



Informationsveranstaltungen am 17., 18. und 19.06.2024 Neubau der A 39 – Abschnitt 4 Auftaktveranstaltung Flurbereinigung

An den Tagen Montag bis Mittwoch (17.06.2024 – 19.06.2024) fanden jeweils um 17 Uhr die Informationsveranstaltungen zum Thema Flurbereinigung für die geplanten Unternehmensflurbereinigungen A 39-Soltendieck, -Emern und -Lehmke-Kahlstorf auf Einladung des Amtes für regionale Landesentwicklung (ArL) Braunschweig (Flurbereignungsbehörde) in Hanstedt II statt. Geladen wurden die im Kataster nachgewiesenen Eigentümer von Flächen innerhalb der aktuellen Gebietsabgrenzungen mit der Bitte, die Ladung ebenfalls an die Pächter beziehungsweise an die Bewirtschafter weiterzugeben. Anwesend waren neben dem ArL Braunschweig Herr Georg Heyer von der Sweco sowie in wechselnder Besetzung Vertreter der Autobahn GmbH.

Die vorgestellte Präsentation kann der Website des ArL Braunschweig entnommen werden. An dieser Stelle sollen die am häufigsten diskutierten Inhalte noch einmal detaillierter dargestellt werden.

Anlass der Flurbereinigung (Präsentation Seite 3)

Anlass der geplanten Flurbereinigungsverfahren ist der geplante Neubau der A 39 zwischen Lüneburg und Wolfsburg durch die Autobahn GmbH. Flurbereinigungsverfahren, die im Zusammenhang mit derartigen Infrastrukturprojekten durchgeführt werden, werden als Unternehmensflurbereinigungen bezeichnet (im Folgenden der Einfachheit und Kürze halber auch nur Flurbereinigung genannt). Die drei hier betrachteten Unternehmensflurbereinigungsverfahren liegen (überwiegend) im Abschnitt 4 der A 39 und orientieren sich somit am Planfeststellungsverfahren für diesen Abschnitt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um **zwei eigenständige, nicht voneinander unabhängige Verwaltungsverfahren** handelt: zum einen das Planfeststellungsverfahren für die A 39, Abschnitt 4, der Autobahn GmbH. Zum anderen die einzelnen Unternehmensflurbereinigungsverfahren A 39-Soltendieck, -Emern und -Lehmke-Kahlstorf des ArL Braunschweig. Die **Abgrenzungen der Verfahrensgebiete**, die der jeweiligen Gebietskarte entnommen werden kann, **sind aktuell, aber nicht endgültig**. Sie können in Abhängigkeit von Flächenankäufen durch die Autobahn GmbH verändert werden.

Bedeutung und Folgen | Grundlagen der Unternehmensflurbereinigung (Präsentation Seite 4-9)

Mit der Planfeststellung und dem Bau der A 39 ergeben sich dauerhafte Folgen für die Grundstückseigentümer, den Unternehmensträger (hier die Autobahn GmbH) sowie für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Um diesen Folgen nach Möglichkeit entgegenzuwirken, findet eine frühzeitige Zusammenarbeit in Form von Arbeitskreissitzungen mit den Hauptbewirtschaftern statt. Die letzten Sitzungen erfolgten im November 2023 – weitere Sitzungen sind bis auf Weiteres nicht geplant. Der aktuelle Stand der Überlegungen in den Arbeitskreissitzungen wird angehalten und auf den Fortschritt des Planfeststellungsverfahrens für die A 39, Abschnitt 4, der Autobahn GmbH gewartet.

