

Aufklärung über die Verfahrensziele und die voraussichtlichen Kosten

gemäß § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)



Vereinfachte Flurbereinigung **Langholt** Landkreis Leer

Gemäß § 5 Abs. 1 FlurbG sind vor der Anordnung der Flurbereinigung die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise über die Ziele, den zeitlichen und verfahrensmäßigen Ablauf der geplanten Flurbereinigung einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären.



Niedersachsen

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Geschäftsstelle Aurich

Gliederung

Vorwort	3
Verfahrensgebiet	3
Örtliche Situation	4
Ziele des Verfahrens	4
Bisherige Verfahrensbearbeitung	5
Neugestaltungsgrundsätze	6
Finanzierung/Kosten der Flurbereinigung	8

Vorwort

In Teilen der Gemarkungen Langholt und Ostrhauderfehn, Gemeinde Ostrhauderfehn, sowie Westrhauderfehn, Gemeinde Rhauderfehn, Landkreis Leer, ist die Einleitung der vereinfachten Flurbereinigung Langholt nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) geplant.

Diese Informationsbroschüre dient der Aufklärung der voraussichtlichen Beteiligten an der Flurbereinigung. Zu diesem Zweck werden im Folgenden die spezifischen Ziele einschließlich der Kosten sowie der momentane Planungs- und Verfahrensstand der Flurbereinigung Langholt dargestellt. Weiterführend werden Hinweise für Teilnehmende einer Flurbereinigung gegeben.

