



Aufklärung der Grundstückseigentümer
gem. § 5 (1) FlurbG

Geplante Flurbereinigungsverfahren **Wimmerbach-Ost und -West**

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Geschäftsstelle Osnabrück - Dezernat 4
Flurbereinigung

Wimmer, 24.09.2024



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



Termin nach § 5 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz

§ 5 (1) FlurbG:

„Vor der Anordnung der Flurbereinigung sind die voraussichtlich beteiligten Grundstückseigentümer in geeigneter Weise eingehend über das geplante Flurbereinigungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufzuklären.“



1. Rückblick
2. Ziele der Flurbereinigungsverfahren Wimmerbach-Ost und -West
3. Abgrenzung der Verfahren
4. Neugestaltungsgrundsätze
5. Kosten und Finanzierung
6. Ablauf vereinfachte Flurbereinigung
7. Geplanter zeitlicher Ablauf des Verfahrens
8. Sonstiges Wissenswertes
9. Ausblick weitere Verfahrensschritte 2024
10. Rückfragen



- Anfang 2018 Entwicklung der Projektidee einer Flurbereinigung im Bereich nördlich des Mittellandkanals durch die **Gemeinde Bad Essen**, das ArL und den UHV Nr. 70
- Ende 2018 Aufnahme als **Projektempfehlung** in das Flurbereinigungsprogramm 2019-2023 des Landes Niedersachsen
- Mai 2022 Ladung zu einer Informationsveranstaltung am 23.05.2022 zur Gründung eines **Arbeitskreises**
- Juni 2022 Aufstellen der **Neugestaltungsgrundsätze** in 5 Sitzungen des Arbeitskreises
bis Januar 2023
- Januar 2023 2. Bürger-Informationsveranstaltung. Bekanntgabe der **Verfahrensteilung**.



- Juni 2023 Prüfung der **Neugestaltungsgrundsätze** durch das niedersächsische Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML)
- April 2024 Freigabe des Flurbereinigungsprogramms 2024-2028 durch das **ML**
- Mai 2024 Aufklärung der **Träger öffentlicher Belange** gemäß § 5 (2) und (3) i.V.m. § 38 FlurbG.
- September 2024 Aufklärung der voraussichtlichen **Teilnehmer** gemäß § 5 (1) FlurbG.
- September 2024 Formelle **Anordnung** der Flurbereinigungsverfahrens
- Dezember 2024 **Vorstandswahlen**

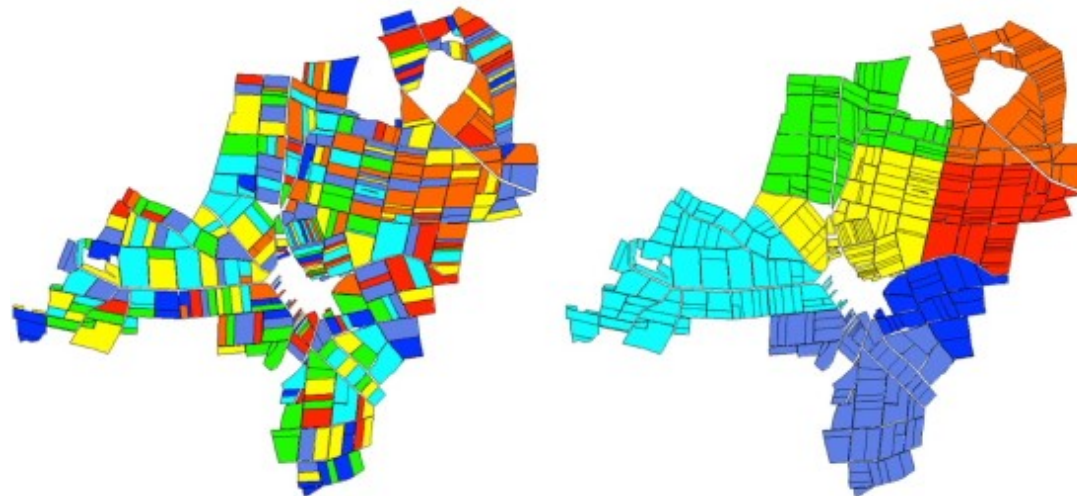


Landwirtschaftliche Ziele - Verbesserung der Agrarstruktur:

Zusammenlegung/Optimierung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes.

