



Im Weiteren stellt Herr Bohlen die Ziele der Flurbereinigung Burlage vor. Als landwirtschaftliche Ziele werden ein zukunftsfähiger Ausbau von Wirtschaftswegen, die Zusammenlegung von landwirtschaftlichem Grundbesitz, die Verringerung von Hof-Feld-Entfernungen sowie die Beschaffung von Tauschflächen außerhalb des derzeit geplanten Flurbereinigungsgebiets genannt.

Ökologische Ziele sind die Flächenbereitstellung für die öffentliche Hand im Bereich des Naturschutzgebietes „Esterweger Dose“ für Maßnahmen zur Grünlandextensivierung und Moorwiedervernässung, die Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen, die Anlage einer Streuobstwiese, die Entwicklung von Extensivgrünland, die Entfernung von Störstrukturen (Gehölzentfernung) in einem Wiesenvogellebensraum sowie die Moorrenaturierung und Wiedervernässung.

Als sonstiges Ziel nennt Herr Bohlen noch die Unterstützung der Gemeinde bei der Bereitstellung von Gemeinbedarfsflächen.

Im Folgenden stellt Frau Rohlf-Baalmann anhand einer Gebietskarte die derzeit geplante Abgrenzung des Flurbereinigungsgebiets vor. Das geplante Flurbereinigungsgebiet umfasst in erster Linie die komplette Gemarkung Burlage. Ausgenommen sind die Ortslage von Burlage sowie das Gewerbegebiet an der Landesstraße, da es sich hier größtenteils um Bereiche handelt, die der Bauleitplanung unterliegen und die keiner Bodenordnung bedürfen.

Im Westen grenzt das geplante Flurbereinigungsgebiet direkt an die bereits eingeleitete Flurbereinigung Klostermoor an. Südlich des Kreuzungsbereichs von Forststraße und Gronewoldstraße wird ein kleiner Teil der Flur 3 Gemarkung Klostermoor in das Verfahren Burlage mit einbezogen, damit die Forststraße und deren Anlieger einheitlich dem Verfahren Burlage unterliegen.

Im südlichen Verfahrensgebiet erfolgte die Abgrenzung so, dass die Jakobstraße komplett im Verfahren Burlage liegt, wogegen die Lagerstraße und die Stichstraße im Verfahren Klostermoor bearbeitet werden.

Aus der Zuhörerschaft wird angemerkt, dass es südlich der Straße „Boarenburg“ einen Flächenkomplex in der Gemeinde Bockhorst, Landkreis Emsland, gibt, der nur über den Boarenburg und nicht von der Emsländer Seite her erschlossen ist. Seitens der Vertreter des ArL wird eine Prüfung zugesagt, ob eine Einbeziehung dieser Flächen in das Verfahren Burlage sinnvoll ist. Ggf. wird die Gebietsabgrenzung entsprechend geändert. Nach derzeitigem Stand der Planung beträgt die Größe des Verfahrensgebiets ca. 1487 ha.

Nachfolgend werden die Neugestaltungsgrundsätze anhand der zugehörigen Karte vorgestellt. Die Neugestaltungsgrundsätze sind in Zusammenarbeit mit einem Arbeitskreis und in enger Abstimmung mit der Gemeinde Rhaudefehn aufgestellt worden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Neugestaltungsgrundsätze einen Planungsrahmen darstellen. Die Detailplanung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes mit landespflegerischem Begleitplan (Plan nach § 41 FlurbG). Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Neugestaltungsgrundsätze Wegebauplanungen in der 2. Priorität enthalten, deren Finanzierung aus heutiger Sicht nicht gesichert ist.

Folgende Wegebauplanungen sind in den Neugestaltungsgrundsätzen dargestellt:

#### **1. Priorität**

E.Nr. 100.00 Freitagstraße-Süd	1.880 m bituminöse Befestigung	4,5 m Breite
E.Nr. 101.10 Bergstraße (nördl. Abschnitt)	750 m bituminöse Befestigung	3,0 m Breite
E.Nr. 104.10 Rektor-Weiß-Str. (westl. Abschnitt)	670 m bituminöse Befestigung	3,0 m Breite
E.Nr. 106.10 Jakobstraße (nördl. Alter Brunzel)	1.100 m bituminöse Befestigung	3,5 m Breite
E.Nr. 106.20 Jakobstraße (südl. Alter Brunzel)	1.680 m bituminöse Befestigung	3,5 m Breite

E.Nr. 108.00 Forststraße 2.580 m bituminöse Befestigung 3,5 m Breite

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Satzungsbereichen nach dem Baugesetzbuch eine Förderung des Wegebbaus aus Mitteln der Flurbereinigung nicht möglich ist. Daher sind diese Bereiche an der Freitagstraße-Süd und der Forststraße nicht Gegenstand der Planung.

