



4.2.2-611-2765 - 20240318

Neu Wulmstorf, 18.03.2024

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

Datum: 18.03.2024, 18:01 – 20:52 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 zur Flurbereinigung
- Aktueller Stand der Straßenplanung
- Aktueller Stand der Umweltplanung / Ihre Gedanken zum Wegekonzept
- Ausblick und weiteres Vorgehen

Herr Dr. Riesner eröffnet die Sitzung um 18:01 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Die Anwesenden des NLStBV sowie ArL stellen sich nochmal vor (siehe Präsentation).

Frau Jahn gibt einen komprimierten Sachstand des Projektes inklusive dem zurzeit geplanten Baubeginn in 2027 und der geplanten Trasse.

#### **1. Allgemeine Informationen zur Flurbereinigung**

Herr Dr. Riesner erläutert nun die Verfahrensart und das Prinzip der Unternehmensflurbereinigung, mit der dafür notwendigen Inanspruchnahme erheblicher Flächen (ab 5 ha) als auch die Vorteile einer Unternehmensflurbereinigung.

Grundlage für einen Entwurf einer Verfahrensabgrenzung sind die folgenden Zahlen, näher erläutert von Herrn Rust. Auf Grundlage dieses Flächenbedarfs (zum derzeitigen Planungsstand 83,31 ha landwirtschaftliche Nutzfläche) liegt bei einem (in der Regel) anzusetzenden maximalen Landabzug von 5% (für alle Teilnehmenden gleichgroß für alle innerhalb des Verfahrens liegenden Flächen – auf Nachfrage von einem Anwesenden) die Mindestverfahrensgröße bei 1700 ha. Flächen die noch erworben werden, können den Flächenbedarf verringern und somit die Mindestverfahrensgröße noch verringern.

*[Anm. d. ArL im Nachgang: Es ist dennoch sinnvoll das Verfahren etwas größer als minimal erforderlich abzugrenzen, damit für die Neuzuteilung mehr Optionen zur Verfügung stehen oder bspw. ganze Blöcke innerhalb des Verfahrens liegen.]*

Die Nachfragen zweier Anwesenden zur vorgestellten Höhe der Flächeninanspruchnahmen sind folgend vom NLStBV begründet:

Es gibt planerische Vorgaben und Richtlinien zur Straßen- und Umweltplanung, die die NLStBV einzuhalten hat. Die entwurfstechnischen Vorgaben zum Straßenquerschnitt entsprechend der Entwurfsklasse zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Straße, sowie die umweltfachlichen Vorgaben hinsichtlich der Kompensationserfordernisse führen zu einem entsprechenden Umfang an Flächeninanspruchnahme. Die wiederherzustellenden Funktionsverluste für den Naturhaushalt gehen über die Größe der versiegelten Flächen hinaus. Auch ist hierbei zu berücksichtigen, dass für die Kompensationsbilanzierung stark landwirtschaftlich genutzte Flächen meist das größte naturschutzfachliche Aufwertungspotential haben. Kompensationsmaßnahmen auf bereits wenig landwirtschaftlich genutzten Flächen haben in der Regel ein geringeres Aufwertungspotential und erfordern daher mehr Flächen. Gleichzeitig soll die Flächeninanspruchnahme durch multifunktionale Kompensationsmaßnahmen auf dem gleichen Flächenkomplex möglichst reduziert werden.

Anschließend stellt Dr. Riesner den Entwurf einer Abgrenzung des Verfahrensgebietes vor, der nach aktuellem Kenntnisstand als Maximalverfahrensgröße (rund 2500 ha) angesehen werden kann.

*[Anm. d. ArL im Nachgang: Dies schließt flächendeckend alle landwirtschaftlichen Flächen (ohne Forstwirtschaft) ein, die durch die Straße oder Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden und sich nicht im Eigentum der NLStBV befinden.]*

Weiterhin gibt Herr Dr. Riesner einen Ausblick auf die verzahnte Planung von Arbeitsschritten der NLStBV und des ArL sowie die wichtigen Schritte im Ablauf einer Flurbereinigung.