Ausbau von Wirtschaftswegen

1. Priorität ca. 17 km
2. Priorität ca. 6 km





Ökologische Ziele:

Flächenmanagement zur Unterstützung des
Unterhaltungsverbandes Nr. 70 bei der Dümmer-Sanierung

- Ausweisung von Gewässerrandstreifen
und Sekundärauen
- Renaturierung der Gewässer

Wimmerbach, Heithöfer Bach u. Nebengewässer

Ziel:

Reduzierung der Nährstoffeinträge in Hunte und Dümmer



Quelle: UHV Nr. 70

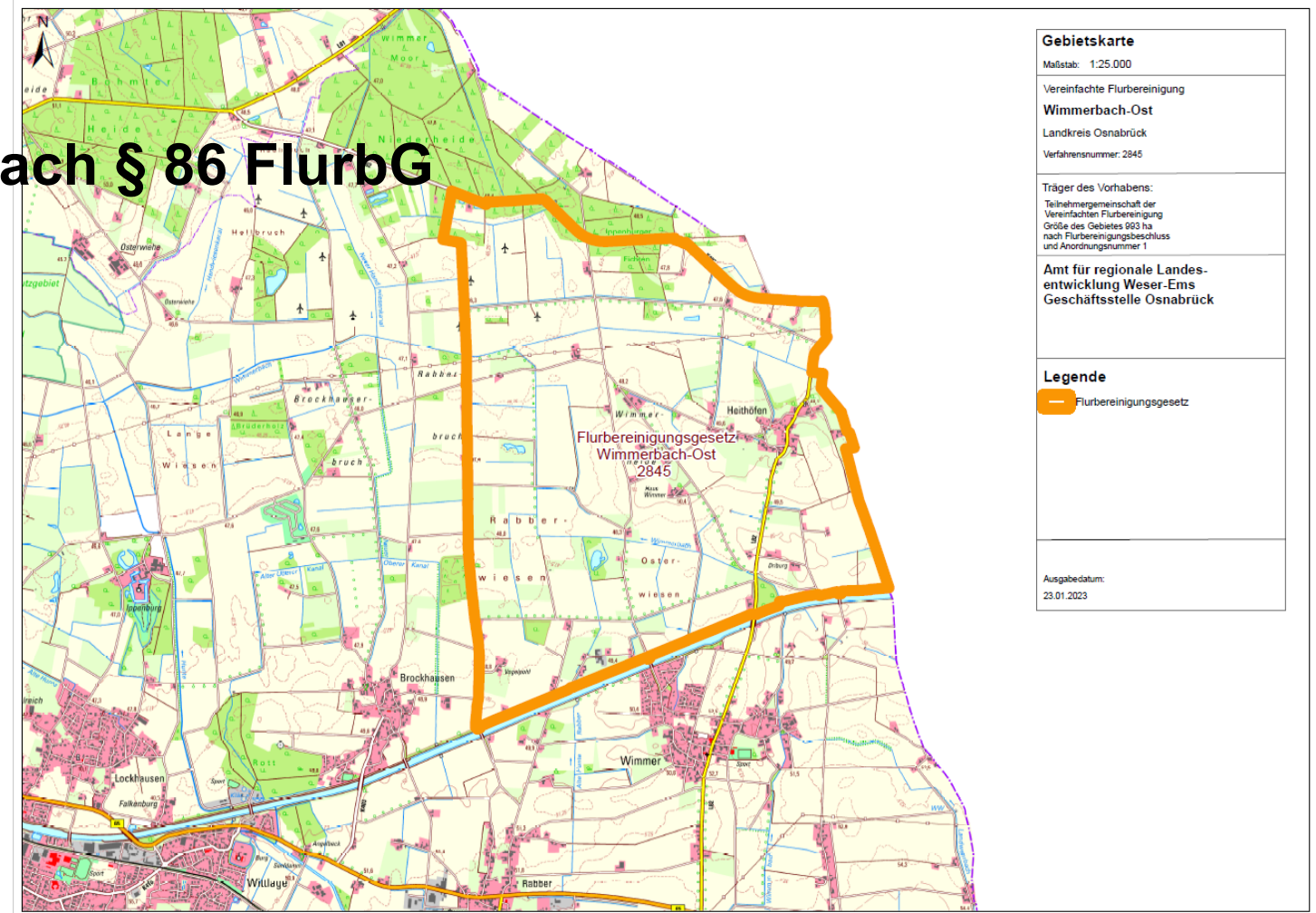


Wimmerbach-Ost

Vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 FlurbG

Verfahrensgröße: ca. 993 ha

Teilnehmer: ca. 241





Maßstab: 1:25.000

Vereinfachte Flurbereinigung

Wimmerbach-Ost

Landkreis Osnabrück


Verfahrensnummer: 2845

Träger des Vorhabens:

Teilnehmergemeinschaft der Vereinfachten Flurbereinigung
Größe des Gebietes 093 ha
nach Flurbereinigungsbeschluss
und Anordnungsnummer 1

Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems
Geschäftsstelle Osnabrück