## 2. **Priorität** (Finanzierung derzeit nicht gesichert)

E.Nr. 101.20 Bergstraße (südl. Abschnitt) 1.100 m Schotterbefestigung 3,0 m Breite

E.Nr. 102.00 Bahlmanschloot 390 m Einfache Befestigung Sand 3,0 m Breite

E.Nr. 103.00 Jammertalschloot 490 m Einfache Befestigung Sand 3,0 m Breite

E.Nr. 104.20 Rektor-Weiß-Str. (östl. Abschnitt) 310 m Einfache Befestigung Sand 3,0 m Breite

E.Nr. 105.00 Boarenbarg 410 m bituminöse Befestigung 3,0 m Breite

E.Nr. 107.00 Breite Pol 1.200 m bituminöse Befestigung 3,0 m Breite

Bzgl. des vorgestellten Wegebbaus wird die Frage gestellt, warum Straßen als Sandwege geplant sind, ein Ausbau in einer stärkeren Befestigung wäre doch wünschenswert. Von den Vertretern des ArL wird dargestellt, dass es sich hier um Straßen in der 2. Ausbaupriorität handelt und die Bauweise mit Blick auf die Bedeutung der Straßen und die entstehenden Kosten in Abstimmung mit der Gemeinde geplant wurde. Von den Vertretern der Gemeinde wird erläutert, dass man mit Sandwegen durchaus gute Erfahrungen gemacht hat und diese leichter zu unterhalten sind als Schotterwege.

Auf Nachfrage bzgl. der Breite der Freitagstraße-Süd mit 4,5 m erläutert Herr Bürgermeister Müller, dass es sich hier um eine Straße mit erhöhtem Begegnungsverkehr handelt. Der Ausbau in einer Breite von 4,5 m wurde auf Wunsch der Gemeinde in die Planung aufgenommen.

Im Weiteren werden Gestaltungsmaßnahmen vorgestellt, mit denen ein ökologischer Mehrwert der Flurbereinigung erzielt werden soll. Im Einzelnen sind die Entwicklung von naturnahen Gewässer-randstreifen, die Anlage einer Obstbaumwiese, die Entwicklung von Extensivgrünland, die Entfernung von Störstrukturen in einem Wiesenvogellebensraum sowie Moorrenaturierung geplant.

Die Realisierung der Maßnahmen an den vorgestellten Standorten ist abhängig von der Flächenverfügbarkeit.

Ein Ziel der Flurbereinigung ist es, die noch in Privateigentum stehenden Flächen im NSG „Esterweger Dose“ möglichst in öffentliches Eigentum zu überführen, um dort Maßnahmen zur Moorrenaturierung und Wiedervernässung durchführen zu können.

Hierzu informiert Herr Stock vom NLWKN. Er stellt dar, dass die Umsetzung von Wiedervernässungsmaßnahmen durch die Moorverwaltung nur auf landeseigenen Fläche erfolgen wird und den Teilnehmern hierdurch keine Kosten entstehen werden. Die Kosten für den Grunderwerb für Moor- und Klimaschutz bzw. den Ankauf von Tauschflächen trägt ebenfalls das Land Niedersachsen.

Die Wiedervernässung soll nicht durch Einpumpen von Wasser, sondern nur durch die Rückhaltung von Regenwasser erfolgen, was stauende Schichten im Untergrund erfordert. Um potentiell geeignete Flächen ausfindig zu machen, wird derzeit ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Hohertrags- bzw. Tiefpflugflächen sind für die Wiedervernässung eher uninteressant.

Im Folgenden geht Herr Bohlen nach einer kurzen Vorstellung der Kostenarten (Verfahrenskosten und Ausführungskosten) auf den von den Teilnehmern aufzubringenden Eigenleistungsanteil ein.

Als Ausführungskosten sind für das Verfahren Burlage derzeit insgesamt 2.650.000 € vorgesehen. Der weitaus größte Anteil entfällt dabei mit geplanten 2.150.000 € auf den Wegebau.

Die Ausführungskosten werden zu 75 % durch Zuwendungen von Land, Bund und EU getragen. 25 % der Ausführungskosten sind durch die Teilnehmergeinschaft aufzubringen.