Eine spätere Frage zum Ablauf der Flurbereinigung beantwortet Herr Dr. Riesner anhand der Folie (siehe Präsentation S. 16 f.) und hebt hierbei als erstes die Verfahrensanordnung, die nach derzeitigem Stand bis zum Sommer 2025 erfolgen sollte, und als zweites die Besitzeinweisung als Zeitpunkt der Bewirtschaftung der neuen Flächen heraus.

Weiter ist die Ausführungsanordnung bedeutsam als der Zeitpunkt, an dem der Besitz der Flächen und das Eigentum wieder zusammengeführt werden.

Der lange Zeitraum fehlender, freier Verfügbarkeit der Flächen bis zur Ausführungsanordnung wird bemängelt. Der Grundstücksverkehr ist jedoch weiterhin möglich, einzig die Umschreibung des Eigentums erfolgt erst mit der Ausführungsanordnung. Da im Falle von Klagen Termine beim Flurbereinigungsgericht möglicherweise auch erst zwei Jahre nach Klageerhebung erfolgen können, ist der Zeitpunkt der Ausführungsanordnung nicht planbar.

*[Anm. d. ArL im Nachgang: Unter folgendem Link ist auch eine Broschüre zur Information über die einzelnen Schritte einer Flurbereinigung zum Download verfügbar.]*

[https://www.arl-ig.niedersachsen.de/download/122482/Das\\_Flurbereinigungsverfahren\\_3.\\_Auflage\\_2023.pdf](https://www.arl-ig.niedersachsen.de/download/122482/Das_Flurbereinigungsverfahren_3._Auflage_2023.pdf)

*Zu jedem einzelnen Verfahrensschritt sind dort ausführlichere Informationen, als hier im Protokoll, nachlesbar.]*

---

## 2. Aktueller Stand der Straßenplanung

Frau Jahn erläutert nun den Trassenverlauf und die Ausbauart.

Es ist geplant, dass durch den vorgesehenen Trassenverlauf eine möglichst ausgeglichene Bodenbilanz erreicht wird, die geringere Kosten mit sich bringt. Diese ergibt sich, indem der im Einschnittbereich des 3. Bauabschnitts gewonnene Bodenaushub in den Dammbereichen im 2. und 3. Bauabschnitt weitestgehend wieder eingebaut werden kann.

Auf Nachfrage, ob durch die Prüfanmerkungen im bevorstehenden Gesehenvermerk vom BMDV rechtliche Auswirkungen auf das Projekt zu erwarten sind, erläutert Frau Jahn, dass im Vorwege bereits regelmäßige Abstimmungen über den zentralen Geschäftsbereich der NLStBV in Hannover mit dem BMDV erfolgt sind und das BMDV das Projekt seit Beginn der Vorplanung begleitet. So wurde die Vorzugsvariante, die während der Vorplanung gefunden und ins Raumordnungsverfahren (ROV) eingebracht worden ist, nach der Landesplanerischen Feststellung (als Schlussfeststellung des ROV) auch vom BMDV direkt bestätigt unter Verzicht auf ein sonst übliches Linienbestimmungsverfahren. So konnte planungsbeschleunigend die Vorzugsvariante im Rahmen der Entwurfsplanung weiter ausgearbeitet werden.

Der in der Entwurfsplanung optimierte Trassenverlauf der Vorzugsvariante mit den derzeitigen Abständen zu den Ortschaften wurde im Vorentwurf weiterbearbeitet und dem BMDV zur Prüfung vorgelegt. Die NLStBV geht optimistisch davon aus, dass der Gesehenvermerk die Planungen grundsätzlich bestätigt, sodass diese unter Berücksichtigung der Prüfanmerkungen des BMDV für das in 2025 anstehende Planfeststellungsverfahren vorbereitet werden können. Rechtssicherheit wird schließlich jedoch erst der Planfeststellungsbeschluss ergeben.