Verfahrensgebiet

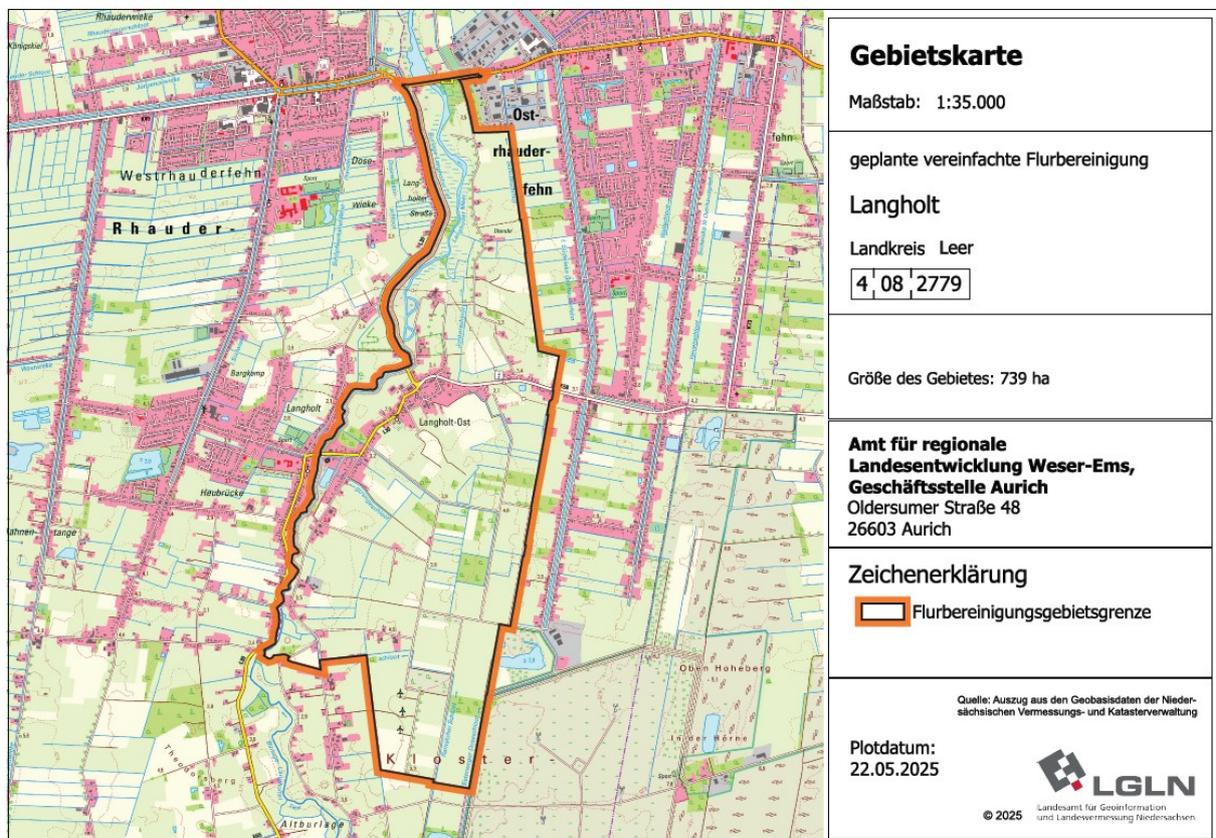


Abbildung: Karte Verfahrensgebiet Langholt

Das Flurbereinigungsverfahren Langholt liegt im Wesentlichen im Gebiet der Gemeinde Ostrhauderfehn im Landkreis Leer. Die Größe des Verfahrensgebietes beträgt rd. 739 ha. Das geplante Verfahrensgebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde Ostrhauderfehn und betrifft bis auf einzelne Flächen die gesamte Gemarkung Langholt.

Das Langholter Meer verläuft durch das geplante Verfahrensgebiet und mündet in das Burlage-Langholter Tief, welches die westliche Begrenzung des Flurbereinigungsgebietes darstellt.

Innerhalb des geplanten Verfahrensgebietes verlaufen Abschnitte der Bundesstraße B 438 (Hauptstraße), der Landesstraße L 30 (Dorfstraße) und der Kreisstraße K 58 (Langholter Straße). Das geplante Verfahrensgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Örtliche Situation

Das Verfahrensgebiet grenzt nördlich unmittelbar an das angeordnete, vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Burlage an. Westlich des Flurbereinigungsgebietes Burlage grenzt die vereinfachte Flurbereinigung Klostermoor an.

Das Flurbereinigungsgebiet Langholt umfasst den ländlich strukturierten Bereich der Ortschaft Langholt der Gemeinde Ostrhauderfehn. Das gesamte Gebiet besitzt einen hohen Anteil an moorigen Flächen, wobei die Grünlandnutzung deutlich überwiegt. Ein großer Teil des Wegenetzes ist erneuerungsbedürftig und insbesondere nicht für die heutigen Achslasten moderner landwirtschaftlicher Fahrzeuge ausgelegt. Der desolate Zustand verschlimmerte sich während der trockenen Sommer 2018 und 2019, was auf die im Untergrund vorhandenen Torfschicht zurückzuführen ist.

Dies schränkt nicht nur die landwirtschaftliche sondern auch die touristische Nutzung ein. Durch die Zugehörigkeit des Flurbereinigungsgebietes zum Feriengebiet „Südliches Ostfriesland“ wird das bestehende Wegenetz unter anderem ebenfalls für Radtouren genutzt. Die Wege werden durch ein lokales Knotenpunktsystem unterschiedlichen Routen zugewiesen.

Das Verfahrensgebiet liegt überwiegend in der naturräumlichen Haupteinheit der Ostfriesisch-Oldenburgischen Geest, in der Untereinheit der Hunte-Leda-Moorniederung. Im Verfahrensgebiet überwiegt die Einheit „Burlager Land“, die durch die nur wenige Kilometer breite Flussniederung des Burlage-Langholter Tiefs mit seinen begleitenden Dünen-Talsandstreifen sowie durch Wallheckenstrukturen geprägt ist. Der östliche und südöstliche Abschnitt des Gebietes wird der Einheit der „Sagterland-Westermoor“ zugeordnet, die durch ehemalige Torfabbauflächen und intensive landwirtschaftliche Nutzflächen charakterisiert ist. Östlich des Verfahrensgebiets schließt sich das Betriebsgelände der Marinefunkstelle Rhaderfehn an, die großflächig Moorheide aufweist.