Analog zum Verfahren Klostermoor hat die Gemeinde Rhauferdehn avisiert, einen Sonderbeitrag in Höhe des Eigenleistungsanteils für den Wegebau zu übernehmen. Der restliche Eigenleistungsanteil von ca. 150.000 € ist von der Teilnehmergeinschaft aufzubringen.

Erfahrungsgemäß ist bei einem Verfahren in der Größe von Burlage von einer betragspflichtigen Fläche zwischen 750 und 1000 ha auszugehen. Dieses bedeutet eine einmalige Zahlung zwischen 150-200 €/ha für die Teilnehmer, wobei Herr Bohlen zusagt, dass die Beitragslast 200 €/ha nicht übersteigen wird. Ggf. wird die Beitragshebung in Abstimmung mit dem noch zu bildenden Vorstand der Teilnehmergeinschaft auf mehrere Jahre verteilt.

Weiterhin erläutert Herr Bohlen den aufzubringenden Landabzug nach § 47 FlurbG, mit dem z.B. Flächen für Wegebau oder erforderliche Kompensationsmaßnahmen aufgebracht werden. Der Landabzug ist solidarisch von allen Teilnehmern zu tragen, die in irgendeiner Form Vorteile durch die Flurbereinigung haben.

In neueren Flurbereinigungsverfahren liegt der Landabzug in der Regel unter 1 % des Wertes der alten Grundstücke.

Nach diesen Erläuterungen gibt Herr Bohlen einen Ausblick über den weiteren Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens. Voraussichtlich im Juli wird die Anordnung des Verfahrens durch öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgen.

Im Spätsommer ist die Vorstandwahl geplant. Der Vorstand wird aus 5 ordentlichen und 5 stellvertretenden Mitgliedern bestehen. Die Ladung wird wiederum öffentlich bekannt gemacht. Daneben sollen die Teilnehmer wieder per Brief angeschrieben werden.

Für 2025 ist die Aufstellung und Genehmigung des Planes nach § 41 FlurbG im Benehmen mit dem Vorstand geplant, so dass voraussichtlich 2026 mit dem Ausbau begonnen werden kann, der sich wahrscheinlich über 2-3 Jahre erstrecken wird.

Als Grundlage für die Zuteilungsplanung erfolgt eine Wertermittlung auf der Grundlage der Bodenschätzung. Die Wertermittlung ist nach derzeitigem Stand für 2028 geplant.

Als weitere Grundlage für die Zuteilungsplanung erfolgt ein sogenannter Planwunsch, zu dem wiederum alle Teilnehmer kontaktiert werden. Sofern es sich nicht nur um sogenannte Bedingungsflächen handelt, die in der Regel nicht verändert werden (z.B. Hausgrundstücke), erfolgt der Planwunsch in Einzelgesprächen, in denen die Teilnehmer ihre Wünsche für die Zuteilungsplanung äußern können.

Es folgen Besitzeinweisung, Vorlage des Flurbereinigungsplans, Ausführungsanordnung (Eigentumsübergang der neu zugewiesenen Flächen), Katasterberichtigung und Grundbuchberichtigung.

Bei der Erläuterung der einzelnen Verfahrensschritte geht Herr Bohlen auf die Möglichkeit der Einlegung von Rechtsmitteln ein.

Eine realistische Verfahrensdauer ist mit etwa 10 Jahren anzugeben. Die Dauer kann sich jedoch durch derzeit noch nicht absehbare Gründe verändern.

Abschließend erhalten die Erschienenen die Möglichkeit, weitere Fragen zu stellen:

#### Breite des Ausbaus

Aus der Zuhörerschaft wird kritisiert, dass ein Ausbau in 3,0 m oder 3,5 m Breite für den landwirtschaftlichen Verkehr heute schon nicht mehr ausreichend sei.

Herr Schnackenberg erläutert, dass es sich bei 3,0-3,5 m Breite um die Standardbreite im ländlichen Wegebau handelt. Häufig steht wegen Wegeseitengräben gar kein Raum für die Verbreiterung zur Verfügung. Auch würde eine Verbreiterung in der Regel erhebliche Kompensationen nach sich ziehen, die ebenfalls aus dem begrenzten Budget finanziert werden müssten.

Weiterhin informiert Herr Schnackenberg darüber, dass es sich bei den angegebenen Breiten um die Breite der Deckschicht handelt. Der Unterbau wird 1 m breiter in einer Schottermächtigkeit von 25 cm ausgeführt. D.h. eine Straße von 3,0 m Breite in der Deckschicht hat im Unterbau eine Breite von 4,0 m. Die Befestigung der Seitenstreifen mit jeweils 0,5 m Breite erlaubt Begegnungsverkehr. Je nach Bedeutung der Straße ist es weiterhin geplant in der Detailplanung noch Ausweichstellen vorzusehen.

