

# LANDWIRTSCHAFT UND AGRARSTRUKTUR



					Vollanschluss der L 875						halber Anschluss der L 875						ohne Anschluss der L 875					
Ziel	Kriterium	Definition Einflussgröße	Bewertungseinheit	Bewertungs-systematik	1A		2A		3A		1B		2B		3B		1C		2C		3C	
Land-wirtschaft	Betroffenheit von landwirt-schaftlichen Betrieben	Anzahl stark bis sehr stark betroffene Betriebe	[Anzahl]	N	4	--	2	O	2	O	1	+	1	+	1	+	1	+	1	+	1	+
		Besondere agrarstrukturelle Schäden	[Konfliktwert]	N	4,2	--	2,8	O	2,2	+	4,2	--	2,7	O	2,1	+	4,2	--	2,7	O	2,1	+
		Landwirtschaftlicher Flächenverlust durch Trasse [LF]	[ha]	N	35,1	-	33,7	O	32,0	+	34,1	-	32,6	O	30,8	+	33,2	O	31,9	+	30,0	+

## Anzahl stark bis sehr stark betroffener Betriebe

Flächenverlust, Arrondierungsschäden und Umwegeschäden des jeweiligen Betriebes werden herangezogen, um die Erheblichkeit des Eingriffes zu beurteilen. Diese wichtige Einflussgröße wird mit 50 % innerhalb der landwirtschaftlichen Matrix gewichtet und in die Klassen »0 bis 4 Betriebe« eingeteilt. Der Flächenverlust ist ein Hauptkriterium anhand dessen eine grundsätzliche Einstufung der Betriebe in die jeweilige Betroffenheitsstufe erfolgt. Betriebe mit einem Flächenentzug von mindestens 10 % ihrer Betriebsfläche sind sehr stark betroffen. Betriebe mit Flächenentzug ab 7,5 bzw. 5 % sowie weiterer Nachteile durch erheblichen Umfang an Arrondierungsschäden oder Umwegen werden als stark betroffen eingestuft.

Im weiteren Verlauf der Straßenbauplanung sollten nach der Variantenentscheidung mindestens für die sehr stark Betroffenen in Absprache mit dem Planungsträger und den Betriebsleitern die zukünftige Existenzgrundlage besonders geprüft werden (Existenzgutachten). Überdies und in anderen Fällen sind Lösungsmöglichkeiten in entsprechenden Gesprächen und Verhandlungen zu erörtern.

## Besondere agrarstrukturelle Schäden

Die geschädigte Agrarstruktur im Wirkungsbereich der Varianten ist durch die zusammenfassende Betrachtung unten folgender Kriterien, unabhängig von den Auswirkungen auf Einzelbetriebe, gekennzeichnet. Diese im Variantenvergleich ausgewerteten Größen sind zu einem Konfliktwert, der in der Gesamtschau in der landwirtschaftlichen Matrix mit 30 % gewichtet wurde, zusammengefasst worden.

### Arrondierungsschäden

Arrundierte Besitzungen sind größere zusammenhängende komplexe Wirtschaftseinheiten, die weitestgehend von öffentlichen Verkehrswegen nicht durchschnitten werden.

Arrondierungsschäden beschreiben die Abtrennung einzelner Betriebe mit den Hofanlagen von ihrer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Insbesondere für Futterbaubetriebe mit Milchvieh können hofnahe Weideflächen von existenzieller Bedeutung sein. (Anteil am Konfliktwert 60 %)

### Agrarstrukturelle Konfliktschwerpunkte

Die unmittelbare Nähe von Variantenverläufen zu Hofstandorten können unabhängig von den anderen Kriterien agrarstrukturelle Konfliktschwerpunkte bilden. Hier ist insbesondere die bauliche Einschränkung der Entwicklung eines Betriebsstandortes oder gar die Berührung des Hofgrundstückes (inkl. Veränderung der Hofzufahrtssituation) durch neue Bauwerke zu berücksichtigen. (Anteil am Konfliktwert 20 %)