Legende

 Flurbereinigungsgesetz

Ausgabedatum:
23.01.2023

ung

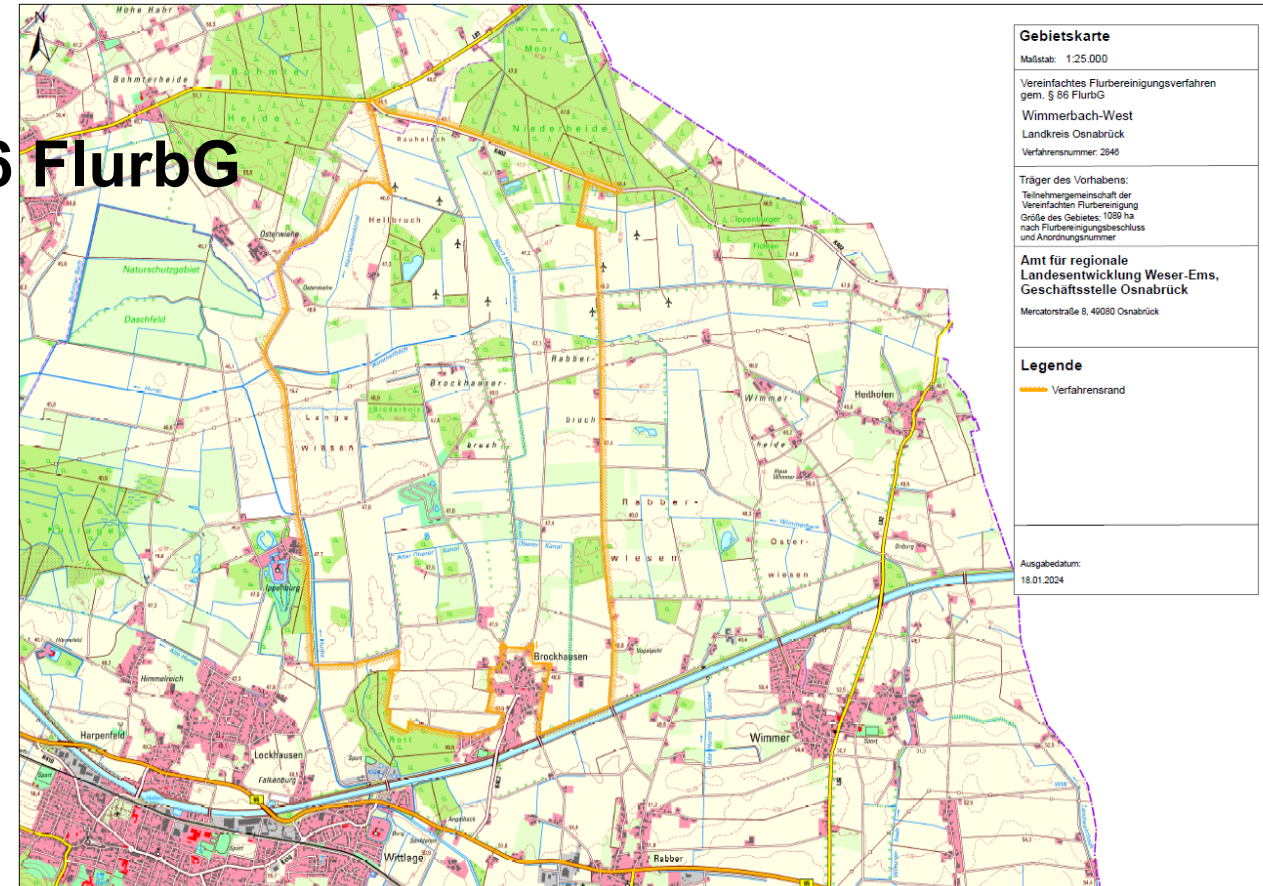


