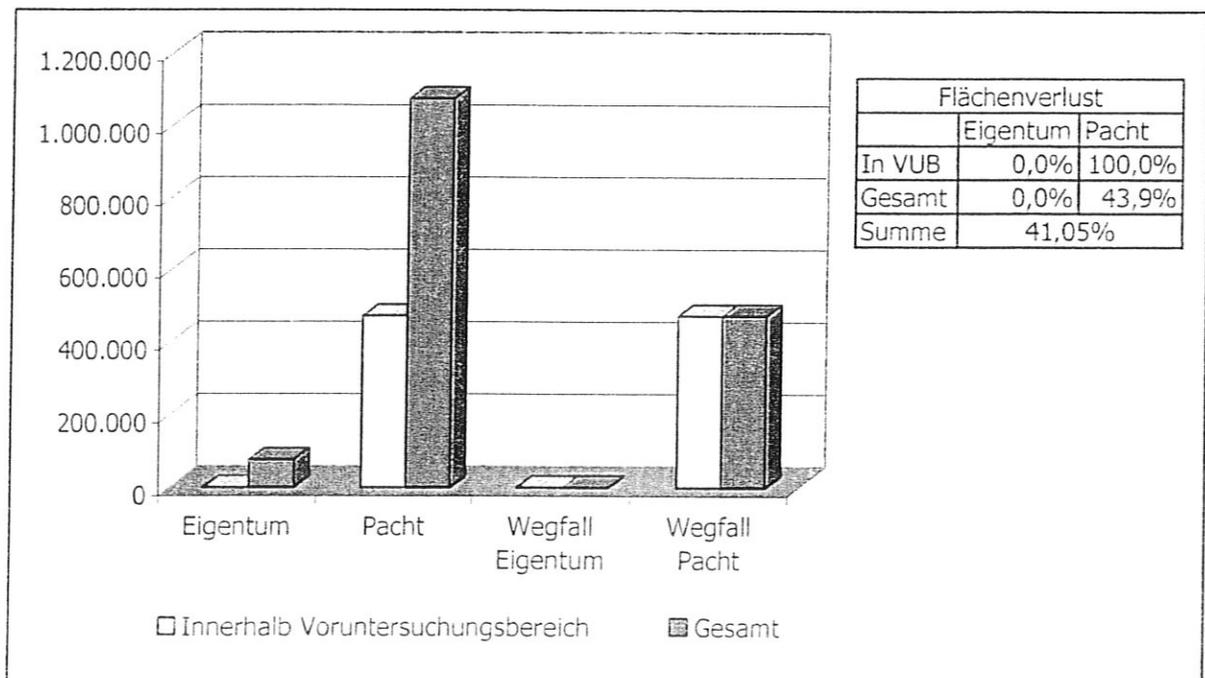
Für den betreffenden Landwirt liegen die erforderlichen Informationen vor. Aus den vorhandenen Daten wurde die bewirtschaftete Fläche im Voruntersuchungsbereich errechnet. Der Grad der Betroffenheit ist aus der folgenden Abbildung sowie aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Folgende Kriterien für eine deutliche Betroffenheit (Existenzbedrohung)/gesonderten Verhandlungsbedarf wurden festgelegt:

1. Bei dem betroffenen Eigentümer handelt es sich um einen Landwirt, der die Flächen selbst bewirtschaftet. Bei Eigentümern, die ihr Land verpachtet haben,<sup>10</sup> kann davon ausgegangen werden, dass sie ihr Kapital auch in anderen Anlageformen ertragbringend anlegen können und nicht auf das Eigentum an landwirtschaftlicher Fläche angewiesen sind.
2. Der betroffene Landwirt bewirtschaftet in erheblichem Umfang Flächen im Voruntersuchungsbereich, entweder als Pachtland oder als Eigentumsfläche. Dies ist aber auch immer im Verhältnis zur insgesamt bewirtschafteten Fläche zu sehen.
3. Der Landwirt ist mit mindestens 5 % seiner insgesamt bewirtschafteten Fläche betroffen.

Wenn diese drei Kriterien erfüllt sind, besteht ein besonderer Verhandlungsbedarf, um mit den Betroffenen eine einvernehmliche Einigung über Ersatz- sowie Pachtland oder Geldentschädigung zu erzielen bzw. es muss ggf. die einzelbetriebliche Betroffenheit eingehend untersucht werden. Jedenfalls muss im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit diesen Betroffenen nach grundsätzlichen Lösungen gesucht werden.

