

Öffentliche Bekanntmachung



Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg
Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg

**Amt für regionale Landesentwicklung
Lüneburg
- Flurbereinigungsbehörde -**

**Unternehmensflurbereinigung Elstorf OU
Landkreise Harburg u. Stade, Vf.-Nr. 2765**

Lüneburg, 19.08.2025

I. Flurbereinigungsbeschluss

1. Anordnung

Aufgrund des § 87 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) wird in den Gemarkungen bzw. Teilen der Gemarkungen Appel, Elstorf, Ketzendorf, Moisburg, Neu Wulmstorf, Ovelgönne, Rade und Schwiederstorf für die im Verzeichnis der Verfahrensflurstücke (Anlage 1) aufgeführten Flurstücke das Unternehmensflurbereinigungsverfahren „Elstorf OU“ angeordnet.

2. Flurbereinigungsgebiet

Das Flurbereinigungsgebiet hat eine Größe von 1.654 ha. Die Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes ist auf der Gebietskarte (Anlage 2) kenntlich gemacht.

3. Teilnehmergeinschaft

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die ihnen gleichstehenden Erbbauberechtigten der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke (Teilnehmerinnen und Teilnehmer) bilden die Teilnehmergeinschaft. Die Teilnehmergeinschaft entsteht mit dem Flurbereinigungsbeschluss und führt den Namen

„Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Elstorf OU“

Sie ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts mit Sitz in Elstorf, Landkreis Harburg.

4. Aufforderung zur Anmeldung unbekannter Rechte

Die nach § 10 FlurbG Beteiligten werden aufgefordert, Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Flurbereinigungsverfahren berechtigen, innerhalb von drei Monaten nach Bekanntgabe dieses Beschlusses bei der Flurbereinigungsbehörde anzumelden. Werden Rechte nach Ablauf dieser Frist angemeldet, so kann die Flurbereinigungsbehörde die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gelten lassen.

Die Inhaberin oder der Inhaber eines o.a. Rechts muss die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufs ebenso gegen sich gelten lassen wie die Beteiligte oder der Beteiligte, der oder dem gegenüber die Frist durch die Bekanntgabe des Verwaltungsaktes zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

5. Zeitweilige Einschränkungen des Eigentums

Nach §§ 34 bzw. 85 Nr. 5 und 6 FlurbG gelten von der Bekanntgabe dieses Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes, im Falle der Nr. 4 der Aufzählung bis zur Ausführungsanordnung, folgende Einschränkungen:

1. An der Nutzungsart der Grundstücke dürfen ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde nur Änderungen vorgenommen werden, die zum ordnungsmäßigen Wirtschaftsbetrieb gehören.

2. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen und ähnliche Anlagen dürfen nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden.
3. Obstbäume, Beerensträucher, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze dürfen nur in Ausnahmefällen, soweit landeskulturelle Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nicht beeinträchtigt werden, mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde beseitigt werden.
4. Holzeinschläge, die den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übersteigen, bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde.

Sind entgegen den Vorschriften der Nummern 1 und 2 Änderungen vorgenommen oder Anlagen hergestellt oder beseitigt worden, so können sie im Flurbereinigungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Die Flurbereinigungsbehörde kann den früheren Zustand gemäß § 137 FlurbG wiederherstellen lassen, wenn dies der Flurbereinigung dienlich ist.

Sind Eingriffe entgegen der Vorschrift der Nr. 3 vorgenommen worden, so muss die Flurbereinigungsbehörde Ersatzpflanzungen anordnen.

Sind Holzeinschläge entgegen der Vorschrift der Nr. 4 vorgenommen worden, so kann die Flurbereinigungsbehörde anordnen, dass diejenige oder derjenige, die oder der das Holz gefällt hat, die abgeholzte oder verlichtete Fläche nach den Weisungen der Forstaufsichtsbehörde wieder ordnungsgemäß in Bestand zu bringen hat.

Entstehende Kosten bei Verstößen gegen die o. g. Einschränkungen werden der Verursacherin oder dem Verursacher zur Last gelegt.

Die Genehmigungspflicht für die o.g. Maßnahmen aufgrund sonstiger Rechtsvorschriften bleibt unberührt.

Gründe

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Lüneburg, plant im Auftrag der Bundesrepublik Deutschland (Unternehmensträgerin) den Neubau der Bundesstraße B 3n. Das Projekt umfasst den 2. und 3. Bauabschnitt der Ortsumfahrung (OU) Elstorf mit Zubringer zur Bundesautobahn (BAB) A26 einschließlich des sogenannten Knotenpunktes 4.

Das Planfeststellungsverfahren nach §§ 17 ff des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) ist eingeleitet worden. Die Planunterlagen haben im Rahmen des Anhörungsverfahrens zur Einsicht- und Stellungnahme ausgelegt.