Auf spätere Nachfragen führt Frau Jahn aus, dass der „Gesehen“-Vermerk des Bundesministeriums die Anmerkungen des Bundesministeriums zu den Planungen enthält. Diese sind Prüfanmerkungen und dann in den abgegebenen Entwicklungsstand einzuarbeiten. Mit dem überarbeiteten Entwicklungsstand wird dann in das Planfeststellungsverfahren eingestiegen. Die kommunalen Räte hatten auf dem vergangenen Infomarkt am frühen Nachmittag bereits einen eigenen zeitlich separaten Rundgang angeboten bekommen.

Für diese Straßenbaumaßnahme wurden Vereinbarungen getroffen, sodass anstelle von drei separaten Planfeststellungsbehörden, die Planfeststellung gebündelt über das Dez. 41 der NLStBV erfolgt.

Dort erfolgt dann die Abwägung aller vorgebrachten und bekannten Belange.

Ein Anwesender äußert sein Unverständnis über den Ausbau von drei Fahrspuren. Ein weiterer gibt zu bedenken, dass im 1. Bauabschnitt der B 3n und südlich der Rosengartenkreuzung die B 3 nur zweispurig ist und macht sich Sorgen darum, dass die Neubaustrecke von Verkehrsteilnehmern als Rennstrecke missbraucht werden könnte.

Die NLStBV führt aus, dass der zusätzliche Überholfahrstreifen aus Gründen der Verkehrssicherheit vorgesehen ist, um sicheres Überholen langsamerer Fahrzeuge gewährleisten zu können, die aufgrund der geschwungenen Linienführung und des hohen prognostizierten Verkehrsaufkommens sonst so nicht möglich wären, was zu Rückstauwirkungen und gefährlichen

---

Überholmanövern führen würde. Diese Gestaltungsweise entspricht den Vorgaben der Richtlinien für die Straßenplanung, diese sehen auch eine Planungsgeschwindigkeit von 100 km/h vor.

Im nördlichsten und ersten Abschnitt des Planungsbereiches sind keine Überholmöglichkeiten zu schaffen.

Südlich der Rosengartenkreuzung hat die NLStBV keinen Planungsauftrag erhalten. Daher erfolgt der Ausbau nur auf der beplanten Strecke. Die Anzahl an Spuren außerhalb des Planungsauftrages ist somit nicht in der Zuständigkeit der NLStBV.

Die B3n wird für den landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben, durch Parallelwege soll dieser jedoch nicht auf die B3n auffahren müssen. Ist dies dennoch notwendig, bieten die Überholfahrstreifen die vorgeschriebene Verkehrssicherheit.

### **3. Aktueller Stand der Umweltplanung / Ihre Gedanken zum Wegekonzzept**

Frau Korff-Meyer gibt einen Überblick über die geplanten Kompensationsmaßnahmen. Die Ausgleichsbilanz für das Gesamtvorhaben wird mit den Planfeststellungsunterlagen öffentlich ausgelegt. In dem Zuge wird diese auch für die alle einsehbar sein.

Zusätzlich zu den trassennahen Maßnahmenflächen können auch Flächen innerhalb des gleichen Naturraumes mit einer etwas größeren Entfernung zur Trasse als Kompensationsflächen in Frage kommen, jedoch muss immer die entsprechende umweltfachliche Eignung gegeben sein.

Herr Dr. Riesner ergänzt, dass Vorschläge mit neuen Flächen zur Verlegung von geplanten Kompensationsmaßnahmen beigesteuert werden können.