Der Grundbesitz innerhalb des Flurbereinigungsgebietes ist durch Streulagen und zersplittertes Eigentum gekennzeichnet.

Die Abgrenzung orientiert sich hier weitgehend an der Gemeindegrenze zu Rhaderfehn. Im Norden reicht das Verfahrensgebiet bis an die Bundesstraße B 438. Die nordöstliche Grenze wird durch den Leda-Jümme-Weg bestimmt, dann verläuft der Plangebietsrand parallel des Schulteschloots, quert die Langholter Straße und verläuft weiter in südlicher Richtung parallel des Fehnweges und der Jammertalstraße. Die Südgrenze wird durch die Gemeindegrenze zu Rhaderfehn bestimmt.

Verfahrensgebiet wurde so abgegrenzt, dass der erforderliche Rahmen für die notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen vorhanden ist, um die Ziele des Verfahrens möglichst vollkommen zu erreichen. Es ergibt sich eine Verfahrensgröße von ca. 739 ha.

Ziele des Verfahrens

Landwirtschaftliche Ziele

Die Lebens-, Produktions- und Arbeitsbedingungen der im Verfahrensgebiet wirtschaftenden Landwirtschaft sollen durch die agrarstrukturellen Maßnahmen des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens optimiert werden.

Zurzeit ist der landwirtschaftliche Grundbesitz in Teilen des Gebiets durch Streulagen und ungünstige Lagen gekennzeichnet, welche die Produktionsbedingungen der Landwirtschaft bestimmen und zu einem erhöhten Arbeitszeitaufwand sowie erhöhten Produktionskosten führen.

Zudem werden die Produktions- und Arbeitsbedingungen insbesondere vom vorhandenen Wegenetz eingeschränkt. Zwar ist die innere Erschließung des geplanten Verfahrensgebietes durch ein ausreichend dichtes Netz an Straßen sowie ländlichen Wegen gegeben. Allerdings sind die Wege in einem allgemein schlechten Zustand und entsprechen in ihrer Tragfähigkeit nicht mehr dem Anspruch der modernen Landwirtschaft mit entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen. Im Zusammenspiel mit der in Teilen vorhandenen Streulage potenziert sich so die für die Bewirtschaftung der Flächen aufzuwendende Arbeitszeit, zudem ist der Maschinenverschleiß erhöht, was zu höheren Betriebskosten führt.

Zudem wird durch das schlechte Wegenetz das Fahrradtourismuspotential, welches in dieser Tourismusregion gegeben ist, eingeschränkt und somit die lokale Wirtschaft geschwächt.

Im Rahmen der Flurbereinigung sollen diese strukturellen Probleme der lokalen Landwirtschaft über Neuordnung bzw. die Zusammenlegung des landwirtschaftlichen Besitzes sowie der Schaffung eines anforderungsgerechten ländlichen Wegenetzes verringert und effizienter gestaltet werden. Zusätzlich können diese Wege multifunktional für Erholungssuchende genutzt werden und tragen zu einer Aufwertung im Bereich des sanften Tourismus bzw. des Fahrradtourismus bei.

Ökologische Ziele

Mithilfe der Flurbereinigung soll die Umsetzung des ökologisch begründeten Sanierungskonzeptes für das Burlage-Langholter Tief des Landkreises Leer unterstützt werden. So soll mithilfe von geplanten Maßnahmen, wie die Anlage von Schilfpoldern, der Reaktivierung von Altarmen als Rückhaltebecken, der Remäandrierung des Gewässers, sowie der Anlage von Gewässerrandstreifen die Gewässerqualität verbessert werden. Es existieren Landnutzungskonflikte zwischen der Landwirtschaft und den Planungen des Naturschutzes, welche durch ein adäquates Flächenmanagement gelöst werden können.

Der Hochwasserschutz soll durch die Ausweisung von Retentionsflächen entlang des Burlage-Langholter Tiefs für die Sielacht Stickhausen verbessert werden.