Durch das geplante Vorhaben (Unternehmen) werden ländliche Grundstücke in großem Umfang für Trasse, Nebenanlagen und Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen. Während der Bauphase werden vorübergehend weitere Flächen beansprucht. Des Weiteren entstehen durch die geplante Trasse Nachteile für die allgemeine Landeskultur, insbesondere Zerschneidungen der ländlichen Infrastruktur sowie der Flächenstruktur.

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben steht der NLStBV gemäß § 19 Abs. 1 FStrG das Enteignungsrecht für die überplanten Flächen zu. Die von der Unternehmensträgerin bisher erworbenen Ersatzflächen liegen größtenteils weder lagerichtig noch decken sie den Flächenbedarf des Unternehmens ab. Enteignungen wären somit ohne die Durchführung der Unternehmensflurbereinigung unerlässlich.

Zur Vermeidung von Enteignungen und zum Ausgleich landeskultureller Nachteile im Zuge des geplanten Vorhabens hat die NLStBV bei der zuständigen Enteignungsbehörde, dem Niedersächsischen Ministerium für Inneres und Sport, die Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG angeregt. Die Enteignungsbehörde hat am 19.02.2025 den Antrag auf Anordnung von Unternehmensflurbereinigungen nach § 87 Abs. 1 Satz 1 sowie Abs. 2 Satz 1 FlurbG zur sachgerechten Regelung des Flächenbedarfs an das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg gerichtet. Dieser Antrag ist zulässig und begründet.

Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 FlurbG kann eine Flurbereinigung bereits angeordnet werden, wenn das Planfeststellungsverfahren für das Unternehmen, zu dessen Gunsten die Enteignung durchgeführt werden soll, eingeleitet ist.

Die hierfür erforderliche Einleitung des Planfeststellungsverfahrens wurde seitens der zuständigen Planfeststellungsbehörde, dem Dezernat 41 der NLStBV in Hannover, am 29.04.2025 bewirkt.

Die Abgrenzung des einzuleitenden Verfahrens ist so gewählt, dass die benötigten Flächen bei tragbarem Landabzug aufgebracht werden können. Der erforderliche Rahmen für die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen und eine spürbare Minderung der landeskulturellen Nachteile ist gegeben.

Der Einwirkungsbereich des Unternehmens entspricht dem gesamten Flurbereinigungsgebiet. Er wurde mit der Unternehmensträgerin abgestimmt.

Die voraussichtlich am Verfahren beteiligten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sind am 16.06.2025 gemäß § 5 Abs. 1 FlurbG über den besonderen Zweck der geplanten Unternehmensflurbereinigung einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung aufgeklärt worden. Die in § 5 Abs. 2 und 3 FlurbG bezeichneten Behörden, Körperschaften und Organisationen sind mit Schreiben vom 02.04.2025 gehört bzw. unterrichtet worden.

Die materiellen und formellen Voraussetzungen zur Einleitung der Unternehmensflurbereinigung Elstorf OU liegen gemäß §§ 87 Abs. 1 und § 88 Nr. 1 FlurbG vor.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Flurbereinigungsbeschluss kann innerhalb eines Monats nach Bekanntmachung beim Amt für regionale Landesentwicklung, Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg, Widerspruch erhoben werden.

II. Anordnung der sofortigen Vollziehung

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wird die sofortige Vollziehung dieses Flurbereinigungsbeschlusses im öffentlichen Interesse und im überwiegenden Interesse der Beteiligten angeordnet.

Gründe

Das Gesamtprojekt B3 Ortsumfahrung Elstorf mit Zubringer zur Bundesautobahn A26 umfasst den gemäß Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Ild. Nr. 708 der Anlage zu § 1 Absatz 1 Satz 2 zum Bundesfernstraßenausbaugesetz (FStrAbG)) als im „vordringlichen Bedarf“ eingestuft südlich gelegenen 3. Bauabschnitt, sowie den als Globalmaßnahme beplanten weiter nördlich gelegenen 2. Bauabschnitt und die funktionale Folgemaßnahme Knotenpunkt 4 am südlichen Ende der Baustrecke. Darüber hinaus wird diese Infrastrukturmaßnahme insgesamt als Pilotprojekt für Planbeschleunigung betrieben.

Sollte sich die Rechtskraft des Flurbereinigungsbeschlusses durch die aufschiebende Wirkung von Rechtsbehelfen verzögern, können unterstützende Leistungen für die Unternehmensträgerin, insbesondere die lage- und zeitgerechte Ausweisung von vorlaufenden Maßnahmen des Naturschutzes (CEF-Maßnahmen), Unterstützung bei Abwendung von Existenzgefährdungen oder Ersatzflächenbeschaffung nicht zeitgerecht gewährleistet werden.

Darüber hinaus benötigt die Unternehmensflurbereinigung für ein effizientes Bodenmanagement gegenüber dem Ausführungsbeginn des Vorhabens einen zeitlichen Planungsvorlauf. Um einen zügigen und zeitgerechten Ablauf des Verfahrens gewährleisten zu können, ist es zwingend erforderlich, umgehend damit zu beginnen, die rechtlichen und planerischen Grundlagen im Verfahren zu schaffen. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung schafft die Voraussetzung für den unmittelbaren Start der Verfahrensbearbeitung.

