



4.22-611- 2765 - 20230531

Elstorf, 24.05.2023

## **2. FAK-Sitzung – Vorbereitungen zur Flurbereinigung Elstorf**

Datum: 24.05.2023, 15:30 – 18:30 Uhr

Ort: Ratssaal Neu Wulmstorf, Bahnhofstraße 39, 21629 Neu Wulmstorf

### **Protokoll**

Teilnehmende: s. Anwesenheitsliste [aufgrund persönlicher Daten nicht als Anhang]

Anhang: PowerPoint-Präsentation

#### TOP

- Allgemeine Informationen zum Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens
- Aktueller Stand der Straßenplanung
- Aktueller Stand der Umweltplanung
- Ausblick und weiteres Vorgehen

Das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) eröffnet die Sitzung um 15:30 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Die Anwesenden des NLStBV, igbv, Bosch & Partner sowie ArL stellen sich nochmal vor (siehe Präsentation).

Das ArL erläutert den Veranstaltungsablauf.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) gibt einen komprimierten Sachstand des Projektes inklusive dem zurzeit geplanten Baubeginn in 2027 und der geplanten Trasse sowie den neuen Ergänzungen.

### **1. Allgemeine Informationen zum Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens**

Das ArL erläutert nun die zentralen Punkte der Flurbereinigung (siehe Präsentation); die Verfahrensart als Unternehmensflurbereinigung, die dafür notwendige Inanspruchnahme erheblicher Flächen (ab 5 ha) als auch die Vorteile einer Unternehmensflurbereinigung.

Der erste Entwurf einer Abgrenzung des Verfahrensgebietes (siehe S. 13) soll nur der Orientierung der Teilnehmenden dienen, um die potentielle Größe eines Flurbereinigungsverfahrens aufzuzeigen. Es handelt sich um erste Überlegungen zu einer möglichen Gebietsabgrenzung, um den Teilnehmenden einen Eindruck von einem Verfahrensgebiet der Flurbereinigung zu vermitteln. Es ist ausdrücklich nicht das spätere finale Verfahrensgebiet.

Berücksichtigt ist hier nur, dass die Ortslagen ausgeschlossen sind. Auf Nachfrage eines Flächeneigentümers wird ergänzt, dass weitere nicht tauschfähige Flächen, wie Sand- oder Kiesabbaustätten, noch nicht betrachtet worden sind, es werden also vorrangig landwirtschaftliche Nutzflächen berücksichtigt. Dieser ersten Orientierung liegt eine geschätzte Flächeninanspruchnahme von 80 ha bei einem maximalen Landabzug von 5% zugrunde. Dies sind beides

---

Werte, die sich einerseits im Laufe der Planungen der Straßenbauverwaltung und andererseits auf Grundlage der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse der Landwirtschaftskammer verändern können. Auch kann sich die Verfahrensgröße durch getätigten Grunderwerb seitens der NLStBV verkleinern lassen. Das Verfahrensgebiet wird im laufenden Planungsprozess fortwährend mit der NLStBV und der LWK abgestimmt.

Die Voraussetzungen, Regelungsinhalte und der Ablauf einer Unternehmensflurbereinigung werden anhand der Präsentation (S. 14 ff.) dargelegt.

Zur Vorstandswahl wirft die Landwirtschaftskammer (LWK) ein, dass wirtschaftende Betriebe im Vorstand vertreten sein sollten, denn die Mitglieder der Teilnehmergeinschaft sind nur Eigentümer und keine Bewirtschafter. In der Wahlversammlung hat jeder Eigentümer nur eine Stimme. Das ArL ergänzt, dass der Vorstand, abhängig vom Verfahrensstand, in unterschiedlichen Turnussen tagt.

Die Wertermittlung erfolgt relativ, d.h. es wird ausgehend von der Bodenschätzung des Finanzamtes ein Maßstab in Zusammenarbeit mit dem Vorstand entwickelt, der nur die Flächen innerhalb des Verfahrens zueinander in Verhältnis setzt. Dieser Maßstab wird frühzeitig festgelegt. Die monetäre Verbindung erfolgt über einen Umrechnungsfaktor, der bis zur Festlegung im Rahmen der Neuzuteilung vorläufig ist.

Der Planwuschtermin ist ein Gespräch zwischen jedem einzelnen Eigentümer und dem ArL als sog. „4-Augen-Gespräch“, in dem alle Wünsche, Betriebsentwicklungen und Anregungen besprochen werden können – und zur Berücksichtigung bei der Neuzuteilung auch besprochen werden sollten.