### Unwirtschaftliche Restflächen

Die Entstehung von Restflächen durch ungünstige Durchschneidung von Bewirtschaftungseinheiten und damit der Flurstruktur ist ein weiterer Hinweis für den ungünstigen Trassenverlauf. Eine Durchschneidung führt i. d. R. zu einem schlechteren Flächenzuschnitt und einer unwirtschaftlichen Größe der verbleibenden Flächen im Vergleich zum Ausgangsgrundstück. (Anteil am Konfliktwert 10 %)

### Umwegeschäden

Umwege verursachen Wegekosten, d.h. Arbeits-, Maschinen- und Pkw-Kosten, und somit Bewirtschaftungsnachteile. Die Höhe der Kosten ist abhängig von der Länge der Mehrwege, der Flächennutzung, dem Arbeits- und Transportverfahren sowie den Wege- und Straßenverhältnissen. Umwegeschäden treten beispielsweise dann auf, wenn – als Folge der Durchschneidung einer bisher räumlich zusammenhängenden Fläche – eine längere Wegstrecke zu bisher hofnahen Schlägen notwendig ist als zuvor. Planungen für Brückenbauwerke, die die zukünftige Erreichbarkeit wieder ein stückweit herstellen könnten, sind in dieser Phase der Planung noch nicht berücksichtigt. (Anteil am Konfliktwert 10 %)

## Landwirtschaftlicher Flächenverlust

Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen durch die Trasse hat neben der konkreten Betroffenheit eines Betriebes (siehe Anzahl stark bis sehr stark betroffener Betriebe) Einfluss auf die Flächenverfügbarkeit in einer Region. Die Inanspruchnahme führt zu einer Flächenkonkurrenz und Verknappung der Fläche, z.B. auch durch die Ersatzflächenbeschaffung. Die Bewertung erfolgte in 5 Klassen: unter 30 ha, 30 bis 32 ha, über 32 bis 34 ha, über 34 bis 36 ha sowie über 36 ha Flächenverlust. Diese Einflussgröße wurde mit 20 % gewichtet.

Wie hoch der Verbrauch an überwiegend landwirtschaftlich zu nutzender Fläche sein wird, hängt entscheidend von der Länge der geplanten Trasse ab. Neben dem Flächenentzug, welcher bei den Eigentümern durch den Verkehrswert abgegolten wird, kann die Fläche für den Betrieb des Bewirtschafters darüber hinaus einen besonderen Wert haben (z.B. als Hofanschlussflächen, Flächen mit vorhandene Anlagen und Einrichtungen, potenzielle Bauflächen, standortbedingt knappe Ackerflächen). Diese besondere Betroffenheit muss im weiteren Verfahren u.a. hinsichtlich möglicher Entschädigungspositionen oder anderem Ausgleich der Betroffenheit bewertet werden. So steht beispielsweise dem Pächter beim Entzug der Fläche vor Ablauf eines Pachtverhältnisses in der Regel eine Pachtaufhebungsentschädigung zu, zudem ist der entfallende Deckungsbeitrag als Erwerbverlust zu kalkulieren.

Mögliche Flächenansprüche für Wirtschaftswege, Gewässerausbauten oder Nebenanlagen wie Brückenbauwerke sind nach der Fertigstellung der Entwurfsplanung zu berücksichtigen. Die konkreten lagegenauen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die auch zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führen, werden ebenfalls im späteren Planungsverlauf ausgewertet.