Wimmerbach-West

Vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 FlurbG

Verfahrensgröße: ca. 1.089 ha

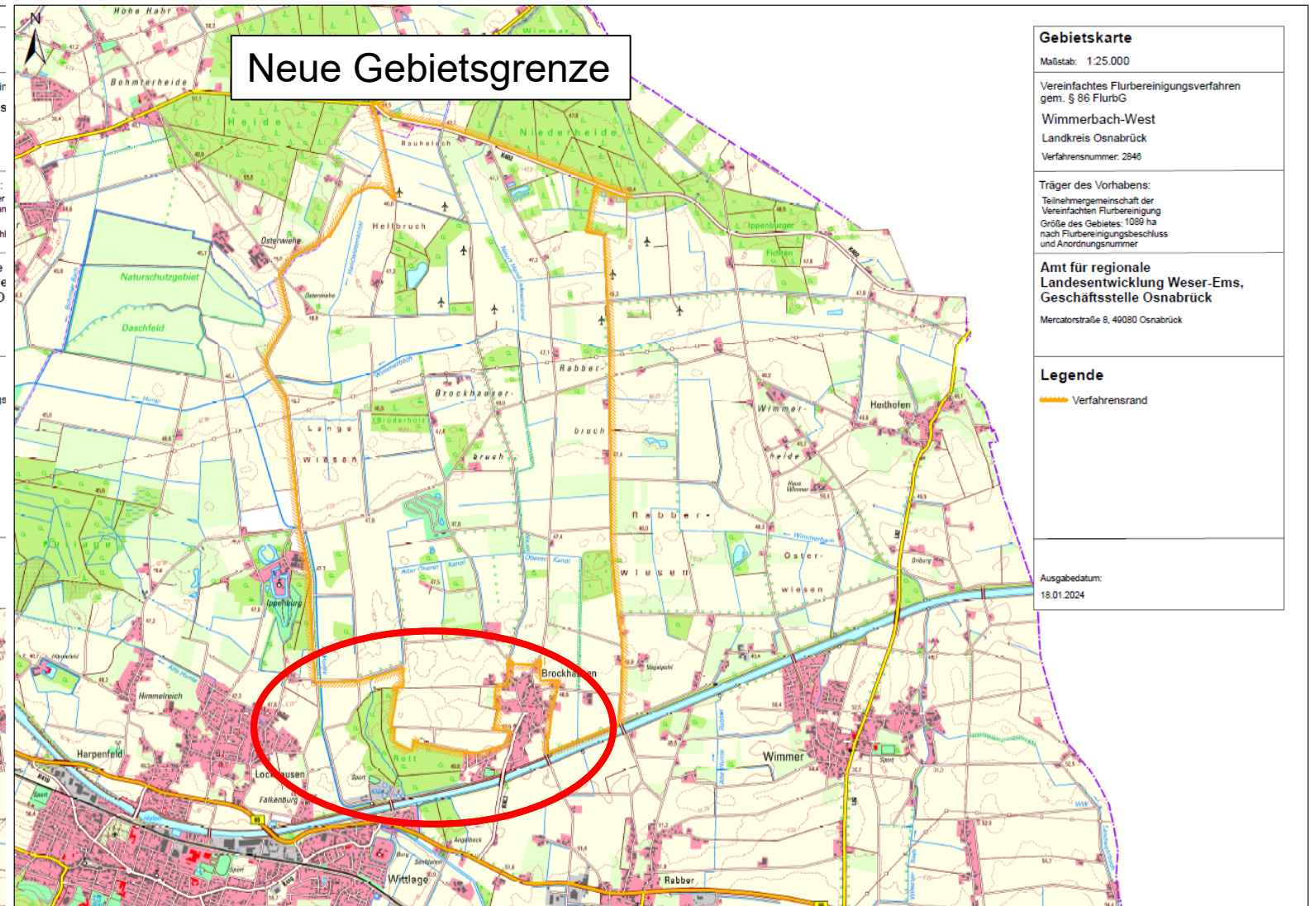
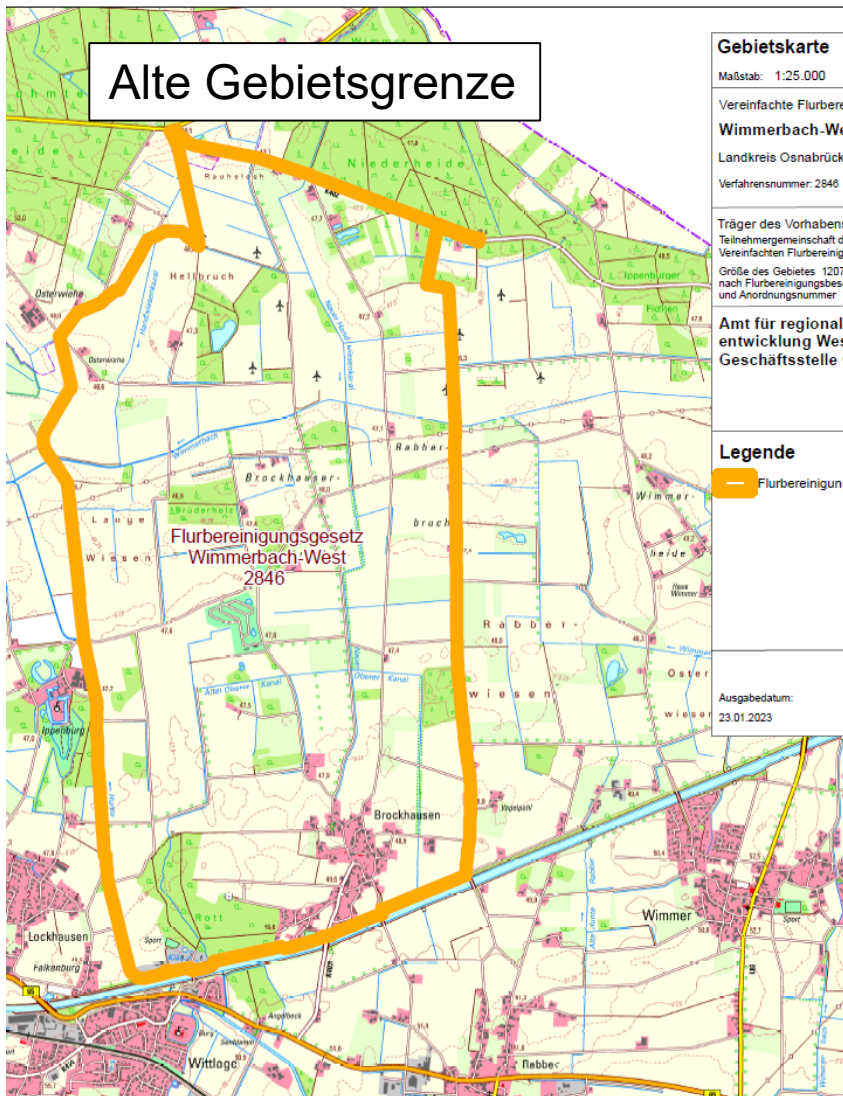
Teilnehmer: ca. 274