Im gesamten Verfahren ist der „normale“ Grundstücksverkehr nicht eingeschränkt oder untersagt.

Ein Landwirt und Flächeneigentümer wirft ein, dass durch den Verlust von Flächen die Kapazität in Bezug auf vorhandene Vieheinheiten überschritten wird bzw. werden kann. Wie fließt das ein?

Die Landwirtschaftskammer kann hier auf die landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse verweisen, die dies über ihre Sachverständigen berücksichtigt und auch diese Betroffenheiten feststellt. Hierbei wird auf die wirtschaftenden Betriebe, ungeachtet der Eigentumssituation innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens, ein- und zugegangen. Etwaige Analysen oder Sondergutachten werden – soweit sie als erforderlich angesehen werden – immer von der NLStBV beauftragt und bezahlt, genauso wie Gutachten aufgrund einer potentiellen Existenzgefährdung.

Die NLStBV ergänzt, dass nicht abwendbare Existenzgefährdungen im letzten Schritt auch Änderungen an der Planung zur Folge haben können.

Abschließend erfolgt eine verzahnte Darstellung der Straßen- und Flurbereinigungsplanungen (S. 18). Die Flurbereinigung darf frühestens mit Einleitung des Planfeststellungsverfahrens eingeleitet werden und zur Besitzeinweisung muss der Planfeststellungsbeschluss rechtskräftig sein.

---

## 2. Aktueller Stand der Straßenplanung

Das Planungsbüro igbv führt nun die aktuelle Straßenplanung sowie die Planungen zu den Wirtschaftswegen aus. Die jeweiligen Eigentümer oder Unterhaltungspflichtigen der einzelnen Wege werden mit der Planfeststellung festgelegt.

Die Planungen zu den Wirtschaftswegen können sich auch noch im Rahmen der Flurbereinigung ändern, wenn ersichtlich wird, dass diese Änderungen insgesamt vorteilhafter sind.

Die Erläuterung von igbv anhand der vergrößerten Karte (S. 19) beginnt im nördlichen Abschnitt. Die Entwässerung für die Straßenflächen im Bauabschnitt (BA) 2 erfolgt direkt an Ort und Stelle mittels Versickerungsmulden, eine Einleitung in die bestehenden Gräben erfolgt somit nicht.

Zu der künftigen Überführung der heutigen B3 über die B3 neu weist ein Flächeneigentümer auf eine nicht erkennbare Erreichbarkeit des östlichen Flurstückes hin.

Die vorhandenen Radwege bleiben bei den zukünftigen Brückenbauwerken über die B3 neu erhalten.

Die Moisburger Straße wird über die B3 neu überführt.

Die Hollenstedter Straße wird unterbrochen, die Erschließungsfunktion bleibt aber gewährleistet durch einen südlich der B3 neu geplanten Wirtschaftsweg in Richtung Moisburger Straße und Schützenstraße.

Die Schützenstraße wird unter der B3 neu unterführt. Ein weiterer Flächeneigentümer weist auf eine nicht vorhandene Erreichbarkeit der Flächen östlich der Schützenstraße hin.

Der geplante Ausbau des Knotenpunktes 4 („Rosengartenkreuzung“) mit Verlegung der Kreisstraße 52 ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme notwendig. Ein Kreisverkehr an diesem Knotenpunkt 4 für die B3 würde wegen des höheren Verkehrsaufkommens zu einer Überstauung aller Straßen führen. Die gleiche Argumentation ist auch für den Knotenpunkt 1 (B73 / B3 neu) im Ketzendorfer Forst anzuhalten.

Alle Bauwerke werden einerseits nicht übermäßig groß gebaut, um die Kosten und den Flächenbedarf möglichst gering zu halten und andererseits so groß wie notwendig gebaut, sodass das BMDV (Bundesministerium für Digitales und Verkehr) insgesamt die Genehmigung aussprechen kann.

## 3. Aktueller Stand der Umweltplanung

Nach einer kurzen Pause erläutert das Umweltplanungsbüro Bosch & Partner nun anhand der Präsentation den aktuellen Stand der Umweltplanung.

Die für die Baumaßnahmen notwendigen Flächengrößen (bereits nachgefragt zur Abgrenzung des Flurbereinigungsverfahrens) sind: 49 ha dauerhaft überbaut, 19 ha temporär baubedingt genutzt und die zusätzlichen Flächen für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

---

Ziel ist eine Verringerung des Kompensationsbedarfes durch Vermeidungsmaßnahmen (bspw. Amphibientunnel, Fledermausquerungen, etc.) und die multifunktionale Nutzung der neuen Kompensationsflächen.

Die dargestellten trassenfernen Suchräume bilden die aktuelle Richtschnur zur Deckung der betreffenden Kompensationsverpflichtungen. Hierbei orientieren sich die neuen Maßnahmen auch an den bereits vorhandenen hochwertigen Flächen. In diesem Termin sollen nur Anregungen gesammelt werden, um die einzelnen Belange besser berücksichtigen zu können. Diese Maßnahmen können Teil des Flurbereinigungsverfahrens sein, sobald dies jedoch aufgrund eines lagemäßig passgenauen Grunderwerbs durch die NLStBV gedeckt wird, könnten diese Flächen wieder aus der Flurbereinigung herausgezogen werden.

Die Kompensationsflächen können gekauft werden (wenn keine landwirtschaftliche Nutzung mehr möglich ist bevorzugt) oder mit Grunddienstbarkeiten belastet werden, dies würde heißen, dass sich die aktuelle landwirtschaftliche Nutzbarkeit nur verringert, aber nicht ganz entfällt. Generell ist eine weitere landwirtschaftliche Nutzung des Großteils der Flächen unter Auflagen also vorgesehen und auch gewünscht.

Für die trassennahe Kompensation ist die forst- bzw. landwirtschaftliche Folgenutzung erwünscht bzw. soll weiterhin ermöglicht werden. Wo möglich sollen auch Rest- bzw. Zwickelflächen nach Abschätzung des Landmanagements im Rahmen der Flurbereinigung für Kompensationen in Betracht gezogen werden.

Der BUND regt an, vorhandene, sich in schlechtem Zustand befindliche Biotope zu optimieren und so die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zu verringern. Bosch & Partner merkt dazu an, dass dies bereits mehrfach angesprochen und natürlich auch in der Planung berücksichtigt wurde bzw. wird.

Flächen und passende Projekte der öffentlichen Hand sollten aus Sicht der anwesenden Eigentümer und Bewirtschafter vorrangig zur Deckung des Kompensationsbedarfes herangezogen werden. Das NLStBV ist ohnehin bestrebt den Kompensationsflächenbedarf bspw. durch Maßnahmen auf Flächen der öffentlichen Hand für die Teilnehmenden zu minimieren.

#### **4. Ausblick und weiteres Vorgehen**

Das ArL gibt einen Ausblick auf die Terminplanungen (S. 34).

---

Ansprechpersonen NLStBV

Pia Jahn  
(Projektleitung)

Tel.: 04131/8305-255  
E-Mail: [pia.jahn@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:pia.jahn@nlstbv.niedersachsen.de)

Susann Korff-Meyer  
(Umweltplanung)

Tel.: 04131/8305-258  
E-Mail: [susann.korff-meyer@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:susann.korff-meyer@nlstbv.niedersachsen.de)

Janik Rust  
(landw. Sachverständiger)

Tel.: 04131/8305-240  
E-Mail: [janik.rust@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:janik.rust@nlstbv.niedersachsen.de)

Manuela Görlich  
(FB 1 – Leiterin  
Abteilung Grunderwerb)

Tel.: 04131/8305-120  
E-Mail: [manuela.goerlich@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:manuela.goerlich@nlstbv.niedersachsen.de)

Ansprechpartner im ArL

Manfred Behrends  
(Projektleitung)

Tel.: 04131/692-360  
E-Mail: [manfred.behrends@arl-lg.niedersachsen.de](mailto:manfred.behrends@arl-lg.niedersachsen.de)

Tjark Pöpken  
(Verantwortlicher Ingenieur)

Tel.: 04131/6972-344  
E-Mail: [tjark.poeppen@arl-lg.niedersachsen.de](mailto:tjark.poeppen@arl-lg.niedersachsen.de)

Die nächste Sitzung erfolgt sobald die landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse fertiggestellt ist, hierzu wird seitens des ArL geladen.

Die Sitzung wird um 18:45 Uhr beendet, ein informeller Austausch an aufgehängten Karten erfolgt in der anschließenden halben Stunde.

gez. Pöpken