Abbildung 3: Betroffenheit des Landwirtes im Voruntersuchungsbereich



<sup>10</sup> Diese Eigentümer wurden nicht als Landwirte gewertet. Es handelt sich um Eigentümer, die landwirtschaftliche Flächen an Landwirte verpachtet haben, selbst jedoch keinen landwirtschaftlichen Betrieb betreiben.

Tabelle 3: Grad der Betroffenheit des Landwirtes im Voruntersuchungsbereich

Eigentumsfläche innerhalb VUB (m <sup>2</sup> )	Anteil am VUB	Eigentumsfläche außerhalb VUB (m <sup>2</sup> )	Eigentumsfläche gesamt (m <sup>2</sup> )	Pachtfläche im VUB (m <sup>2</sup> )	Pachtfläche außerhalb VUB (m <sup>2</sup> )	Pachtfläche gesamt (m <sup>2</sup> )	Betriebsgröße (Eigentums- und Pachtflächen) gesamt m <sup>2</sup> )	Davon innerhalb VUB (m <sup>2</sup> )	Davon innerhalb VUB (%)	Voll-/Nebenerwerb	Art der Betroffenheit	Bemerkungen
0	94,0%	75.000	75.000	471.705	602.295	1.074.000	1.149.000	471.705	41,1%	ZE	Verlust von mehr als 42 % der bewirtschafteten Fläche (insgesamt)	Zuerwerbslandwirt. Starke Betroffenheit.

Der Landwirt bewirtschaftet insgesamt 115 ha. Davon sind rund 93,5 % Pachtflächen. Rund 47,2 ha der Bewirtschaftungsfläche befindet sich im Voruntersuchungsbereich (ausschließlich Pachtflächen). Der Flächenverlust durch die Entwicklungsmaßnahme liegt bei rund 41 %. Der Flächenverlust ist somit erheblich.

Folgendes Ergebnis lässt sich aus der Untersuchung der einzelbetrieblichen Betroffenheit festhalten:

- Auf Grund der starken Betroffenheit des Landwirtes durch einen erheblichen Verlust von Pachtflächen ist eine genauere Betriebsanalyse erforderlich. Zu prüfen sind insbesondere die Möglichkeiten, Ersatzpachtflächen zur Verfügung zu stellen.

## 7 Ersatzland – Forderungen

### Eigentumsflächen

2 Eigentümer bevorzugen einen Ausgleich in Geld, 2 Eigentümer haben keine Angaben dazu gemacht, ob sie Geld oder Ersatzland bevorzugen. Ersatzlandforderungen gibt es in einem Fall. Da es sich hier um den Haupteigentümer handelt, sind über 99 % der Fläche im Voruntersuchungsbereich betroffen (vgl. im Einzelnen die folgende Tabelle).

Tabelle 4: Ersatzlandforderungen der Eigentümer

	Eigentümer	Fläche	%*
Ersatzland	1	487.625 m <sup>2</sup>	99,3%
Geldausgleich	2	2.679 m <sup>2</sup>	0,5%
Keine Angaben	2	530 m <sup>2</sup>	0,1%
Kein Rücklauf	1	313 m <sup>2</sup>	0,1%

\* Bezogen auf die Größe der privaten Flächen (ohne Eigentum der Stadt Attendorf, ohne nicht ermittelbare Eigentümer)

Rein rechnerisch ergibt sich hieraus ein Ersatzlandbedarf von 487.625 m<sup>2</sup>, wenn man von einem Ausgleich von 1 : 1 ausgeht.

### Pachtflächen

Der Pächter bevorzugt anderes Pachtland (soweit vorhanden), hat aber auch die Möglichkeit einer finanziellen Entschädigung angegeben.

Legt man den Ersatzlandausgleich für die Pachtflächen zu Grunde, so ergibt sich hierdurch (bei einem Ausgleich von 1 : 1) ein Ersatzlandbedarf von 471.705 m<sup>2</sup>.

Folgendes Ergebnis lässt sich aus der Untersuchung der Ersatzlandforderungen festhalten:

- Für über 99 % der Eigentumsflächen im Voruntersuchungsbereich wird Ersatzland gefordert. Rechnerisch ergibt sich bei einem 1 : 1 Ausgleich hierdurch ein Ersatzlandbedarf von 487.625 m<sup>2</sup>.
- Für die gesamte Pachtfläche im Voruntersuchungsbereich besteht eine Ersatzlandforderung. Rechnerisch ergibt sich bei einem 1 : 1 Ausgleich hierdurch ein Ersatzlandbedarf von 471.705 m<sup>2</sup>.
- Geht man davon aus, dass die landwirtschaftlichen Eigentumsflächen bei Ersatzlandbereitstellung wiederum an den bisherigen Pächter verpachtet würden, so liegt der rechnerische Ersatzlandbedarf bei 487.625 m<sup>2</sup>. Bei einer gesonderten Bereitstellung von Ersatzland für den Eigentümer auf der einen Seite und den Pächter auf der anderen Seite läge der Ersatzlandbedarf rechnerisch bei 959.330 m<sup>2</sup>.