Die Unternehmensflurbereinigung ersetzt ein förmliches Enteignungsverfahren und schafft damit erhebliche Vorteile für die Eigentümer sowie den Unternehmensträger. Die Kernidee der Unternehmensflurbereinigung besteht darin, den Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen. Da aus diesem Grund ein größerer Raum als nur die benötigten Flächen (Trasse, PWC- und sonstige Anlagen, Flächen für Kompensationsmaßnahmen) betrachtet wird, ist darüber hinaus kein lagerichtiger Flächenankauf durch die Autobahn GmbH notwendig. Stattdessen können bei Verkaufsinteresse der Eigentümer weitgehend frei im räumlichen Zusammenhang mit der geplanten A 39 geeignete Flächen durch den Unternehmensträger angekauft werden. Das Bodenmanagement – sprich das „Hineintauschen“ in die tatsächlich benötigten Flächen – erfolgt dann durch das ArL Braunschweig. Darüber hinaus werden im Rahmen der Flurbereinigungsverfahren Zerschneidungsschäden – die durch den Bau der A 39 entstehen – reduziert, um gut zu bewirtschaftende Flächen zu bilden und ein funktionierendes Wege-, Gewässer- und Beregnungsnetz wiederherzustellen. Eine Besonderheit der Unternehmensflurbereinigung ist die Zulässigkeit des sogenannten Landabzuges, der sich aus der Verteilung des Landverlustes auf alle Eigentümer innerhalb des Verfahrensgebietes ergibt.

Diese Verteilung folgt dem Solidaritätsprinzip, um diejenigen Eigentümer zu entlasten, deren Flächen durch den Unternehmensträger überplant werden. **Der individuelle Landabzug in Unternehmensflurbereinigungen darf einen Wert von 5 % nicht überschreiten. Getätigte Ankäufe durch den Unternehmensträger reduzieren diesen Landabzug – können genügend geeignete Flächen angekauft werden, gibt es keinen Landabzug.**

Ablauf eines Flurbereinigungsverfahrens (Präsentation Seite 10)

Das Flurbereinigungsverfahren lässt sich in **vier Phasen** aufteilen: die Vorbereitungsphase, die Planungsphase, die Ergebnisphase und die Abschlussphase. In den drei hier betrachteten Flurbereinigungen befinden wir uns ganz zu Anfang der Vorbereitungsphase im sogenannten Vorverfahren. In dieser Zeit finden insbesondere die Arbeitskreissitzungen statt. Sind die Vorbereitungen soweit erfolgt und erscheint die Einleitung der Flurbereinigung als sinnvoll, findet ein Aufklärungstermin (ähnlich der hier erfolgten Informationsveranstaltungen) statt. Anschließend wird das Verfahren mit der Anordnung förmlich eingeleitet. Mit der Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens entsteht die sogenannte Teilnehmergeinschaft (TG). Sie wird durch die Eigentümer der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke gebildet. **Die Einleitung der geplanten Unternehmensflurbereinigungsverfahren wurde in der letzten Arbeitskreissitzung im November 2023 für das Jahr 2025 angekündigt. Aufgrund erheblicher Verzögerungen im Ablauf des Planfeststellungsverfahrens für die A 39 wird von diesem Vorgehen abgesehen. Die geplante Einleitung des Planfeststellungsverfahrens für die A 39, Abschnitt 4, ist für das vierte Quartal 2024 vorgesehen. Die Einleitung der Flurbereinigung durch das ArL Braunschweig ist mit einiger Zeitverzögerung nach der Einleitung der Planfeststellung durch die Autobahn GmbH geplant und wird voraussichtlich nicht vor 2027 erfolgen.**

An die Vorbereitungsphase schließt sich die Planungsphase an. Hier wird zunächst durch die Teilnehmergeinschaft der **Vorstand der Teilnehmergeinschaft** in einem Wahltermin gewählt. Die Ladung zum Wahltermin erfolgt durch das ArL Braunschweig durch öffentliche Bekanntmachung. Darüber hinaus soll auf den Termin per E-Mail hingewiesen werden. Der Vorstand besteht voraussichtlich aus fünf ordentlichen Mitgliedern und fünf Stellvertretern und vertritt alle Teilnehmer. Somit ist bei der Wahl auf eine ausgewogene Zusammensetzung zu achten, um alle Gemarkungen und Interessen zu vertreten. Eine entsprechende Vorbereitung der Wahl durch die Teilnehmer ist daher erforderlich. Ist der Vorstand gewählt, wählt dieser eines seiner Mitglieder zum Vorstandsvorsitzenden. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft führt die Geschäfte der TG und wirkt bei der Gestaltung im Flurbereinigungsverfahren mit. Der Vorsitzende führt die Beschlüsse des Vorstandes aus und vertritt die TG gerichtlich und außergerichtlich. Die Arbeit im Vorstand sowie der Stellvertreter erfolgt ehrenamtlich; sie sind nicht persönlich haftbar – es besteht demnach nicht die Möglichkeit, Mitglieder des Vorstandes oder Stellvertreter in ihrer Funktion rechtlich zu belangen. Bei Unzufriedenheit der Teilnehmer mit der Arbeit des Vorstandes oder der Stellvertreter besteht hingegen die Möglichkeit, diese abzurufen und die Stellen neu zu besetzen. Es wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Vorgehen um das letzte Mittel handelt. Der Vorstand sowie die Stellvertreter sind durch die Teilnehmer in der Form zu besetzen, dass eine vertrauensvolle Arbeit möglich ist!