#### Satzungsbereiche

Auf Nachfrage wird noch einmal erläutert, dass die Förderung des Straßenbaus in Satzungsgebieten nach dem Baugesetzbuch mit Flurbereinigungsmitteln nicht möglich ist.

Ergänzend hierzu gibt Herr Bürgermeister Müller noch einige Informationen. Die Gemeinde ist bemüht, hier Lösungen zu finden, dieses ginge allerdings nicht so schnell.

Hingewiesen wird darauf, dass es sich bei dem Satzungsbereich an der Forststraße um eine Außenbereichssatzung handelt. Insofern ist die Eintragung in der vorgestellten Karte nicht richtig. Ob dieses Auswirkungen auf die Förderfähigkeit hat, ist noch zu prüfen.

#### Vermessung

Es wird keine komplette Neuvermessung des Flurbereinigungsgebiets geben, da hier die Kosten-Nutzen-Relation nicht gegeben ist. Vermessungen werden als Liegenschaftsvermessungen im Kataster nach Bedarf vorgenommen.

Die Versammlung wird um 21:20 Uhr geschlossen.

gez. Rohlf-Baalmann

(Rohlf-Baalmann)

## Geplante Flurbereinigung Burlage

**Versammlung am 03.06.2024**  
zur Aufklärung der voraussichtlich beteiligten  
Grundstückseigentümer gemäß § 5 Absatz 1 des  
Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG)  
und  
zur Information der interessierten Öffentlichkeit

## Tagesordnung

- Rückblick
- Ziele der Flurbereinigung Burlage
- Abgrenzung des Verfahrensgebietes
- Neugestaltungsgrundsätze
- Kosten und Finanzierung
- Ablauf einer Flurbereinigung
- Vorläufiger Zeitplan der Flurbereinigung Burlage
- Verschiedenes / Fragen der Zuhörer

## Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Das Flurbereinigungsgesetz schreibt für die Ladung zum Aufklärungstermin keine Form und keine Fristen vor. Es ist in „geeigneter Weise“ zu laden.

Veröffentlichung der Ladung vom 06.05.2024:

- am 18.05.2024 in der OZ und im GA
- ab dem 17.05.2024 durch Aushang bei der Gemeinde Rhaderfeh
- auf der Internetseite des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems ab dem 17.05.2024
- durch Anschreiben vom 15.05.2024 an die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer (Adressen aus dem Kataster)

Hat jemand gegen Form und Frist der Ladung Einwände?

## Rückblick

- |            |  |
|------------|--|
| Mitte 2017 | Antrag der Gemeinde Rhaderfeh auf Einleitung eines Flurbereinigungsverfahrens im Raum Klostermoor und Burlage    |
| 02/2018    | Meldung des Verfahrens Klostermoor-Burlage als Projektempfehlung im Flurbereinigungsprogramm 2018 – 2022         |
| 09/2018    | Gründung eines Arbeitskreises zur Vorbereitung der Flurbereinigung, Beginn der Planung für Bau- und Ökomaßnahmen |

## Rückblick

- Mitte 2020 Durch Vorgabe des ML Begrenzung des Finanzierungsvolumens für neue Flurbereinigungsverfahren in Niedersachsen
- 10/2021 Entscheidung zur Teilung des Gebietes in die einzelnen Verfahren Klostermoor und Burlage
- 02/2022 Meldung des Verfahrens Burlage als PE für das Flurbereinigungsprogramm 2022/2026

## Ziele der Flurbereinigung Burlage

### Landwirtschaftliche Ziele

- Zukunftsfähiger Ausbau von Wirtschaftswegen
- Zusammenlegung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes
- Verringerung der Hof-Feld-Entfernungen
- Beschaffung von Tauschflächen außerhalb des derzeit geplanten Flurbereinigungsgebietes

## Rückblick

- 02/2023 Meldung des Verfahrens Burlage als PE/VP für das Flurbereinigungsprogramm 2023/2027
- 10/2023 Abstimmung der Neugestaltungsgrundsätze für Burlage mit dem ML
- 03/2024 Genehmigung des ML zur Einleitung des Verfahrens Burlage
- 05/2024 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 5 und § 38 FlurbG