## **8 Ersatzland – Angebot**

Über die Verkaufsbereitschaft von Landwirten, die nicht von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffen sind, liegen keine Angaben vor.

Die bisherigen Überlegungen der Stadt Attendorn zeigen, dass die Bereitstellung von Ersatzland – zumindest in räumlicher Nähe zum Voruntersuchungsbereich – eher schwierig sein dürfte.

Inwieweit Ersatzland zur Verfügung gestellt werden kann, muss seitens der Stadt Attendorn noch geprüft werden.

### III ERGEBNIS

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer war insgesamt hoch. Fast 100 % der in Privateigentum befindlichen Fläche im Voruntersuchungsbereich konnte über die Befragung abgedeckt werden.

Die Größe des Voruntersuchungsbereiches liegt bei rund 50 ha. Etwa 1 ha hiervon befindet sich im Eigentum der Stadt Attendorn. Die Eigentümerstruktur ist unter Berücksichtigung der Größe des Voruntersuchungsbereiches homogen. Die Fläche befindet sich im Eigentum von 6 Eigentümern<sup>11</sup> (2 Eigentümer bilden eine Eigentümergemeinschaft, eine weitere Eigentümergemeinschaft besteht hinsichtlich der Anlieger eines Grabens).

Ein landwirtschaftlicher Zuerwerbsbetrieb ist von der Maßnahme betroffen, allerdings besitzt dieser im Voruntersuchungsbereich ausschließlich Pachtflächen. Der Haupteigentümer im Voruntersuchungsbereich (gut 99 % der Fläche) besitzt keinen landwirtschaftlichen Betrieb.

Knapp 1 % der in Privateigentum befindlichen Fläche teilt sich auf 6 Eigentümer auf, 99 % gehören einem Eigentümer.

Der Voruntersuchungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es gibt einen landwirtschaftlichen Betrieb, der Pachtflächen besitzt (94 % der Gesamtfläche des Voruntersuchungsbereiches bzw. 96 % der in Privateigentum befindlichen Fläche).

Die Verkaufsbereitschaft ist sehr gering. Lediglich 1 Eigentümer (0,1% der in Privateigentum befindlichen Fläche im Voruntersuchungsbereich) ist zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert verkaufsbereit, so dass vorerst nur 620 m<sup>2</sup> frei angekauft werden könnten. 2 Eigentümer wären zu einem höheren Preis verkaufsbereit (2.371 m<sup>2</sup> = 0,5 % der in Privateigentum befindlichen Fläche im Voruntersuchungsbereich). Nicht verkaufsbereit sind dagegen 2 Eigentümer, die zusammen 99,3 % der in Privateigentum befindlichen Flächen im Voruntersuchungsbereich halten.

Ein freihändiger Erwerb der Grundstücke ist daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich – auch nicht bei Zahlung von Preisen, die über den ermittelten entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerten liegen.

Der Ersatzlandbedarf ist erheblich. Für die Eigentumsflächen ist ein Ersatzlandbedarf von rund 48,8 ha erforderlich, für die Pachtflächen ein Bedarf von rund 47,2 ha. Geht man davon aus, dass das Ersatzland für die Eigentumsflächen an den bisherigen Pächter verpachtet wird, so liegt der Ersatzlandbedarf bei insgesamt rund 48,8 ha, ansonsten bei rund 95,9 ha. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Eigentümer, der Ersatzland fordert, kein Landwirt ist und durch Flächenverluste nicht in seiner Existenz bedroht wird. Anders sieht dies bei dem Landwirt aus, der den größten Teil der Flächen im Voruntersuchungsbereich gepachtet hat. Durch den Verlust von über 40 % seiner Wirtschaftsfläche ist von einer starken Betroffenheit auszugehen. Berücksichtigt man nur für den landwirtschaftlichen Betrieb die Ersatzlandförderung, so liegt der Bedarf bei rund 47,2 ha.

---

<sup>11</sup> Ohne Berücksichtigung eines nicht ermittelbaren Eigentümers.

Um eine existenzbedrohende Betroffenheit des landwirtschaftlichen Betriebes zu vermeiden, ist zu prüfen ob geeignete Ersatzflächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass die Stadt Attendorn mit dem Landwirt gesonderte Verhandlungen durchführt und die einzelbetriebliche Betroffenheit genau untersucht.