Bisherige Verfahrensbearbeitung

Bevor eine Flurbereinigung eingeleitet werden kann, muss ein 3 stufiges Vorverfahren durchlaufen werden. Unter Moderation des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems werden in Zusammenarbeit mit Vertretern vor Ort die Ziele, sowie die zu erwartenden Kosten der Flurbereinigung, erörtert. Zu diesem Zweck wurde 2024 ein Arbeitskreis, der aus Vertretern der örtlichen Landwirtschaft, der Gemeinde Ostrhauderfehn, der Bezirksstelle Ostfriesland der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und den Unterhaltungsverbänden „Leda-Jümme-Verband“ und „Sielacht Stickhausen“ besteht, gebildet.

In fünf Arbeitskreissitzungen wurden die Grundsätze und Ziele von Flurbereinigungsverfahren im Allgemeinen und im Speziellen für das Zielgebiet Langholt erarbeitet. In diesen Sitzungen wurde die grundsätzliche Neugestaltung des Wegenetzes sowie die möglichen naturschutzfachlichen und ökologischen Maßnahmen erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den sogenannten Neugestaltungsgrundsätzen (NGG) nach § 38 FlurbG zusammengefasst

worden. Diese bestehen aus einem textlichen Teil und einer Karte (siehe Ausschnitt), in der die geplanten Maßnahmen beschrieben und dargestellt sind.

Neugestaltungsgrundsätze

Die Neugestaltungsgrundsätze sind im Internet unter https://www.arl-we.niedersachsen.de/startseite/foerderung_und_projekte/flurbereinigung/flurbereinigungsverfahren/beteiligung-der-traeger-oeffentlicher-belange-in-flurbereinigungsverfahren-130512.html eingestellt.

