

Aufklärung über die Verfahrensziele und die voraussichtlichen Kosten

gemäß § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)



Vereinfachte Flurbereinigung **Tettens-Ost** Landkreis Friesland

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	5
Finanzierung/Kosten der Flurbereinigung	8

Vorwort

In Teilen der Gemarkung Tettens, Hohenkirchen, Oldorf, Jever, Wiefels sowie Westrum und Waddewarden, Gemeinde Wangerland, Landkreis Friesland, ist die Einleitung der vereinfachten Flurbereinigung **Tettens-Ost** 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 **Tettens-Ost** dargestellt. Weiterführend werden Hinweise für Teilnehmende einer Flurbereinigung gegeben.

Verfahrensgebiet

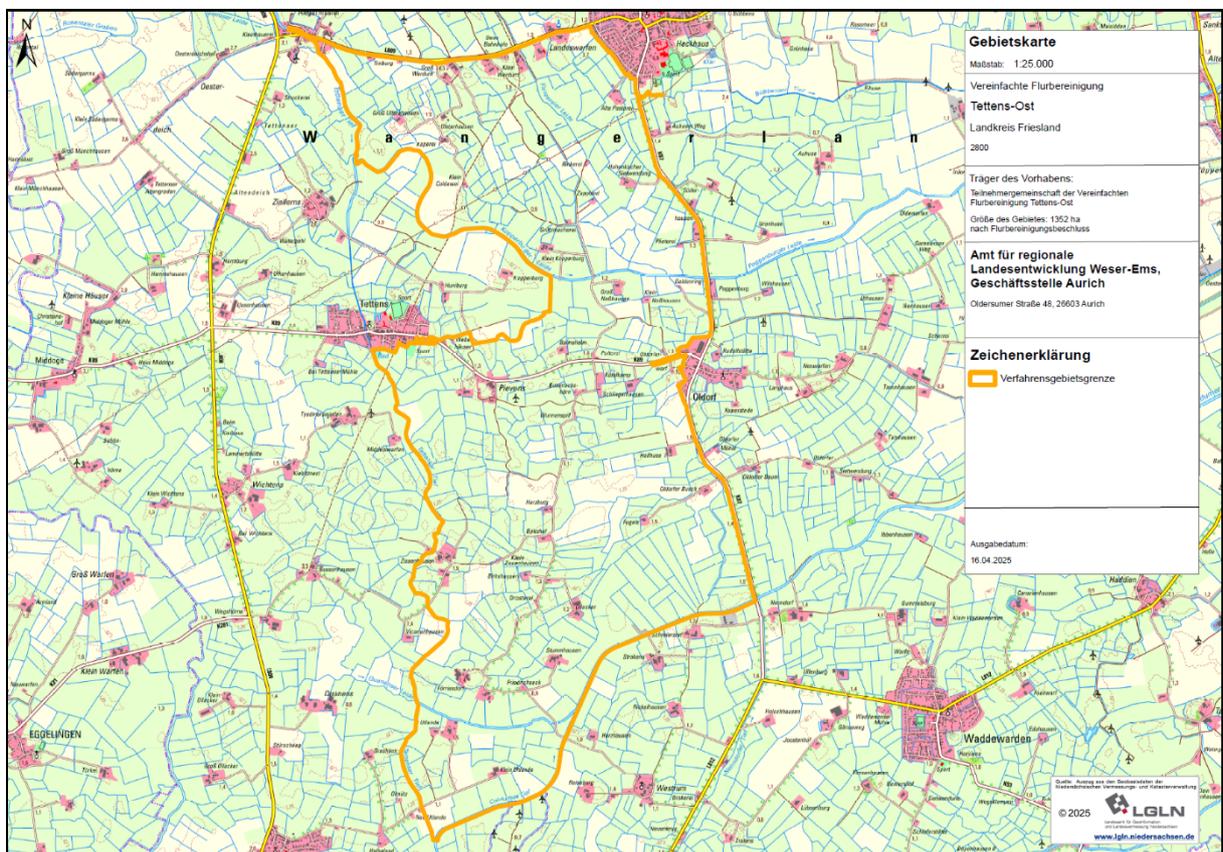


Abbildung: Karte Verfahrensgebiet Tettens-Ost

Das Flurbereinigungsverfahren **Tettens-Ost** liegt im Gebiet der Gemeinde Wangerland im Landkreis Friesland. Die Größe des Verfahrensgebietes beträgt rd. 1.352 ha.

Die nördliche Gebietsgrenze verläuft entlang der Altgarmssieler Straße L809, sowie Groß Werdum und der Landeswarfen. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Südseite des Crildumer Tiefs bis zur Kreisstraße K87 „Von Nenndorf nach Hohenkirchen“. Die westliche Verfahrensgrenze wird hauptsächlich durch das Tettenser Tief als naturräumliche Abgrenzung

realisiert. Der Ortskern Tettens und die durch den Huniburger Weg erschlossenen landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich und nordöstlich Tettens bis zur Kopperburger Leide oder Pievenser Leide sind dabei nicht Bestandteil des Verfahrensgebietes. Die Ostgrenze des Verfahrensgebietes verläuft entlang der K87 bis an die nördlich gelegene Landstraße L809 „Altgarmssieler Straße“. Ausgeschlossen sind dabei die westlich der K87 liegenden Teile der Ortskerne Oldorf und Hohenkirchen.

Örtliche Situation

Das Verfahrensgebiet grenzt östlich unmittelbar an das angeordnete, vereinfachte Flurbereinigungsverfahren „Oldorf-St.Joost“ und westlich an das angeordnete, vereinfachte Flurbereinigungsverfahren „Middoge-Tettens“.

Das Flurbereinigungsgebiet **Tettens-Ost** umfasst den ländlich strukturierten Bereich zwischen den Ortschaften Tettens und Oldorf, sowie zwischen Hohenkirchen und Westrum der Gemeinde Wangerland. Das gesamte Gebiet besitzt einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen, wobei die Grünlandnutzung überwiegt. Ein großer Teil des Wegenetzes ist erneuerungsbedürftig und insbesondere nicht für die heutigen Achslasten moderner landwirtschaftlicher Fahrzeuge ausgelegt.

Dies schränkt nicht nur die landwirtschaftliche, sondern auch die touristische Nutzung ein. Durch die Lage in einer sich weiter entwickelnden Urlaubsregion findet im Sommerhalbjahr eine überdurchschnittliche Nutzung der Wirtschaftswege durch Fahrradfahrer statt. Ferner befinden sich einige Ferienhöfe in und um das Projektgebiet, durch die außerlandwirtschaftlicher Verkehr entsteht.

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

Es handelt sich bei dem Gebiet um eine typische Marschenlandschaft, die in weiten Teilen als gehölzarm bzw. gehölzfrei zu charakterisieren ist. Landschaftsbildprägend sind zum Teil schilfbestandene, breite Entwässerungsgräben, vorkommende Sieltiefs (darunter u. a. das Crildumer Tief, Fugelser Leide, Kopperburger Leide/Poggenburger Leide, Tettenser Tief, Zissenhauser Leide), offene Grünlandflächen, eine Windkraftanlage, sowie kleinere existierende Wurten. Die Marschlandschaft liegt zwischen 0,5 bis 2,0 m ü NHN, die Wurten weisen Höhen von ca. 1,0 bis 4,5 m ü NHN auf.

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 dimensioniertem Gerät. 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.

Ebenso 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

Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren **Tettens-Ost** dient neben der Verbesserung der Agrarstruktur auch dem Naturschutz und der Landschaftspflege. Somit sind im geplanten Verfahren **Tettens-Ost** verschiedene Gestaltungsmaßnahmen mit der Zielsetzung Gewässerschutz, Artenschutz sowie Biotopschutz und -verbund vorgesehen. Diese Maßnahmen sind u.a. am Tettenser Tief vorgesehen. Geplant sind die Schaffung von breiten Uferrandstreifen sowie die Herstellung von Flachuferzonen mit dem Ziel, die natürliche Eigendynamik des Gewässers wieder zuzulassen. Diese für die EG-WRRL relevanten Maßnahmen beanspruchen landwirtschaftlich hochwertige Böden. Zur Vermeidung des Nutzungskonfliktes zwischen Landwirtschaft und den Planungen des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft soll das Flächenmanagement daher eigentumsverträglich über das Flurbereinigungsverfahren erfolgen.

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 2023 ein **Arbeitskreis**, der aus Vertretern der örtlichen Landwirtschaft, der Gemeinde Wangerland, der Bezirksstelle Oldenburg-Nord der Landwirtschaftskammer, den Wasser- und Bodenverband Friesland/Wilhelmshaven und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland besteht, gebildet.

In fünf Arbeitskreissitzungen wurden die Grundsätze und Ziele von Flurbereinigungsverfahren im Allgemeinen und im Speziellen für das Zielgebiet **Tettens-Ost** 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/flurbereinigungsverf

[ahren/beteiligung-der-traeger-oeffentlicher-belange-in-flurbereinungsverfahren-130512.html](https://www.weser-ems.de/ahren/beteiligung-der-traeger-oeffentlicher-belange-in-flurbereinungsverfahren-130512.html) eingestellt. Darüber hinaus können diese Unterlagen auch beim Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Aurich, unter den im Anschreiben angegebenen Kontaktdaten angefordert werden.

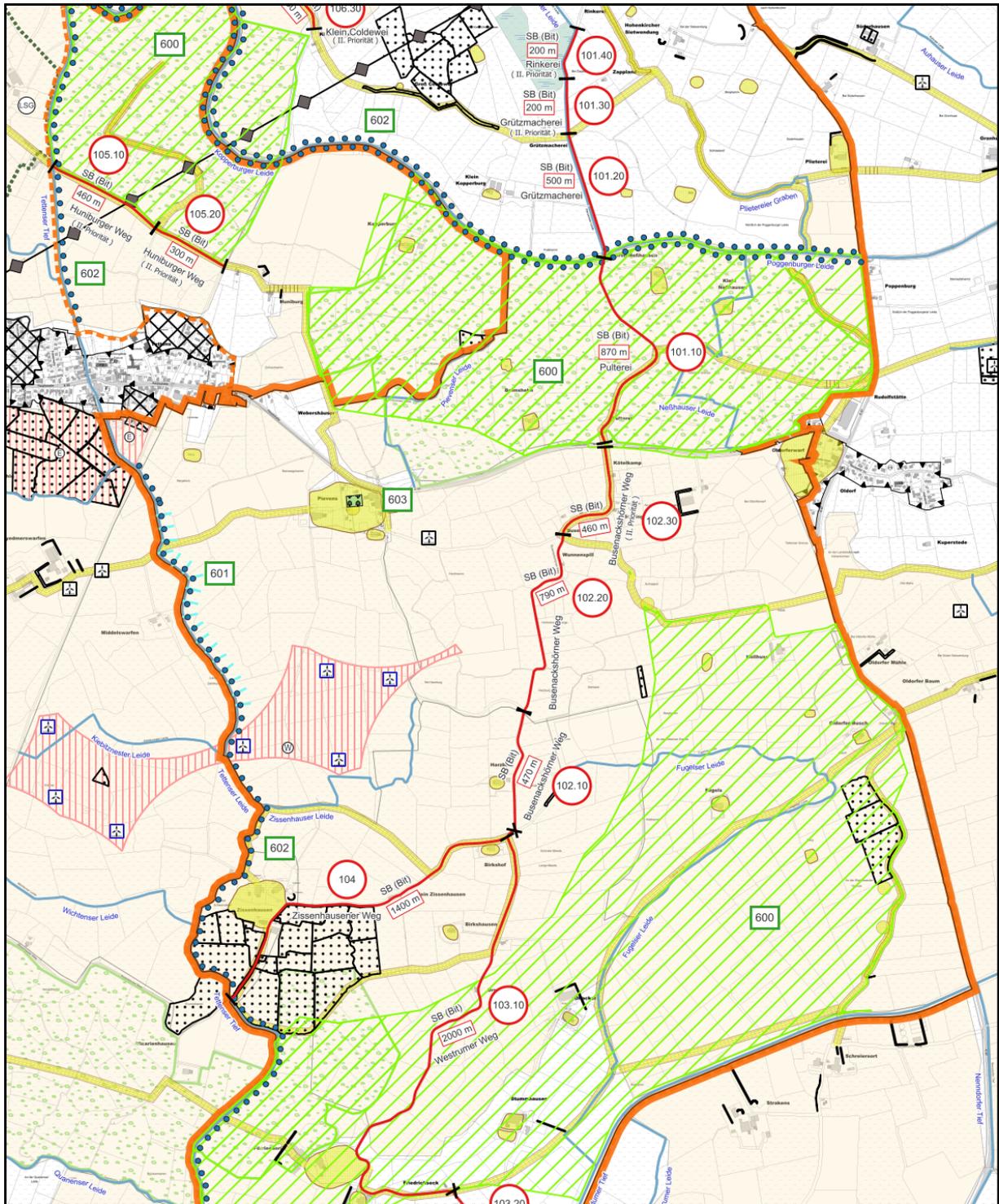


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte über die Neugestaltungsgrundsätze