Der Vorstand der TG wirkt unter anderem bei der **Wertermittlung** mit. In der Flurbereinigung wird nicht Fläche gegen Fläche getauscht, sondern Wert gegen Wert. Aus diesem Grunde werden sämtliche Flurstücke im Verfahrensgebiet der Wertermittlung unterzogen. Diese basiert in der Regel auf der Bodenschätzung des Finanzamtes. Die Nachschätzung durch das Finanzamt für die drei Unternehmensflurbereinigungen ist bereits erfolgt. Auf dieser Grundlage wird der sogenannte Wertermittlungsrahmen in enger Absprache mit dem Vorstand der TG aufgestellt. Dieser enthält die „Spielregeln“ für die Wertermittlung und dient als Hilfsmittel zur Wahrung der Gleichbehandlung. So werden hier die beiden Schätzungsrahmen für Acker und Grünland zusammengebracht, prozentuale Abwertungen für Leitungstrassen, Maststandorte, Schattenwurf und so weiter festgelegt. Anschließend wird in Bereichen von Unstimmigkeiten eine örtliche Wertermittlung durch einen landwirtschaftlichen Sachverständigen durchgeführt. Die Ergebnisse der Wertermittlung werden anschließend dem Vorstand der TG vorgestellt, der zu diesem Zeitpunkt bereits aufgrund seiner Ortskenntnis auf weitere Unstimmigkeiten hinweisen und offene Fragen klären kann. Im Anschluss erfolgt die **Bekanntgabe der Wertermittlungsergebnisse**. Hier sind alle Teilnehmer aufgefordert, sich die Bewertung ihrer eigenen sowie der anderen Flächen anzuschauen und auf Unstimmigkeiten ihrerseits hinzuweisen. Diese Einwendungen werden daraufhin geprüft und die Wertermittlung bei Bedarf entsprechend angepasst. Erst danach erfolgt die **Feststellung der Wertermittlungsergebnisse** als Verwaltungsakt durch die Flurbereinigungsbehörde. Die Feststellung der Wertermittlung kann jeder Teilnehmer durch Widerspruch und Klage anfechten. Sowohl auf die Bekanntgabe als auch auf die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse wird durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen. Darüber hinaus soll auf die Termine auch per E-Mail verwiesen werden.

Neben der Wertermittlung beteiligt sich der Vorstand der TG an der Aufstellung des Planes nach § 41 FlurbG (P41), auch als Wege- und Gewässerplan bekannt. Dieser ergibt sich auf Grundlage der Überlegungen in den Arbeitskreissitzungen im Vorverfahren und regelt insbesondere das künftige Wege-, Gewässer- und Beregnungsnetz. **Da der P41 direkt auf der Planung des Unternehmensträgers basiert, ist zuvor ein rechtskräftiger und (sofort) vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss der Autobahn GmbH notwendig.** Liegt der Planfeststellungsbeschluss vor, kann der Unternehmensträger im Rahmen einer sogenannten **vorläufigen Anordnung** in den Besitz der für die A 39 benötigten Flächen eingewiesen werden. Hierzu zählen die Flächen für die Trasse und sonstige direkt betroffene Flächen, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie vorübergehend benötigte Flächen, zum Beispiel für Arbeitsstreifen. Für die durch die vorläufige Anordnung entstandenen Nachteile leistet der Unternehmensträger eine Entschädigung in Geld – es sei denn, die Nachteile werden durch die Bereitstellung von Ersatzflächen ausgeglichen. Die vorläufige Anordnung führt nur zu einer Zwischenregelung. Sie bereitet per Verwaltungsakt den Übergang in den neuen Zustand vor. Damit erleichtert und beschleunigt sie die Durchführung der Flurbereinigung.

Ein für die Eigentümer wesentlicher Part im Rahmen der Flurbereinigung sind die sogenannten **Planwunschgespräche**. Hier werden die Teilnehmer über ihre Wünsche hinsichtlich der Abfindung (Ankauf, Verkauf, geplante Betriebsauflösung, etc.) angehört. **Diese Gespräche finden als vier-Augen-Gespräche zwischen dem Teilnehmer und der Flurbereinigungsbehörde statt – der Vorstand ist hier nicht beteiligt!** In der Unternehmensflurbereinigung werden die Planwunschgespräche gerne als sogenannte **vorgezogene Planwunschgespräche** deutlich früher im Verfahren durchgeführt. **Angekündigt waren diese in der letzten Arbeitskreissitzung für das Jahr 2024. Aufgrund erheblicher Verzögerungen im Ablauf des Planfeststellungsverfahrens für die A 39 wird auch hier von diesem Vorgehen abgesehen. Sobald die Einleitung der Unternehmensflurbereinigungsverfahren absehbar ist, wird auf die vorgezogenen Planwunschgespräche zurückgekommen. Sollte von Seiten der Teilnehmer allerdings bereits zu einem früheren Zeitpunkt Gesprächsbedarf bestehen, können sich diese gerne beim ArL Braunschweig melden.** Auf der Grundlage der Planwünsche sowie der Wertermittlung wird die jeweilige Landabfindung für die Teilnehmer ermittelt. Daraus wird ein Zuteilungskonzept abgeleitet, das iterativ in Abstimmung mit den Betroffenen angepasst wird. Im Rahmen der Zuteilung werden auch über die Wertermittlung hinausgehende Bedingungen berücksichtigt, wie Windenergie- und Photovoltaikanlagen. Derartige Flächen werden als Bedingungsflächen angehalten und schränken die Tauschmöglichkeiten – ohne ausdrückliche Zustimmung der Beteiligten – stark ein.

Anschließend erfolgt die **vorläufige Besitzeinweisung**, bei der die Teilnehmer in ihre künftigen Flächen eingewiesen werden. Zu diesem Zeitpunkt geht lediglich der Besitz über, nicht das Eigentum. Der frühzeitige Besitzwechsel hat den Vorteil, dass die neuen Flächen in einem frühen Stadium bereits „ausgetestet“ werden können und kleinere Anpassungen einfacher möglich sind. Anschließend wird der **Flurbereinigungsplan** aufgestellt – das Herzstück der Flurbereinigung, in dem die Ergebnisse des Verfahrens zusammengefasst werden. Hierzu gehören der P41 ebenso wie Nachweise der alten Grundstücke sowie Berechtigungen der Beteiligten und deren Abfindungen. Der Flurbereinigungsplan wird durch die obere Flurbereinigungsbehörde geprüft und von ihr genehmigt. Anschließend werden jedem Teilnehmer Auszüge aus dem Flurbereinigungsplan übersandt. Hierzu gehören in der Regel Nachweise über die alten Flächen inklusive Wertermittlung und Rechte im Grundbuch, Nachweise über die neuen Flächen inklusive Wertermittlung und alle hierhin übertragenen Rechte aus dem Grundbuch, Nachweise über sonstige Hinweise zu den Flurstücken sowie über Geldleistungen und Karten zum Neubestand. Anschließend wird zur **Planvorlage** geladen. Hier kann der gesamte Flurbereinigungsplan (mit Ausnahme der Einzelnachweise der Teilnehmer) vor Ort eingesehen werden. Zum Abschluss der Planvorlage findet der **Anhörungstermin mit Ausschlusswirkung** statt. **Nur und ausschließlich in diesem Termin kann Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan erhoben werden!** Im Anschluss an den Flurbereinigungsplan schließt sich die (**vorzeitige**) **Ausführungsanordnung** an. Mit ihr wird ein Zeitpunkt bestimmt, ab dem der Abfindungszustand des Flurbereinigungsplanes an die Stelle von Grundbuch und Kataster tritt – Grundbuch und Kataster sind ab diesem Zeitpunkt unrichtig. Damit erfolgt durch die Ausführungsanordnung nun auch der Eigentumsübergang.

In der letzten Phase – der Abschlussphase – finden die verwaltungstechnischen Arbeiten in den Behörden statt. Hierzu gehören die **Berichtigung der öffentlichen Bücher** (Kataster und Grundbuch) sowie die **Schlussfeststellung**, mit der das Flurbereinigungsverfahren abgeschlossen wird.

Finanzierung (Präsentation Seite 11-12)

Das Flurbereinigungsgebiet stellt den Einwirkungsbereich des Unternehmensträgers dar. Hier gehen alle Maßnahmen und Kosten zu Lasten des Landes Niedersachsen sowie des Unternehmensträgers. Es werden zwei Arten von Kosten unterschieden: die Verfahrenskosten und die Ausführungskosten. Die Verfahrenskosten sind im Wesentlichen die Kosten für die Tätigkeit der Flurbereinigungsbehörde und werden vom Land Niedersachsen getragen. Der Unternehmensträger zahlt zum Ausgleich eine Pauschale von 750 €/ha. Darüber hinaus fallen die Kosten für die Ausführung der im Rahmen der Flurbereinigung geplanten Maßnahmen an. Diese Kosten übernimmt der Unternehmensträger direkt. **Für die Teilnehmer entstehen somit keine Kosten.** Weitere Gelder für Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft zur Verbesserung der Agrarstruktur stehen in Unternehmensflurbereinigungen nicht zur Verfügung.

Flächenbedarf (Präsentation Seite 13)

Der nachstehenden Auflistung kann der Flächenbedarf in den drei hier betrachteten geplanten Unternehmensflurbereinigungen A 39-Soltendieck, -Emern und -Lehmke-Kahlstorf entnommen werden:

- A 39-Soltendieck: ca. 67 ha
- A 39-Emern: ca. 144 ha
- A 39-Lehmke-Kahlstorf: ca. 102 ha

Darin enthalten sind sowohl die Flächen für die Trasse und begleitende Anlagen, sowie benötigte Flächen für Kompensation und Ausgleich. Grundsätzlich gilt: je mehr Flächen durch den Unternehmensträger erworben werden können, desto geringer fällt der Landabzug aus. Bei Interesse am Verkauf von Flächen kann gerne der Kontakt zu Frau Sylvia Fátrai (Telefon: 04131 26335-126) von der Autobahn GmbH aufgenommen werden. Bei Verkaufsinteresse geeigneter Flächen erstellt die Autobahn GmbH nach einer Verkehrswertermittlung ein Angebot. Kommt im Rahmen des sogenannten vorzeitigen Grunderwerbs – das heißt vor Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens – ein Ankauf zustande, erfolgt dieser analog zu einem privaten Grundstücksankauf über einen notariellen Kaufvertrag. Werden Flächen hingegen nach Einleitung der Flurbereinigung angekauft, erfolgt der Ankauf über eine sogenannte **Landverzichtserklärung** über das ArL Braunschweig. Diese ersetzt den notariellen Kaufvertrag. Die Flurbereinigungsbehörde ist verpflichtet, das zuständige Finanzamt über die Zahlung der Geldabfindung zu unterrichten. Über eine Steuerpflicht entscheidet das Finanzamt. Können nicht ausreichend Flächen im Flurbereinigungsverfahren angekauft werden, kommt es in der Folge zu einem Landabzug. Die Entschädigungsfestsetzung erfolgt auf Grundlage eines von der Landwirtschaftskammer Niedersachsens erstellten Gutachtens in der Regel anhand von pauschalisierten Entschädigungswerten. Diese Entschädigungsfestsetzung erhalten die Teilnehmer von der Flurbereinigungsbehörde. Eine Rückkopplung zum Finanzamt findet an dieser Stelle nicht statt. Stattdessen sind die Teilnehmer selber verpflichtet, die Entschädigungszahlung als Einnahme dem Finanzamt anzuzeigen.