Einer der anwesenden Personen fragt, ob der Landkreis Harburg beteiligt worden ist und weist auf Flächen der Öffentlichen Hand, wie den Kommunen, hin. Auf dem Gebiet der ehemaligen Röttinger Kaserne entwickle der Landkreis Harburg ohnehin einen Kompensationsflächenpool. Dies könnte den Flächendruck (bei einem faktischen Verlust von rund 90 ha landwirtschaftlich bewirtschaftbarer Fläche) verringern und die ohnehin begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe nicht unnötig einschränken. Die NLStBV bestätigt, dass die Beteiligung der zuständigen kommunalen Fachbehörden, hier der unteren Naturschutzbehörde, an der Planung erfolgt ist und weiterhin erfolgen wird.

*[Anm. der NLStBV im Nachgang: Im Bereich der Panzerringstraße auf dem Gebiet der ehemaligen Kaserne soll eine großflächige Kompensationsmaßnahme umgesetzt werden. Dabei handelt es sich um eine Waldumwandlung bzw. -aufwertung östlich des ehemaligen Munitionsdepots].*

Die NLStBV prüft und arbeitet die vorliegenden und zukünftigen Vorschläge im Rahmen der Möglichkeiten ein.

---

Die nicht geplante Querung der B3n auf der Hollenstedter Straße wird von zwei Teilnehmern der Sitzung bemängelt. Von Seiten der NLStBV wird darauf hingewiesen, dass in bisherigen Beteiligungsterminen und in den Arbeitskreisen zur B3 OU Elstorf der Hollenstedter Straße eine eher niedrige Priorisierung beigemessen wurde. Aufgrund der Ausweichmöglichkeiten auf die unweit entfernt verlaufenden Wege (Moisburger Straße und Schützenstraße) wurde der Verzicht auf diese Querung abgestimmt. Die Erschließung durch Parallelwege ist sichergestellt.

Ein Anwesender ergänzt, dass die geplanten Maßnahmen Auswirkungen auf seinen Betrieb haben wird, da er sich mit seinen aktuellen Flächen und der aktuellen Anzahl an Tieren ohnehin schon an der Obergrenze der landwirtschaftlichen Tierhaltung befinde und ihn damit jeder Flächenverlust treffe.

Herr Dr. Riesner ergänzt, dass dies als besonderer Härtefall zu sehen ist. Dies könne dazu führen, dass ggf. zumindest Entschädigungen (durch jeweilige Gutachten festgestellt) gezahlt werden müssen, um den Bewirtschaftungsverlust zu kompensieren.

Ein weiterer Anwesender stellt eine dreifache Betroffenheit dar, die durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen am Sebbenberg entsteht. Er bewirtschaftet dort Pachtflächen.

Herr Dr. Riesner erläutert, dass in einer Flurbereinigung immer auf die Eigentümer der jeweiligen Flächen abgestellt wird.

Frau Korff-Meyer ergänzt, dass bestimmte Funktionen im Naturschutz nur in bestimmten Umgebungen/ Biototypen ausgeglichen werden können.

Die landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse wird (in den Teilen, die den jeweiligen Betrieb betreffen) den Landwirten zugeschickt *[Anm. d. NLStBV im Nachgang: Dies ist bereits erfolgt]*. Dort festgestellte starke und sehr starke Betroffenheiten sollen nach Rücksprache mit den Bewirtschaftern nach Möglichkeit abgemildert werden.

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

Herr Dr. Riesner (ArL) gibt einen Ausblick auf die Terminplanungen (siehe Präsentation S. 25). Ein nächster Facharbeitskreistermin ist zurzeit noch nicht absehbar, würde aber frühestens im Spätsommer/Herbst 2024 stattfinden.

Im Anschluss werden folgende Fragen/Themen beantwortet bzw. angesprochen:

Auf Nachfrage erläutert Herr Behrens von der Landwirtschaftskammer (LWK) Niedersachsen, dass der geladene Teilnehmendenkreis für diesen Arbeitskreistermin die Betriebe der landwirtschaftlichen Betroffenheitsanalyse sind. In dieser wurden die Betriebe im Bereich Moisburg nicht befragt *[Anm. der NLStBV im Nachgang: Im Rahmen einer Nachanalyse soll die Befragung der betroffenen Bewirtschaftler von Seiten der LWK nachgeholt werden]*.