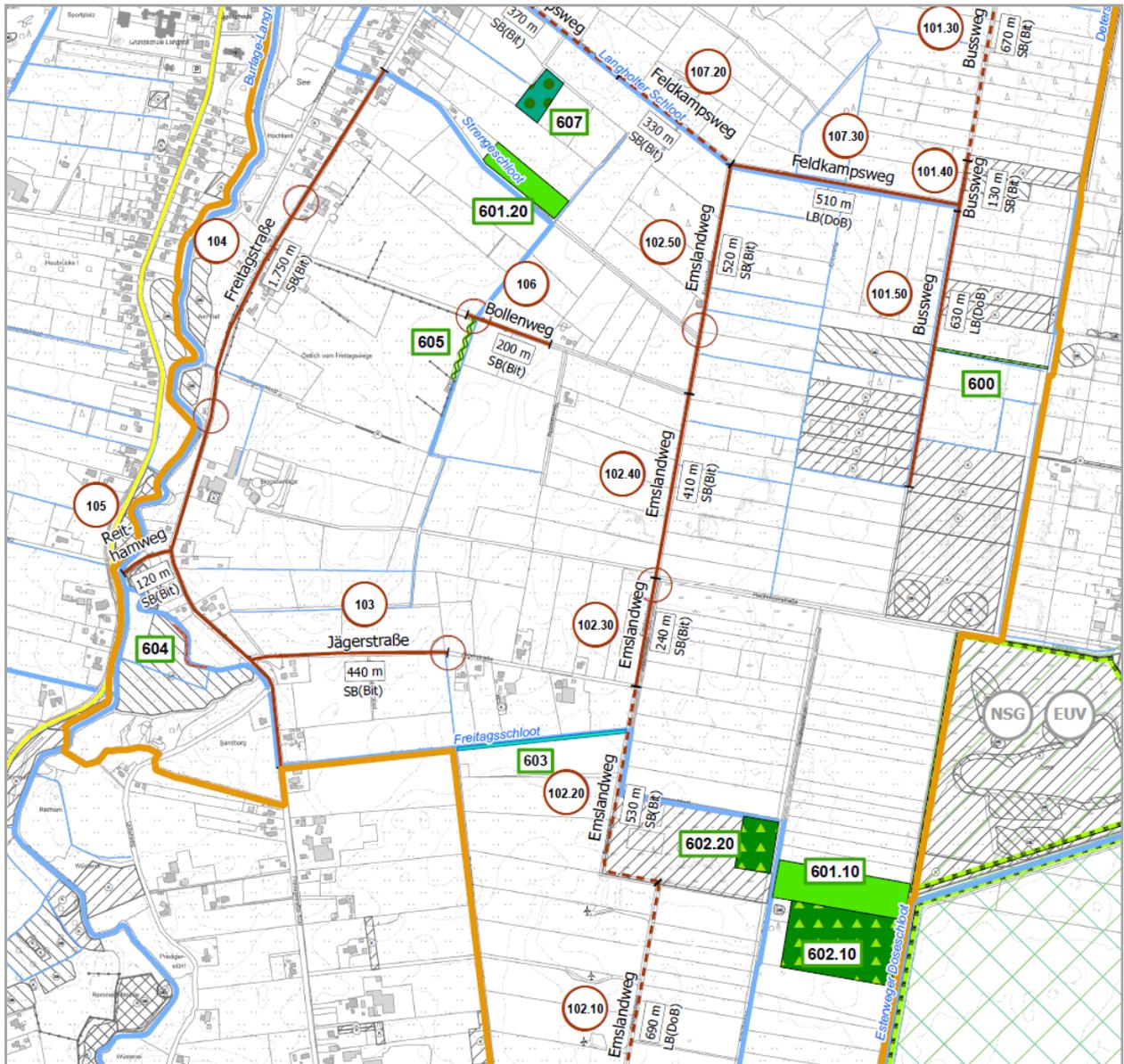


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte über die Neugestaltungsgrundsätze

Konkrete Planungen

Im Folgenden werden die vom Arbeitskreis erarbeiteten Wegebau- und ökologischen Maßnahmen, die in den NGG beschrieben sind, kurz dargestellt.

Insgesamt ist im Verfahren Langholt der Ausbau von rd. 7,4 km ländlichen Wegen geplant. Die momentane Planung sieht für folgende Wege einen Ausbau vor:

Straßenname	Wegelänge
Osterweg (tlw.)	330 m
Bussweg (tlw.)	760 m
Emslandweg (tlw.)	1.170 m
Jägerstraße (tlw.)	440 m
Freitagstraße (tlw.)	1.750 m
Reithamweg	120 m
Bollenweg (tlw.)	200 m
Feldkampsweg (tlw.)	510 m
Leda-Jümme-Weg (tlw.)	2.120 m

Die genaue Lage, sowie die Ausbauweise sind der Karte zu den Neugestaltungsgrundsätzen sowie dem textlichen Teil zu entnehmen.

Folgende landschaftsgestaltende Maßnahmen sollen innerhalb des Verfahrens umgesetzt werden:

- Biotopverbund Anpflanzung: Stärkung der biotopverbindenden Eigenschaften durch Aufwertung einer Feldhecke
- Extensivgrünland: dauerhafte Entwicklung von Extensivgrünland auf Moorstandort
- Naturnaher Waldumbau: Entwicklung naturnaher Laubwaldflächen zur Sicherung des Waldanteils
- Gewässerrandstreifen: Schaffung von Naturraum für mehr Artenvielfalt, Schutz für Gewässer
- Wallanlage, Wasserrückhaltung: Retentionsraum im Einmündungsbereich des „Freitagsschloots“ in das „Burlage-Langholter Tief“ erhöhen
- Neuanlage von Wallhecke: Lückenschließung zur Stärkung des Wallheckenverbundes
- Neuanlage einer Streuobstwiese: Pflanzung standortgerechter, heimischer Obstbaumsorten als Hochstämme am Ortsrand
- Neuanlage Eichenwald: Entwicklung einer kleinparzelligen, naturnahen Laubwaldfläche
- Naturnahe Gewässeraufweitung: Retentionsraum im Einmündungsbereich des „Junkerschlootes“ in das „Langholter Meer“ erhöhen, naturnahe Ausweitung des Niederungsbereiches zur Entwicklung entsprechender Feuchtvegetation

Weiterführende Informationen zu den geplanten Maßnahmen sind der Karte sowie dem textlichen Teil zu den Neugestaltungsgrundsätzen zu entnehmen.