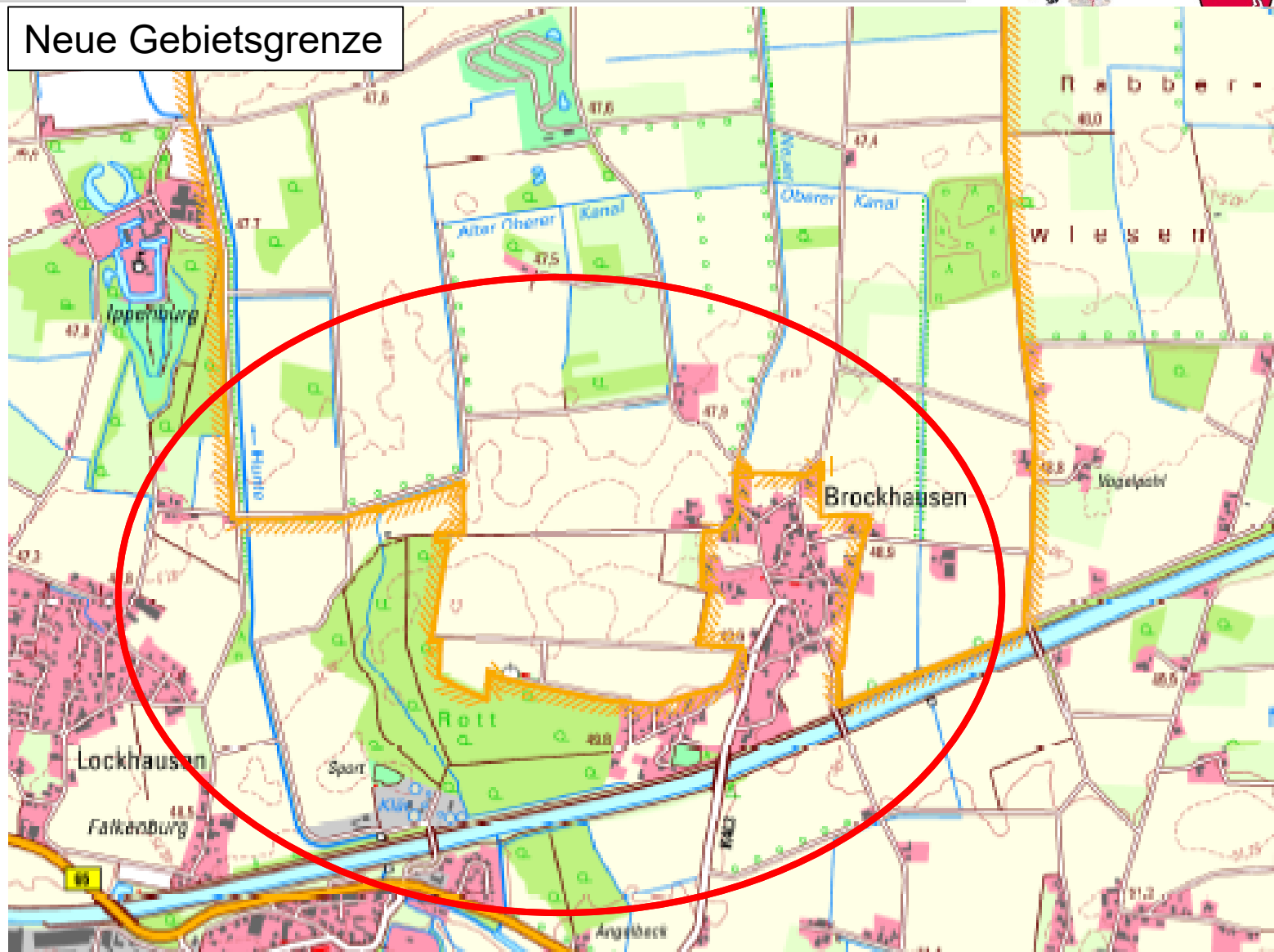


3 | Abgrenzung des Verfahrens Wimmerbach-West



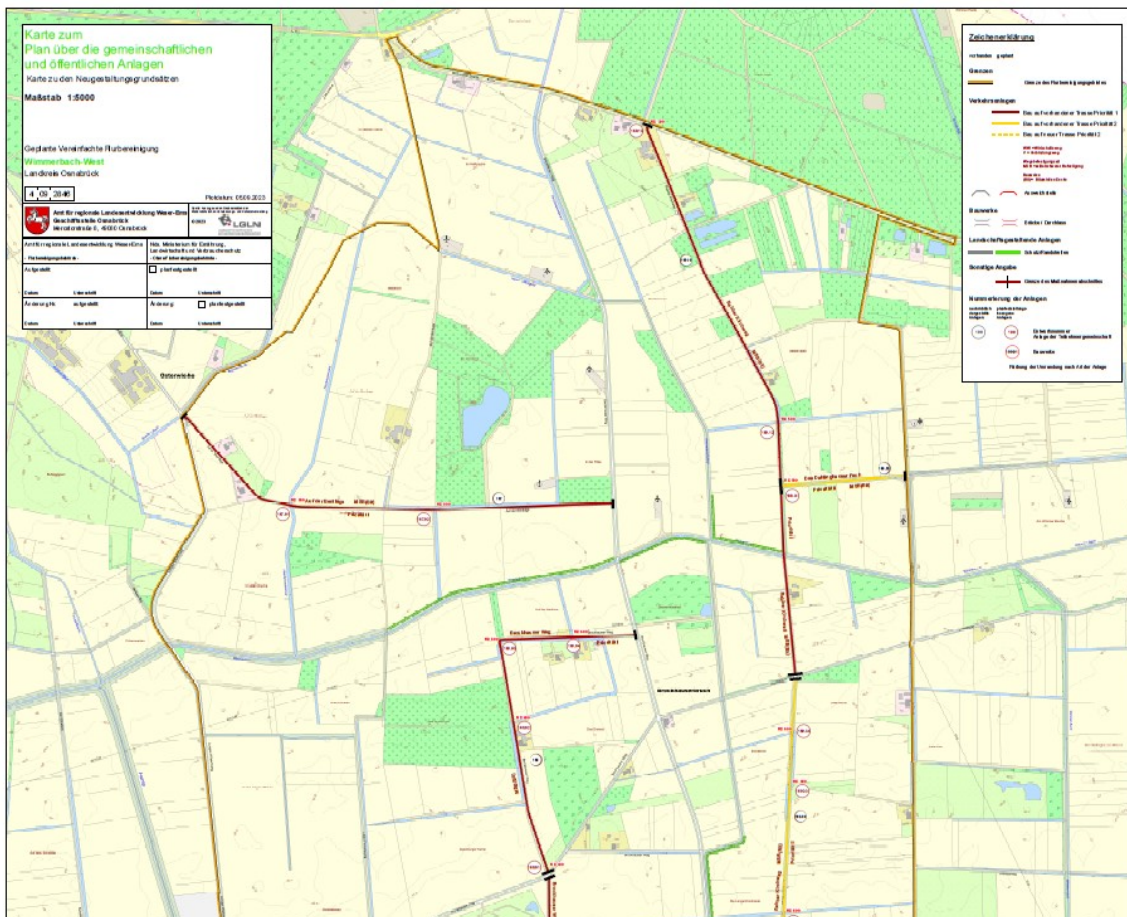
Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