# DECKUNG DES FLÄCHENBEDARFS

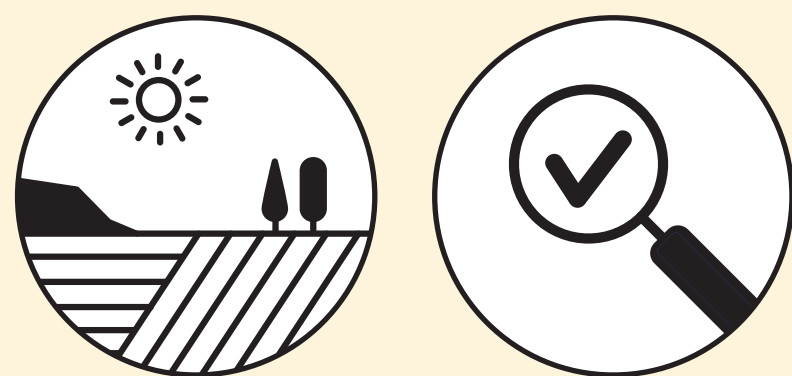
212

Beim Fernstraßenbau werden verhältnismäßig viele Flächen benötigt – für die Trasse selbst, aber auch für Nebenanlagen, die Verlegung von Leitungen, Kompensationsmaßnahmen und Ersatzflächen für landwirtschaftliche Betriebe, die durch die Trasse Fläche verlieren. Aber wie kann dieser Flächenbedarf gedeckt werden?

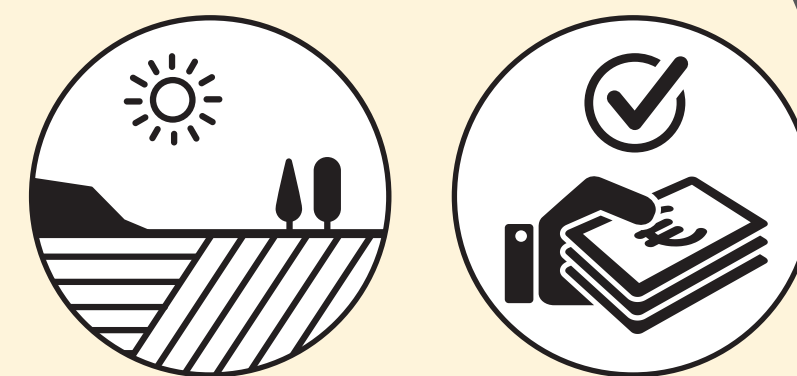
Im Zuge der Planungen kauft die NLStBV am Grundstücksmarkt frühzeitig Flächen an, um diesen großen Flächenbedarf zu decken. Wie läuft dieser Vorgang ab?

## Der Flächenankauf:

### 1. Bewertung der Fläche



### 2. Abwicklung und Verkauf



i

Wenn Sie Interesse daran haben, Flächen zu verkaufen, wenden Sie sich jederzeit an uns.

- Der Wert einer Fläche basiert auf einem von der NLStBV entwickelten Kaufpreisrahmen. Die Grundlage ist ein Gutachten über die Bodenwerte von Grundstücken zu einem bestimmten Stichtag.
- Bei der Wertermittlung wird das Straßenbauvorhaben mit seinen Auswirkungen auf den Markt ausgeblendet. Es fließt nicht in die Ermittlung ein.

- Notwendige Gutachter- und Notarkosten werden vollständig von der NLStBV übernommen.
- Für die Flächen, die direkt von der Trasse betroffen sind, hat die Behörde ein Vorkaufsrecht, sobald die Planfeststellung eingeleitet ist.