Wichtige Hinweise zu den Neugestaltungsgrundsätzen:

- Die aufgeführten Planungen sind konzeptionelle Planungen, welche im laufenden Flurbereinigungsverfahren mit dem noch zu wählenden Vorstand der Teilnehmergeinschaft diskutiert und erst im Wege- und Gewässerplan mit

landschaftspflegerischem Begleitplan nach § 41 FlurbG final als Baurecht genehmigt werden.

- Die aufgeführten landschaftsgestaltenden Anlagen (grüne Signaturen in der NGG-Karte bzw. E.Nrn. 600 bis 608) sind Planungen Dritter:
 - o Für diese muss die Teilnehmergeinschaft keine Kosten tragen.
 - o Die Umsetzung kann nur in Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit erfolgen. Aus diesem Grunde wird im Vorfeld mit betroffenen Eigentümern das weitere Vorgehen besprochen und verhandelt.

Finanzierung/Kosten der Flurbereinigung

Die Kosten des geplanten Flurbereinigungsverfahrens Langholt gliedern sich grundsätzlich in **Verfahrens-** und **Ausführungskosten**.

Verfahrenskosten

Die **Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG)** werden zu **100 % durch das Land Niedersachsen getragen**. Dazu gehören zum einen die Sachkosten der Behörde sowie zum anderen die Löhne und Gehälter der Behördenmitarbeiter. Hier sind beispielhaft die Planungskosten zur Erstellung des Wege- und Gewässerplans, Kosten für die Durchführung der Wertermittlung als Grundlage für die spätere Neueinteilung der Flächen und die Aufsichtskosten in Bauangelegenheiten zu nennen. Die Berichtigung der öffentlichen Bücher (Liegenschaftskataster und Grundbuch) zum Ende des Verfahrens fällt ebenfalls unter den Oberbegriff „Verfahrenskosten“.

Ausführungskosten

Ausführungskosten (§ 105 FlurbG) werden durch **Eigenleistungen der Teilnehmergeinschaft** und **öffentliche Zuschüsse getragen**. Zu ihnen gehören alle Kosten, die zur Ausführung der Flurbereinigung anfallen (z.B. Wegebau, landschaftsgestaltende Anlagen als Kompensation des Wegebaus, Maßnahmen zur wertgleichen Abfindung).

Die allgemeinen Ausführungskosten im Verfahren Langholt gliedern sich wie folgt:

Wegebau/Verkehrsanlagen:	2.000.000 €
Landschaftspflegende Anlagen	60.000 €
Sicherung Naturhaushalt (Freiwillige Gestaltungsmaßnahmen)*	70.000 €
Bodenschützende/-verbessernde Maßnahmen und Ausgleichspflicht der TG:	110.000 €
Verwaltungs-/Nebenkosten:	330.000 €
Gesamt:	2.570.000 €

Die Finanzierung der o.g. Ausführungskosten teilt sich in zwei prozentuale Anteile auf. Der überwiegende Anteil, nämlich **75 %**, wird durch **Zuwendungen des Landes Niedersachsen, des Bundes und der EU** gedeckt. Demzufolge entfallen die **restlichen 25 % der Ausführungskosten auf die Teilnehmergeinschaft**, die diese direkt als **Eigenleistung** aufbringt. Allerdings übernimmt die **Gemeinde Ostrhauderfehn den Eigenleistungsanteil für den geplanten Wegebau**.

Es verbleiben also **folgende Ausführungskosten als Eigenleistung bei den Teilnehmern:**

Förderung EU/Bund/Land 75 %	1.875.000 €
Sonderbeitrag Gemeinde Ostrhauderfehn	500.000 €
Eigenleistung Teilnehmer	125.000 €

*Folgende Eigenleistungen werden von den Trägern der ökologischen Maßnahmen für die Sicherung des Naturhaushalts (Freiwillige Gestaltungsmaßnahmen) aufgebracht:

Förderung EU/Bund/Land 75 %	52.500 €
Eigenleistung Maßnahmenträger	17.500 €

Der Eigenleistungsanteil in Höhe von 125.000 € wird in Form von Beiträgen von den einzelnen Teilnehmenden erhoben. Die finanzielle Belastung, die auf die einzelnen Teilnehmer zukommt, ist zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens nur überschlägig zu berechnen und wird von der Größe der beitragsfreien Fläche beeinflusst.

Im Folgenden sind die möglichen Beitragshöhen, die auf der Grundlage der derzeitigen Planungen kalkuliert wurden, beispielhaft dargestellt:

Rechenformel:

Beitrag pro Hektar = Höhe des Eigenleistungsanteils (125.000 €) / beitragspflichtige Fläche

bei 580 ha beitragspflichtige Fläche

125.000 € / 580 ha ≈ 215 € pro ha Einmalzahlung

bei 470 ha beitragspflichtige Fläche

125.000 € / 470 ha ≈ 266 € pro ha Einmalzahlung

bei 350 ha beitragspflichtige Fläche

125.000 € / 350 ha ≈ 357 € pro ha Einmalzahlung

Der Beitrag liegt, sofern keine größeren Änderungen der Planungen vollzogen werden, **bei rd. 215 €/ha bis rd. 360 €/ha einmaliger Zahlung.**

Die Hebung dieser Beiträge kann beispielsweise über 10 Jahre (analog ergibt sich eine Spanne von 21,50 €/ha/Jahr bis 36,00 €/ha/Jahr) erfolgen. Die Entscheidung darüber obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft.

Landabzug/ Landbeitrag nach § 47 FlurbG

Zusätzlich zu den Beträgen kann es zu einem Landabzug oder Landbeitrag nach § 47 FlurbG kommen. Dieser **Landbeitrag entsteht bei der Errichtung der gemeinschaftlichen Wege** (bspw. durch Verbreiterung von Wegen oder Anlage von Ausweichstellen) sowie bei den für den Wegebau vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Es erfolgt eine solidarische Umlage dieses Landbeitrags auf die landbeitragspflichtigen Flächen. **Zurzeit kalkuliert** das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems mit einem Landabzug **in Höhe von rd. 0,5 %**, da vorwiegend auf vorhandener Trasse gebaut werden soll.

Der Landabzug wird von dem **Wert der alten in die Flurbereinigung eingebrachten Flächen abgezogen**. Er kann entweder in der neuen Flächenzuteilung berücksichtigt werden (Zuteilung von nur noch rd. 99,5 % des Flächenwertes) oder aber bei gleichbleibender

Zuteilung als Geldbetrag geleistet werden (i.H.v. rd. 0,5 % des Wertes der eingebrachten Flächen).

Dieser Landbeitrag wird erst Ende des Flurbereinigungsverfahrens mit dem Flurbereinigungsplan abschließend festgelegt, da auch erst zu diesem Zeitpunkt die endgültige, für die gemeinschaftlichen Anlagen benötigte Fläche ermittelt werden kann.

Wichtige Hinweise zu der Finanzierung bzw. zu Kosten:

- Grundsätzlich ist die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche im Verfahrensgebiet beitragspflichtig.
- Es kann zur „Vermeidung von offensichtlicher und unbilliger Härten“ in Bezug auf die Flurbereinigungsvorteile zu Befreiungen von der Beitragspflicht/Landabzugspflicht kommen.
- Die landschaftsgestaltenden Anlagen aus den Neugestaltungsgrundsätzen sind Planungen Dritter. Die betroffenen Flächen werden nicht über den Landabzug / Landbeitrag aufgebracht.