---

Einer der Anwesenden wünscht sich die Einbeziehung der Forstflächen in das Flurbereinigungsverfahren, damit auch die EigentümerInnen der Forstflächen in die Vorteile einer Flurbereinigung einbezogen werden, und im Falle von Flächentausch auch Grundbuch-/Notarkosten eingespart werden könnten. Auch sind die forstwirtschaftlichen Flächen bisher noch nicht bewertet und befragt worden.

Dr. Riesner weist darauf hin, dass bisher ohne die Forstflächen geplant wurde. Einerseits sind nur wenige EigentümerInnen von der B3n betroffen, was ein Verhandeln mit sehr vielen verschiedenen EigentümerInnen entfallen lässt. Andererseits zeigt die Praxis, dass eine wirkliche Verteilung des Flächenverlustes auf eine größere Gemeinschaft von WaldeigentümerInnen nur selten überhaupt möglich erscheint.

Frau Görlich weist auf den freihändigen frühzeitigen Grunderwerb als Alternative hin. Der Grunderwerb ist hierbei nicht auf das Gebiet der Flurbereinigung begrenzt, d.h. Waldflächen können genauso angekauft werden, um Ersatzflächen anbieten zu können.

Ein weiterer Anwesender merkt an, dass die Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes in Richtung Appel bei den dortigen Landwirten noch nicht bekannt ist.

Frau Jahn erläutert hier, dass das im Rahmen der Entwurfsplanung ausgearbeitete Kompensationsmaßnahmenkonzept neu ist. Mit den Beteiligungsveranstaltungen wie dem Infomarkt im Februar und diesem Arbeitskreis werden die neuen und aktuellen Planungsstände der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. In diesem Falle liegt ein veränderter Überblick über die geplanten Kompensationsmaßnahmen vor, was auch eine erneute Prüfung des Verfahrensgebietes für die Flurbereinigung nach sich zieht. Kommende Veränderungen würden im Rahmen der nächsten Arbeitskreise transportiert.

Für die Frage zur Tauschbarkeit von Flächen von einem Teilnehmer verweist Herr Dr. Riesner darauf, dass innerhalb der Flurbereinigung die eingebrachten Werte zuerst ermittelt werden müssen. Flächen erhalten hierbei u.a. abhängig von ihrer Bodengüte höhere bzw. niedrigere Werte. Anhand des Gesamtwertes aller Flächen, kann dann eine wertgleiche Neuzuteilung erfolgen.

Ein Anwesender weist darauf hin, dass die Jagd-Gebiete westlich der Neubautrasse kaum noch bejagt werden können. Herr Dr. Riesner erläutert, dass die untere Jagdbehörde für die Abgrenzung der Jagdbezirke zuständig sei. Ggf. verbleibende Jagdwertminderungen werden mit einem durch die Unternehmensträgerin beauftragten Gutachten ermittelt. Unternehmensbedingte Nachteile werden dann durch die Unternehmensträgerin auf einen längeren Zeitraum kapitalisiert ausgeglichen.

Insofern Eigenjagden zerstört würden, würde die Entschädigung den EigentümerInnen zugerechnet werden.

Einer der Anwesenden spricht das Thema Flächenberechnung an. Bei der Schaffung neuer Brunnen, z.B. 20m tiefer gehend, wird darauf hingewiesen, dass dafür eine neue Genehmigung notwendig werden dürfte, sowie erhöhte Betriebskosten durch größere Pumpen und längere Wege entstehen.

---

Herr Dr. Riesner begegnet dem insofern, dass Beregnungsanlagen nach Zerschneidungen wieder angeschlossen werden müssen. Die Beregnungsmöglichkeit ist für die Neuzuteilung ein Kriterium, d.h. sie ist wiederherzustellen oder ggf. zu entschädigen. Die Kosten werden von der Unternehmensträgerin (NLStBV) getragen.