## Ziele der Flurbereinigung Burlage

### Ökologische Ziele

- Flächenbereitstellung für die öffentliche Hand in einer maximalen Größenordnung von 58 ha zwecks Grünlandextensivierung und Moorwiedervernässung im NSG „Esterweger Dose“
- Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen
- Anlage einer Streuobstwiese

## Ziele der Flurbereinigung Burlage

### Ökologische Ziele

Entwicklung von Extensivgrünland

Entfernung von Störstrukturen in einem  
Wiesenvogellebensraum

Moorrenaturierung und Wiedervernässung

## Abgrenzung des Verfahrens

[Gebietskarte](#)

## Ziele der Flurbereinigung Burlage

### Sonstige Ziele

Unterstützung der Gemeinde bei der Bereitstellung von  
Gemeinbedarfsflächen

## Neugestaltungsgrundsätze

Die Neugestaltungsgrundsätze wurden zusammen mit dem Arbeitskreis aufgestellt. Sie enthalten in groben Zügen alle gestalterischen Maßnahmen im Verfahrensgebiet. Die Neugestaltungsgrundsätze bilden den Rahmen für den nachfolgenden Plan nach § 41 FlurbG.

[Karte NGG](#)



## Kosten und Finanzierung

### Verfahrenskosten trägt das Land Niedersachsen

zum Beispiel...

- Löhne und Gehälter der Behördenmitarbeiter
- Sachkosten der Behörde
- Planung § 41 FlurbG für den Ausbau
- Wertermittlung für die Zuteilung
- Aufsicht in Bauangelegenheiten
- Berichtigung der öffentlichen Bücher

## Ausführungskosten Burlage

• Wegebau	2.150.000 €
• Landschaftsgestaltende Anlagen	150.000 €
• Planinstandsetzungsmaßnahmen	100.000 €
• Vermessungsnebenkosten	40.000 €
• Sonstige Nebenkosten	210.000 €

Summe Ausführungskosten **2.650.000 €**

## Ausführungskosten

trägt die Teilnehmergeinschaft durch Eigenleistungen und öffentliche Zuschüsse

zum Beispiel ...

- Wegebau
- Landschaftsgestaltende Anlagen
- Maßnahmen zur wertgleichen Abfindung
- Vermessungsnebenkosten
- Entschädigungen
- Verbindlichkeiten

## Finanzierung der Ausführungskosten

- 75 % der Ausführungskosten werden durch Zuwendungen des Landes Niedersachsen, des Bundes und der EU gedeckt.
- 25 % der Ausführungskosten muss die Teilnehmergeinschaft direkt aufbringen. Von diesem Anteil übernimmt die Gemeinde Rhaderfehn einen Sonderbeitrag in Höhe von 25 % der Wegebaukosten

## Eigenleistung der Teilnehmergeinschaft

25 % von den Ausführungskosten

=> 25 % von 2.650.000 €

➔ = 662.500 €

Übernahme der Eigenleistung für den Wegebau  
durch die Gemeinde

=> 25 % von 2.150.000 €

➔ = 537.500 €

Verbleibende Eigenleistung für die TG

➔ = 125.000 € + Reserve 25.000 € = **150.000 €**

## Eigenleistung der Teilnehmergeinschaft

- Unter Berücksichtigung eines geschätzten Anteils beitragsfreier Flächen werden sich etwa 175 €/ha als einmalige Zahlung ergeben. Dies ist zum heutigen Tag eine Schätzung, keine feste Zusage.
- In Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft werden die Beiträge in der Regel auf mehrere Jahre verteilt.

## Eigenleistung der Teilnehmergeinschaft

Derzeitige Verfahrensfläche: rund 1500 ha

150.000 € / beitragspflichtige Fläche

z.B. **1000 ha** beitragspflichtige Fläche

➔ = **150 €/ha** Einmalzahlung

z.B. **750 ha** beitragspflichtige Fläche

➔ = **200 €/ha** Einmalzahlung

## Allgemeiner Landabzug

Durch die Baumaßnahmen der TG wird eventuell Fläche verbraucht, z. B. für Wegebau und Kompensationsmaßnahmen wie Anpflanzungen, Tümpel etc. Zusätzlich kann es in manchen Fällen sinnvoll sein, einen kleinen Flächenanteil als Spielraum für eine optimale Zusammenlegung und für Unvorhergesehenes zu sichern. Tritt dieser Fall ein, wird der Flächenverbrauch nach dem FlurbG auf alle Teilnehmer solidarisch umgelegt. In neueren Flurbereinigungsverfahren liegt dieser in der Regel unter 1 %.



**Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit**