

Unternehmensflurbereinigung  
Elstorf OU

## **Herzlich Willkommen zur Aufklärungsversammlung nach § 5 Flurbereinigungsgesetz**

16.06.2025

Grundschule am Moor in Neu Wulmstorf

Beginn: 19:00 Uhr



Amt für regionale Landesentwicklung  
Lüneburg

# Warum wurde zum heutigen Termin geladen?

- Das Amt für regionale Landesentwicklung plant die **Anordnung der Unternehmensflurbereinigung** Elstorf OU nach § 87 FlurbG.
- **Vor** der Anordnung der Flurbereinigung sind gemäß § 5 Abs. 1 FlurbG die voraussichtlich beteiligten **GrundstückseigentümerInnen** in **geeigneter Weise eingehend aufzuklären** über
  - das geplante **Flurbereinigungsverfahren**
  - den **besonderen Zweck** des Verfahrens
  - den **Ablauf** des Verfahrens
  - die voraussichtlich entstehenden **Kosten**



# Themen im Einzelnen

1. Was ist eine Flurbereinigung?
2. Anlass der Unternehmensflurbereinigung
3. Zweck der Unternehmensflurbereinigung
4. Voraussetzungen der Anordnung
5. Verfahrensablauf
6. Flurbereinigungsbeschluss
7. Nächster Schritt: Vorstandswahl
8. Zu guter Letzt



# 1. Was ist eine Flurbereinigung?

Eine **Flurbereinigung** ist ein **behördlich geleitetes Grundstückstauschverfahren** nach Flurbereinigungsgesetz

Eine Flurbereinigung wird durchgeführt:

- vom **Amt für regionale Landesentwicklung (Flurbereinigungsbehörde)**
- in einem räumlich **begrenzten Gebiet (Flurbereinigungsgebiet)**
- unter **Mitwirkung aller** beteiligten **GrundstückseigentümerInnen**, der **Behörden** und der **landwirtschaftlichen Berufsvertretung**.



# 1. Was ist eine Flurbereinigung?

1. Die **Unternehmensflurbereinigung** ist eine besondere Verfahrensart, für die die Sondervorschriften nach §§ 87 ff FlurbG gelten.
2. Sie kommt dann zur Anwendung, wenn eine im **öffentlichen Interesse liegende Infrastrukturmaßnahme** im **ländlichen Raum** mit **erheblichem Flächenbedarf** verbunden ist und **Schäden für die allgemeine Landeskultur** zu erwarten sind, die eine Neuordnung erforderlich machen.
3. In einer **Unternehmensflurbereinigung** nach §§ 87 ff FlurbG sind **keine** über den besonderen Verfahrenszweck hinaus gehenden **Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur** vorgesehen.

## 2. Anlass der Unternehmensflurbereinigung

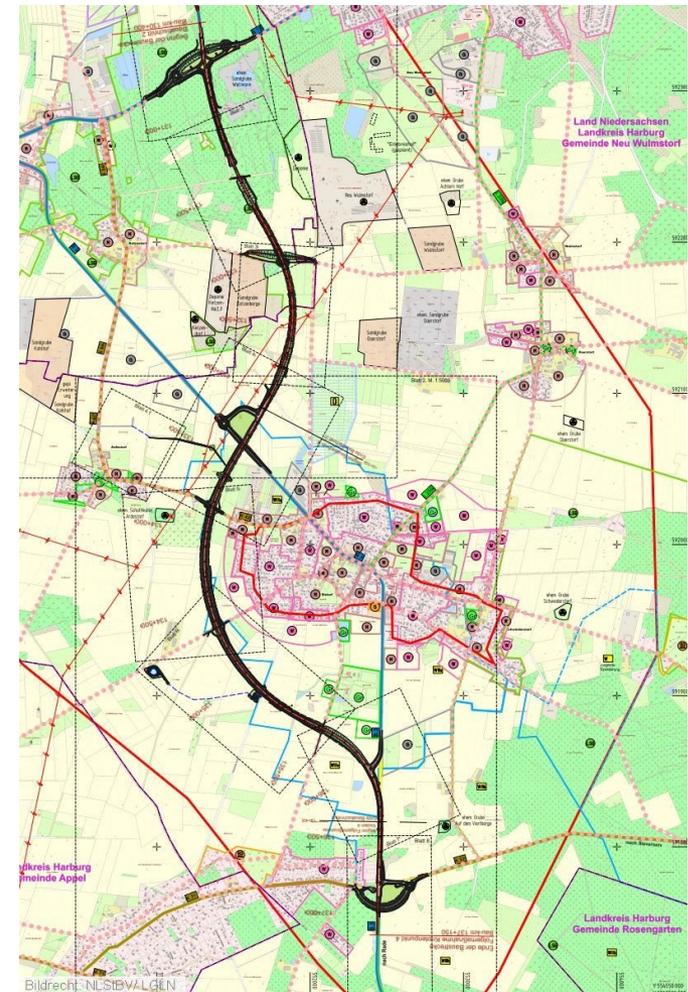
### Geplantes Unternehmen:

Bundestraße **B 3n** mit dem **2. und 3. Bauabschnitt Ortsumfahrung (OU) Elstorf** mit Zubringer zur **Bundesautobahn (BAB) A26** einschließlich des **Knotenpunktes 4.**

### Unternehmensträgerin:

Bundesrepublik Deutschland vertreten durch die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV)**

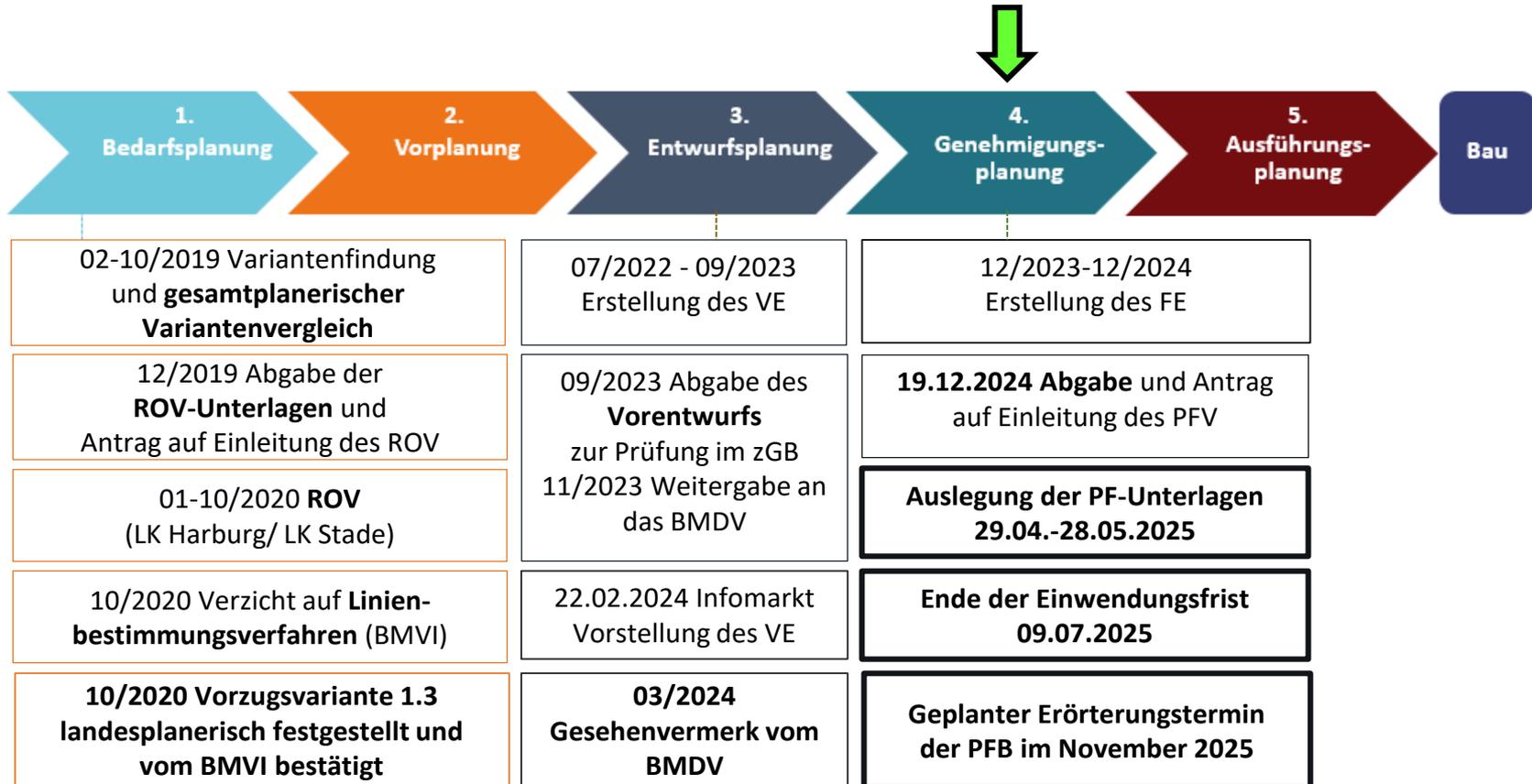
Elstorf OU



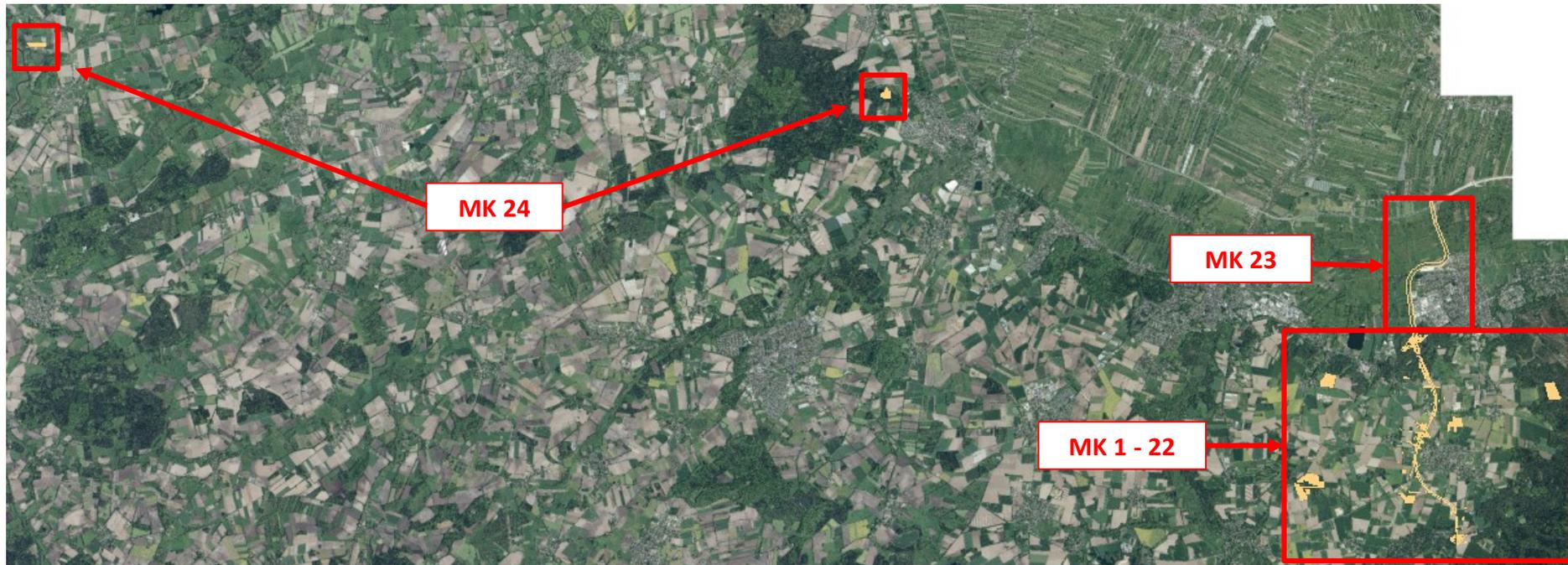


# Einschub des Unternehmensträgers (NLStBV)

## Planungsphasen im Projekt B 3 OU Elstorf mit Zubringer A 26:



# Übersicht der Kompensationsmaßnahmen





# Übersicht der Kompensationsmaßnahmen





## **Haben Sie weitere Fragen und Hinweise?**

Pia Jahn (Projektleiterin „B 3 OU Elstorf“), **Tel.: 04131-8305 255**

**E-Mail: [pia.jahn@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:pia.jahn@nlstbv.niedersachsen.de)**

Susann Korff-Meyer (Umweltplanung „B 3 OU Elstorf“), **Tel.: 04131-8305 258**

**E-Mail: [susann.korff-meyer@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:susann.korff-meyer@nlstbv.niedersachsen.de)**

Janik Rust (Agraringenieur im PB Lüneburg), **Tel.: 04131-8305 240**

**E-Mail: [janik.rust@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:janik.rust@nlstbv.niedersachsen.de)**

oder informieren Sie sich auf unserer **Homepage** und unserem **Projektatlas**:

**[www.b3-elstorf.niedersachsen.de](http://www.b3-elstorf.niedersachsen.de)**

## 3. Zweck der Unternehmensflurbereinigung

### I. Verteilung des Landverlustes

- Zur **Vermeidung von Existenzgefährdungen und Härten** kann unternehmensbedingter Landverlust durch anteiligen und **tragbaren** **Landabzug** auf einen größeren Kreis von GrundstückseigentümerInnen verteilt werden.
  - **Milderes Mittel gegenüber der Enteignung Einzelner**
- Für das Unternehmen benötigte Flächen bringen alle Teilnehmer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zum Wert aller Grundstücke gegen **Geldentschädigung** auf.

# 3. Zweck der Unternehmensflurbereinigung

## II. Flächenbereitstellung für das Unternehmen

- Freihändiger **Erwerb von Ersatzgrundstücken** durch den Unternehmensträger auch **außerhalb der Trasse**
  - **Verringerung des Landabzugs**
- **Lagerichtiger Tausch** der Flächen an den Bedarfsort des Unternehmens (Trasse, Nebenanlagen, Kompensationsflächen, ...)

## 3. Zweck der Unternehmensflurbereinigung

### III. Zeitgerechte Flächenbereitstellung und Nutzungsregelungen

- Für die Ausführung des Vorhabens kann die **lage- und zeitgerechte Einweisung** der Unternehmensträgerin in die Trassenfläche sowie die **Neuzuteilung** im Verfahrensgebiet erfolgen.
  - **Vermeidung erheblicher Bewirtschaftungerschwernisse**
- Die Unternehmensträgerin kann auf Antrag **vorzeitig** in Besitz oder Nutzung benötigter Flächen **eingewiesen werden**. Für entstandene Nachteile ist Entschädigung in Geld zu leisten oder Ersatzland bereitzustellen.

## 3. Zweck der Unternehmensflurbereinigung

### IV. Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur

- **Anpassung des Wege-, Gewässer- und Beregnungsnetzes** sowie ökologischer Landschaftsbestandteile an die unternehmensbedingten Strukturen
- **Anpassung der Eigentumsstruktur** an die neuen Verhältnisse
  - Wirtschaftliche Flächenzuschnitte und -zusammenlegung
  - Verwertung von Restflächen beidseits der Trasse
  - Vermeidung von zerschneidungsbedingten Mehrwegen



# 3. Zweck der Unternehmensflurbereinigung

## V. Behebung von Nachteilen

- Der Unternehmensträger hat Nachteile der Beteiligten durch das Unternehmen zu beheben und – soweit nicht möglich oder nicht zweckmäßig – in Geld zu entschädigen.

## 4. Anordnung der Unternehmensflurbereinigung „Elstorf OU“

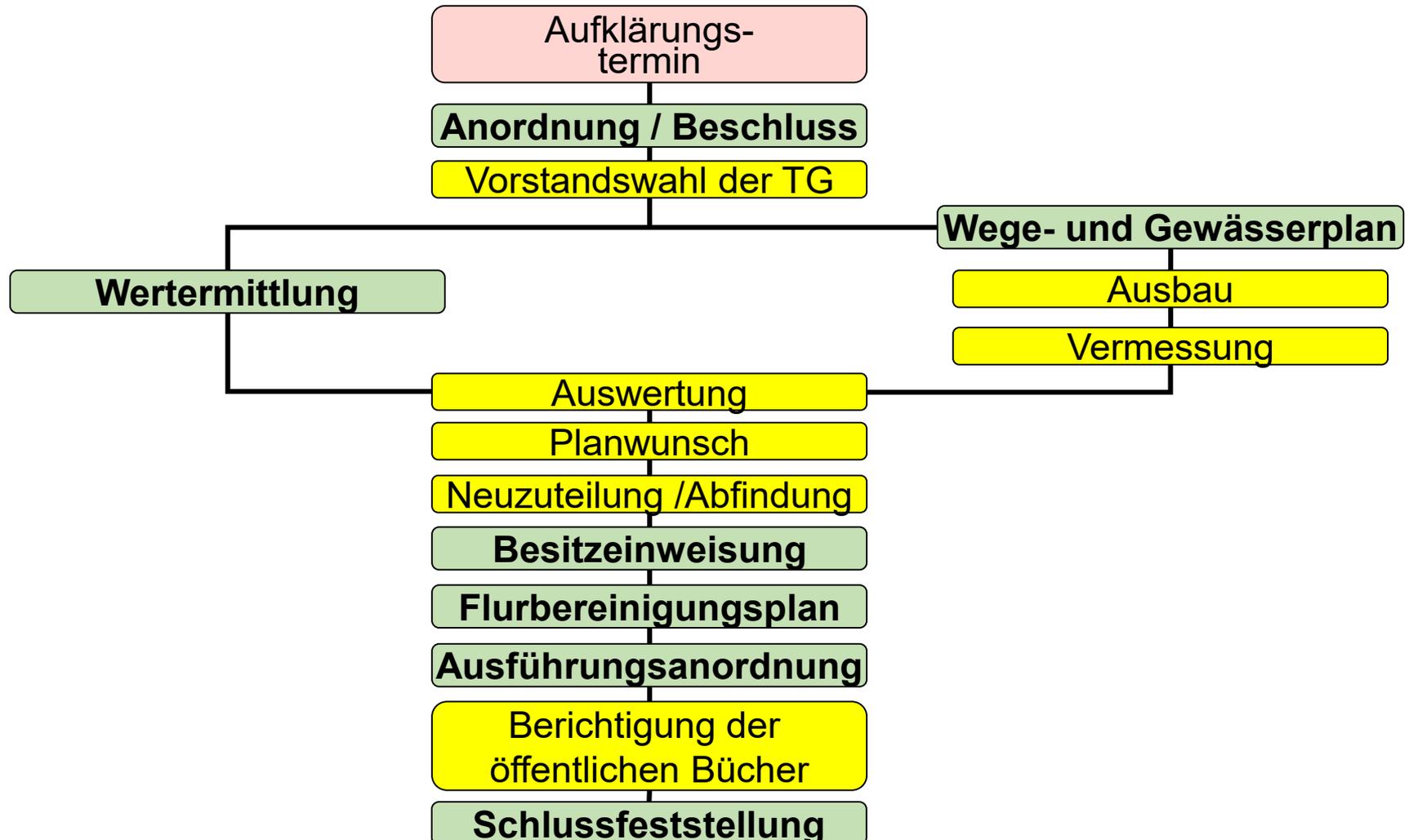
- **Einleitung des Planfeststellungsverfahrens** für das Unternehmen mit der Auslegung der Planunterlagen am 29.04.2025.
- **Inanspruchnahme von Land in großem Umfang** durch die geplante Ortsumgehung Elstorf
- **Zulässigkeit der Enteignung** für das Unternehmen gemäß § 19 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- **Antrag der Enteignungsbehörde** vom 19.02.2025 beim ArL Lüneburg auf Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung

## 4. Anordnung der Unternehmensflurbereinigung „Elstorf OU“

- **Abgrenzung** des Verfahrensgebietes ermöglicht die Erreichung der Verfahrensziele.
- Einvernehmen mit der Landwirtschaftskammer über die Höhe des **max. tragbaren Landabzuges: max. 3,5 %**
- **Abstimmung** der Gebietsabgrenzung und des **Einwirkungsbereiches** mit der Unternehmensträgerin
- **Unterrichtung** der Träger öffentlicher Belange
- **Aufklärung** der GrundstückseigentümerInnen



## 5. Verfahrensablauf





## 6. Flurbereinigungsbeschluss

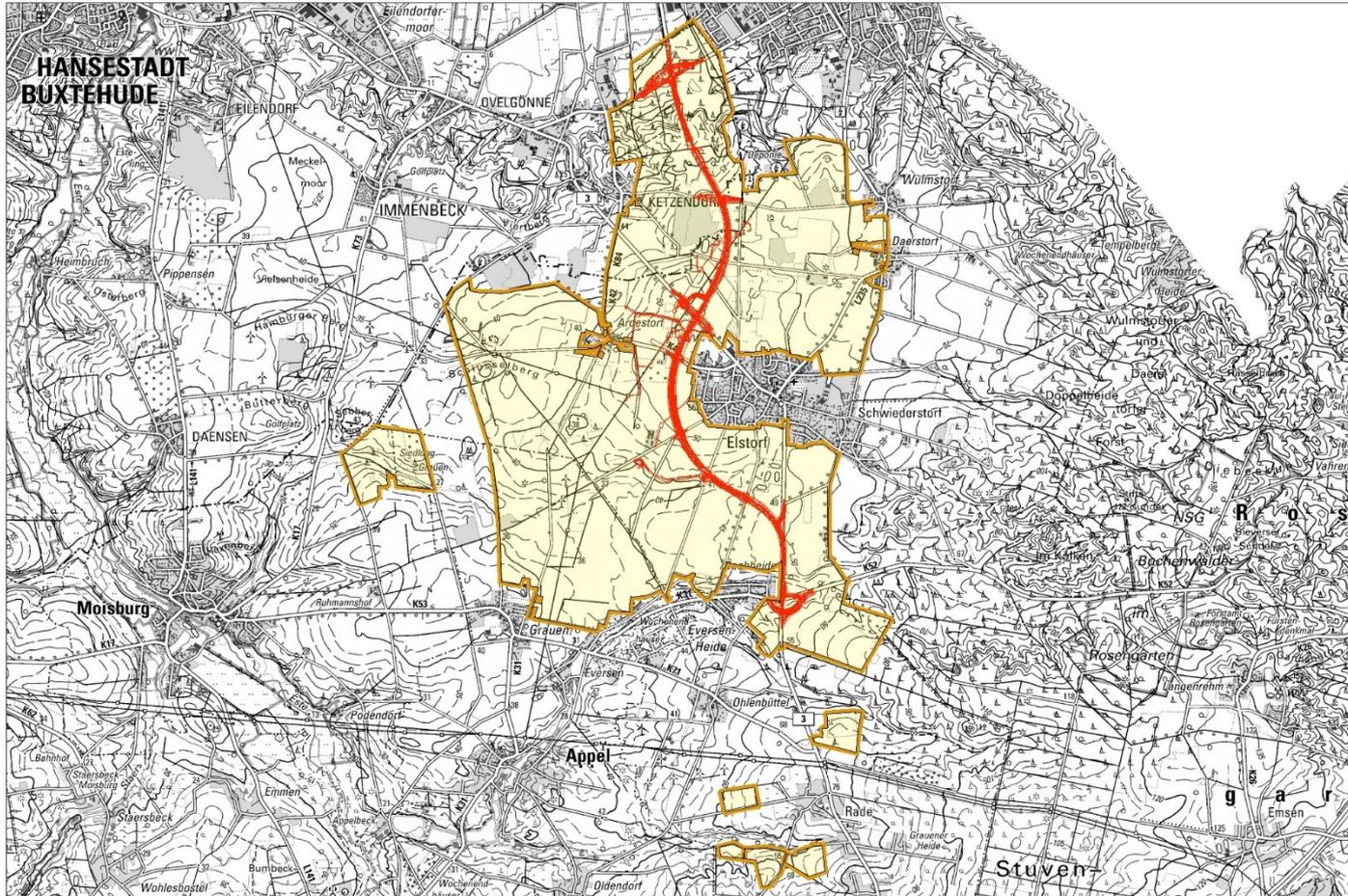
- Anordnung der Flurbereinigungsbehörde durch **öffentliche Bekanntmachung**
- Feststellung der **Verfahrensart** und des **Flurbereinigungsgebietes**
- Entstehung der **Teilnehmergemeinschaft** als Körperschaft des öffentlichen Rechts
- Aufforderung zur **Anmeldung unbekannter Rechte**
- **Veränderungssperre** nach § 34 FlurbG für die gesamte Verfahrensdauer
- Anordnung der **sofortigen Vollziehung**
- **Hinweise** zum Betreten der Grundstücke, zur Ermittlung des Dauergrünlandstatus, zum Datenschutz und zur Veröffentlichung

## 6. Flurbereinigungsbeschluss

- **Vorläufige Besitzeinweisung** und Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans dürfen **erst** vorgenommen werden, **wenn** die **Planfeststellung** des Unternehmens **unanfechtbar** ist oder für **sofort vollziehbar** erklärt wird.
- **Grundstücksgeschäfte** werden durch die Flurbereinigung nicht eingeschränkt. Rechtsnachfolger treten in den jeweiligen Stand des Verfahrens ein.
- Im Falle der Veräußerung von Flächen, die der Planfeststellung des Unternehmensträgers unterliegen, gilt ein **gesetzliches Vorkaufsrecht** nach § 17 FStrG.



# 6. Flurbereinigungsbeschluss





## 6. Flurbereinigungsbeschluss

### Verfahrensdaten:

TeilnehmerInnen:	231
Verfahrensfläche:	1.654 ha
derzeitiger Flächenbedarf: Unternehmen und Flurbereinigung	106,9 ha
bereits erworbene Ersatzflächen:	64,7 ha
voraussichtlicher Landabzug nach Fläche:	2,9 %
max. zulässiger Landabzug:	3,5 %

**Das gesamte Flurbereinigungsgebiet ist Einwirkungsbereich.**  
**Flurbereinigungsbeiträge nach § 19 FlurbG werden nicht erhoben.**  
**Der Unternehmensträger trägt alle unternehmensbedingten Kosten!**



## 7. Nächster Schritt: Vorstandswahl

- Die Teilnehmergeinschaft hat einen aus mehreren Mitgliedern bestehenden **Vorstand** zu wählen. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die Zahl der Mitglieder.
  - Die Flurbereinigungsbehörde lädt die Teilnehmer zum **Wahltermin** durch öffentliche Bekanntmachung ein und leitet die Wahl.
  - Die Mitglieder des Vorstandes werden von den im Wahltermin anwesenden Teilnehmern oder Bevollmächtigten gewählt. Jeder Teilnehmer oder Bevollmächtigte hat **eine Stimme** (gemeinschaftliche Eigentümer gelten als ein Teilnehmer). Gewählt sind diejenigen, welche die meisten Stimmen erhalten.
- Wenn Sie Interesse haben, in diesem wichtigen Organ mitzuarbeiten, stellen Sie sich zur Wahl auf. Oder ermutigen Sie im Vorfeld der Wahl andere geeignete Personen zu kandidieren.

## 8. Zu guter Letzt

- Uns ist bewusst, dass das Unternehmen in der Region umstritten ist. Mit einem Unternehmensverfahren können wir die negativen Auswirkungen in den direkt betroffenen Bereichen reduzieren. Für ein zufriedenstellendes Ergebnis sind wir auch auf **Ihre Kooperation** angewiesen.
- Die Flurbereinigung ist ein sehr komplexes Verfahren und wird **mehrere Jahre** in Anspruch nehmen; die Dauer hängt u.a. ab vom Fortschritt des Unternehmens und der Flurbereinigung.
- Sie werden im Laufe des Verfahrens verschiedene Nachweise über ihre Flächen zugesandt bekommen. Scheuen Sie sich nicht, hierzu Fragen zu stellen. Bitte bewahren Sie sämtliche Unterlagen für die Dauer des Verfahrens auf.

## 8. Zu guter Letzt

- Veröffentlichungen und Ladungen erfolgen über **öffentliche Bekanntmachung**, die sich nach den jeweiligen Gemeindegesetzungen richtet.
- Das ArL wird zu jedem wichtigen Verwaltungsakt **Infoveranstaltungen** anbieten. Auch auf der Homepage des ArL finden Sie weitere verfahrensbezogene und allgemeine Informationen.
- Sollten Sie Fragen zum Verfahren haben, wenden Sie sich bitte gerne zuerst an die **zuständigen BearbeiterInnen**, siehe Flyer.



Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!

**Manfred Behrends**                      04131 / 6972 – 360  
[Manfred.Behrends@arl-ig.niedersachsen.de](mailto:Manfred.Behrends@arl-ig.niedersachsen.de)

**Lara Meyer**                                04131 / 6972 - 348  
[Lara.Meyer@arl-ig.niedersachsen.de](mailto:Lara.Meyer@arl-ig.niedersachsen.de)

Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg  
Adolph-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg

[www.arl-ig.niedersachsen.de](http://www.arl-ig.niedersachsen.de)