Ein Anwesender gibt eindringlich zu bedenken, dass die Funktion der Drainage der Flächen an der Ketzendorfer Straße, deren Drainagestränge durch die Straßenbaumaßnahme beeinflusst werden, erhalten bleiben muss. Dies wird von Herrn Behrens von der LWK bestätigt. Weiterhin empfiehlt er, dass aus der Elstorfer Rinne (einem früheren Trockental) kein dauerndes Fließgewässer entstehe, um evtl. Auflagen durch Natur- oder Gewässerschutz zu vermeiden.

Ein weiterer Anwesender weist im Hinblick auf den Graben nördlich von Ardestorf und der Wassereinleitung darauf hin, dass ein Graben aufgrund des ansteigenden Geländes nicht möglich ist. Hier sollte eine Verrohrung erfolgen.

Weiterhin bittet ein Anwesender um Klärung wie das Flurstück, das durch den neuen geplanten Graben nicht mehr erreichbar ist, erschlossen werden soll. Diese Fläche ist zusätzlich drainiert, zusammen mit der benachbarten Fläche. Der Drainageplan wird durch das NLStBV entsprechend nachgereicht.

Ein Beteiligter weist darauf hin, dass die Zuständigkeit für die Gewässerunterhaltung langfristig geklärt werden müsste, damit dann auch die Entwässerungsfunktion gewährleistet bleiben kann.

Frau Jahn legt dar, dass das geplante Entwässerungskonzept im ersten Schritt vorsieht das Straßenoberflächenwasser zunächst in einem Regenrückhaltebecken aufzufangen und im zweiten Schritt daraus mit Hilfe von Drosselbauwerken eine verzögerte und regulierte Versickerung ggf. im anschließenden Graben erfolgen soll.

Frau Görlich wirft auf Nachfragen ein, dass die Grundlage für die Preisfindung sowie die Entschädigungsermittlung der Bodenrichtwert des örtlichen Gutachterausschusses ist.

Ein Teilnehmer der Sitzung stellt eine größere Diskrepanz fest. Der Gutachterausschuss bewerte Ackerflächen mit etwa fünf Euro, während bspw. die Volksbank einen Wert von nahezu zehn Euro ansetze.

Folgend wird die Frage gestellt, wie der Flächendruck durch die regenerativen Energien in der Flurbereinigung aufgenommen werde, insbesondere, wenn Vorverträge vorliegen, die Baugenehmigung aber noch nicht erfolgte. Herr Dr. Riesner erläutert, dass die Auswirkungen konkret in Abhängigkeit des Realisierungsstandes betrachtet werden.

Ein Anwesender weist auf neue Planungen für sechs bis sieben Windenergieanlagen nahe der Siedlung Grauen hin.

---

Ansprechpartner NLStBV

Christian Schlattmann      Tel.: 04131/8305-252  
(Projektkoordination)      E-Mail: [christian.schlattmann@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:christian.schlattmann@nlstbv.niedersachsen.de)

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

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

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

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

Ansprechpartner im ArL

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

Seit Juni 2024:  
Lara Meyer      Tel.: 04131/6972-348  
(Verantwortliche Ingenieurin) E-Mail: [lara.meyer@arl-lg.niedersachsen.de](mailto:lara.meyer@arl-lg.niedersachsen.de)

Eine weitere Sitzung erfolgt insofern neue Informationen vorliegen, die für eine Flurbereinigung von Belang sind. Dies wird erst zwischen Sommerpause und dem Antrag zur Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens der Fall sein.

Die Sitzung wird um 20:52 Uhr beendet.

gez. Pöpken

Tjark Pöpken      Tel.: 04131/6972-344  
E-Mail: [tjark.poepken@arl-lg.niedersachsen.de](mailto:tjark.poepken@arl-lg.niedersachsen.de)  
(Verantwortlicher Ingenieur für den 3. Facharbeitskreis im März 2024)