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 **Tettens-Ost** der Ausbau von rd. 7,3 km ländlichen Wegen geplant. Die momentane Planung sieht für folgende Wege einen Ausbau vor:

Straßenname	Wegelänge
Ulsterhausen (tlw.)	710 m
Pulterei (tlw.)	870 m
Grütmacherei (tlw.)	500 m
Busenackshörner Weg (tlw.)	1.260 m
Westrumer Weg (tlw.)	2.560 m
Zissenhausener Weg	1.400 m

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

Folgende landschaftsgestaltende Maßnahmen sollen innerhalb des Verfahrens umgesetzt werden:

- **Wiesenvogelschutz:** Suchraum Wiesenvogelschutz: Entwicklung eines Grünland-Komplexes zur extensiven Pflege; Neuanlage von Gruppen und Blänken.
- **Gewässeraufwertung:** Gewässer- und Uferaufweitungen an Bereichen des Tettenser Tiefs (Suchraum) sowie an der Utlander Leide und dem Crildumer Tief.
- **Gewässerrandstreifen:** Suchraum zur Ausweisung von Gewässerrandstreifen zur extensiven Pflege in Bereichen des Tettenser Tiefs sowie der Kopperburger Leide.
- **Streuobstwiese Pievens:** Anlage einer Obstwiese zur extensiven Pflege.

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 noch mit dem 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 Planzeichen mit 600er Bezeichnung) sind Planungen Dritter:

Für diese trägt die Teilnehmergeinschaft keine Kosten.

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 **Tettens-Ost** 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 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 Zuteilung 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 Abfindungen).

Die allgemeinen Ausführungskosten im Verfahren **Tettens-Ost** gliedern sich wie folgt:

Wegebau/Verkehrsanlagen:	2.000.000 €
Landschaftspflegende Anlagen	70.000 €
Sicherung Naturhaushalt (Freiwillige Gestaltungsmaßnahmen)*	100.000 €
Bodenschützende/-verbessernde Maßnahmen und Ausgleichspflicht der TG:	170.000 €
Verwaltungs-/Nebenkosten:	320.000 €
Gesamt:	2.660.000 €

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 Wangerland einen Sonderbeitrag in Höhe von 18,75 %** der Ausführungskosten.

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

Förderung EU/Bund/Land 75 %	1.920.000 €
Sonderbeitrag Gemeinde Wangerland	480.000 €
Eigenleistung Teilnehmer	160.000 €

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

Förderung EU/Bund/Land 75 %	75.000 €
Eigenleistung Maßnahmenträger	25.000 €

Der Eigenleistungsanteil in Höhe von 160.000 € wird in Form von Beiträgen von den einzelnen Teilnehmenden erhoben. Die finanzielle Belastung, die auf den 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 mit denen das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems bei den derzeitigen Planungen beispielhaft dargestellt:

Rechenformel:

Beitrag pro Hektar = Höhe des Eigenleistungsanteils (160.000 €) / beitragspflichtige Fläche

bei 1.200 ha **beitragspflichtige Fläche**
160.000 € / 1.200 ha ≈ 133 € pro ha Einmalzahlung

bei 1.000 ha **beitragspflichtige Fläche**
160.000 € / 1.000 ha ≈ 160 € pro ha Einmalzahlung

bei 800 ha **beitragspflichtige Fläche**
160.000 € / 800 ha ≈ 200 € pro ha Einmalzahlung

Der Beitrag liegt, sofern keine größeren Änderungen der Planungen vollzogen werden, **bei 133 € / ha bis 200 € / ha einmaliger Zahlung.**

Die Hebung dieser Beiträge kann beispielsweise über 10 Jahre (analog ergibt sich eine Spanne von 13,30 € / ha / Jahr bis 20,00 € / 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/den Kosten:

- Grundsätzlich ist die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche im Verfahrensgebiet beitragspflichtig.
- Es kann zur „Vermeidung von offensichtlicher und unbilliger Härte“ in Bezug auf die Flurbereinigungsvorteile zu Befreiungen von der Beitragspflicht/Landabzugspflicht kommen.
- Die landschaftsgestaltenden Anlagen aus den NGG sind Planungen Dritter auf die kein Landabzug/ Landbeitrag zu entrichten wäre.