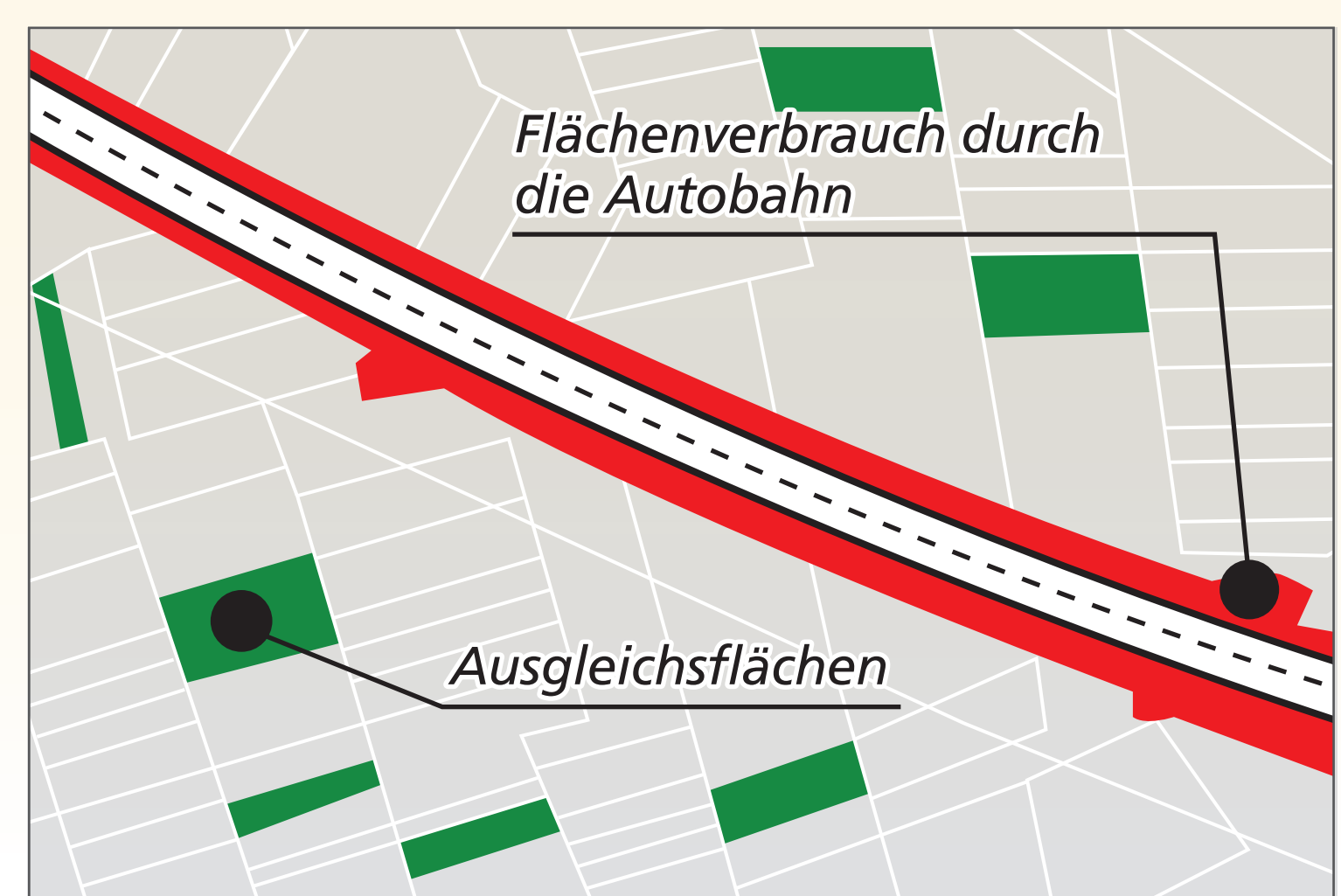
## Habe ich Anspruch auf Ersatzland?

- Nach gültiger Rechtslage hat derjenige Anrecht auf Ersatzland, der zur Sicherung seiner Berufstätigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder zur Erfüllung der ihm wesensgemäß obliegenden Aufgaben auf Ersatzland angewiesen ist.
- Andere Grundstückseigentümer können auch durch finanziellen Ausgleich entschädigt werden.

## Möglicher Lösungsansatz: Flurneuordnung

„Die große Last einzelner wird zur kleinen Last vieler“

- Im Rahmen einer Flurneuordnung werden die bestehenden Flächen in ihrer Größe angepasst und neu verteilt.
- Auf diese Art und Weise wird angestrebt, dass alle wirtschaftenden Betriebe Ersatzflächen in mindestens gleicher Größe wiederbekommen.
- Bei dieser Neuordnung werden wichtige Punkte wie räumliche Nähe und Gleichwertigkeit von der Flurbereinigungsbehörde, die eng mit der NLStBV zusammenarbeitet, selbstverständlich berücksichtigt.
- Ziel der Flurbereinigung – also der Neuordnung der Ländereien – ist es, die Bewirtschaftungsbedingungen zu verbessern. Dabei wird die „große Last einzelner zu einer kleinen Last vieler“.



Haben Sie noch Fragen? Dann wenden Sie sich gern an unsere Experten hier vor Ort, schreiben Sie uns eine E-Mail an [poststelle-ol@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:poststelle-ol@nlstbv.niedersachsen.de) oder rufen Sie uns an: 0441/2181-0