Unter Mitwirkung des zeitnah zu wählenden Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft kann mit der Wertermittlung der Grundstücke begonnen werden. Des Weiteren können bereits parallel zu dem Vorhaben die gemeinschaftlichen Anlagen geplant und erforderliche Vermessungsarbeiten durchgeführt werden. Gemeinsam mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern können frühzeitig Perspektiven zur Gestaltung der Neuzuteilung erarbeitet werden.

Dadurch wird ermöglicht, dass zeitgleich mit der Ausführung des Vorhabens die lage- und zeitgerechte Einweisung der Unternehmensträgerin in die Trassenflächen, die Anpassung des Wege- und Beregnungsnetzes sowie die Neuzuteilung der Flächen erfolgen kann. Bewirtschaftungsschwernisse, die erheblichen wirtschaftlichen Schaden für die landwirtschaftlichen Betriebe nach sich ziehen, können abgewendet und kostenintensive Zwischenlösungen vermieden werden. Dieses liegt im besonderen Interesse der Unternehmensträgerin sowie der Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Auch der Allgemeinheit ist im Hinblick auf die in der Straßenbaumaßnahme und der Unternehmensflurbereinigung einzusetzenden erheblichen öffentlichen Mitteln daran gelegen, die Ziele des Verfahrens zeitgerecht herbeizuführen.

Diese Interessen überwiegen deutlich das Interesse etwaiger Widerspruchsführerinnen und Widerspruchsführer am Erhalt der aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen.

Hinweis

Durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung entfällt die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs kann durch das Niedersächsische Obergerverwaltungsgericht Lüneburg, Uelzener Straße 40, 21335 Lüneburg auf Antrag ganz oder teilweise wiederhergestellt werden.

III. Sonstige Hinweise

Betreten der Grundstücke durch Beauftragte der Flurbereinigungsbehörde

Zur Durchführung der Flurbereinigung, besonders bei Wertermittlungs- und Vermessungsarbeiten, ist das Betreten der Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet und die Vornahme von Arbeiten durch Bedienstete der Flurbereinigungsbehörde oder der von ihr Beauftragten erforderlich und von den Eigentümerinnen und Eigentümern oder Besitzerinnen und Besitzern zu gestatten (§ 35 FlurbG).

Ermittlung des Dauergrünlandstatus nach DirektZahlDurchfG i.V.m. der Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 und Verordnung (EU) Nr. 639/2014

Die Flurbereinigungsbehörde weist darauf hin, dass sie für den Zeitraum der Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens zur sachgerechten und zweckmäßigen Planung den Dauergrünlandstatus aus der Agrarförderung beim Servicezentrum für Landentwicklung und Agrarförderung erheben wird.

Datenschutzrechtliche Hinweise zur Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2016/679 – Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

In diesem Flurbereinigungsverfahren werden auf der Grundlage von Art. 6 Abs. 1 Buchst. c und e der DSGVO personenbezogene Daten von Teilnehmerinnen und Teilnehmern, sonstigen Beteiligten und Dritten verarbeitet. Nähere Informationen zu Art und Verwendung dieser Daten, den zuständigen Ansprechpersonen sowie Ihren Rechten als betroffene Person können Sie auf der Internetseite (<https://www.arl-lq.niedersachsen.de/datenschutz/>) abrufen. Alternativ sind die Informationen auch beim Amt für regionale Landesentwicklung, Adolph-Kolping-Str. 12, 21337 Lüneburg oder Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg erhältlich.

Auslegung, Veröffentlichung

Obiger Flurbereinigungsbeschluss wird für die Dauer von zwei Wochen nach seiner öffentlichen Bekanntmachung mit der Begründung, dem Verzeichnis der Verfahrensflurstücke (Anlage 1) und der Gebietskarte im Maßstab 1: 35.000 (Anlage 2) gem. § 6 Abs. 3 FlurbG zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt.

Die Auslegung erfolgt während der regulären Sprechzeiten in den Räumen der betroffenen und angrenzenden Gemeinden

Neu Wulmstorf, Hansestadt Buxtehude, Jork, Rosengarten, Stadt Buchholz i.d. Nordheide, Moisburg, Appel, Wenzendorf, Hollenstedt, Regesbostel, Apensen, Beckdorf, Nottensdorf, Neuenkirchen

sowie in den Räumen der

Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Harburg – Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Harburger Rathausforum 2, 21073 Hamburg (Foyer), Dienstags und donnerstags, jeweils 9 bis 16 Uhr,

Samtgemeinde Hollenstedt, Hauptstraße 15, 21279 Hollenstedt

Gemäß § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz wird diese öffentliche Bekanntmachung im Internet unter <http://www.arl-lg.niedersachsen.de> veröffentlicht. Folgen Sie bitte dem Pfad „Startseite / Aktuelles und Service / Öffentliche Bekanntmachungen / Zentralstandort Lüneburg / Elstorf OU“.

Im Auftrage

gez. Behrends