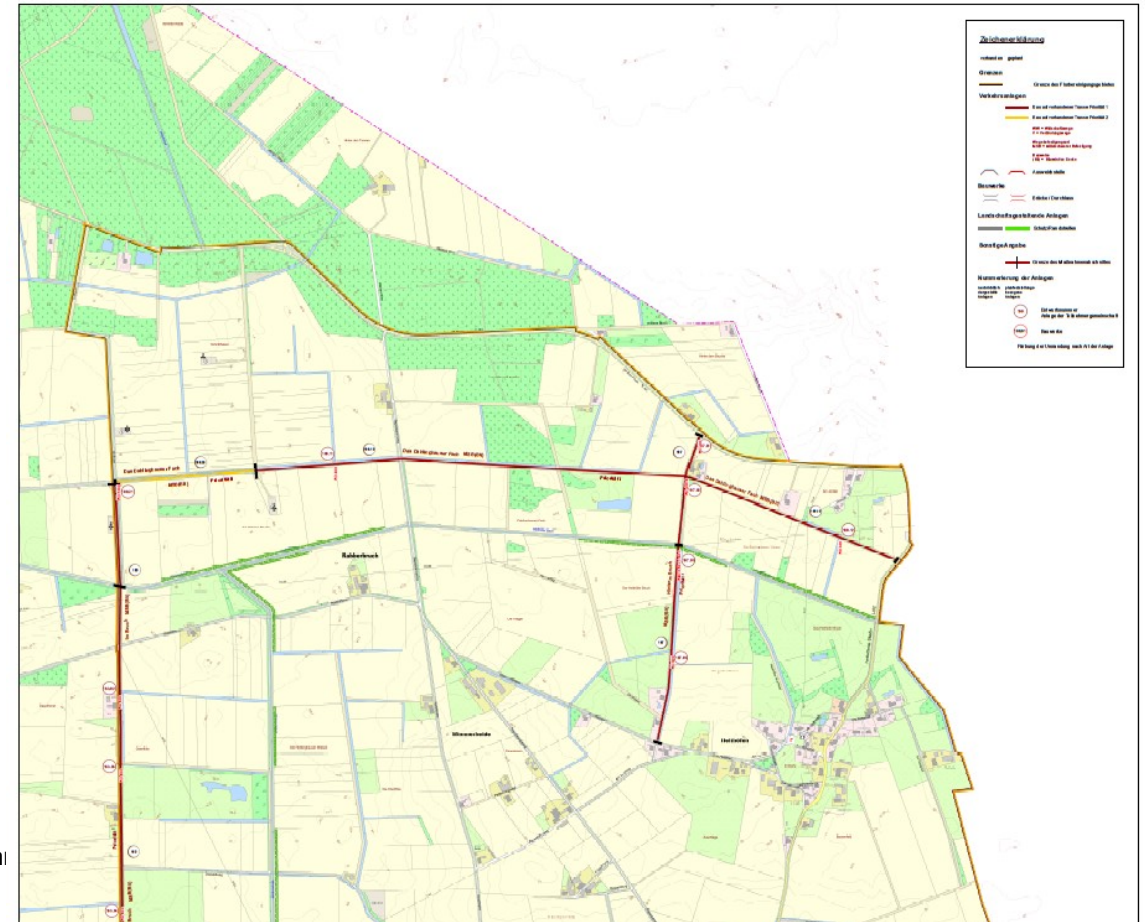




Die Neugestaltungsgrundsätze wurden zusammen mit dem Arbeitskreis aufgestellt. Sie enthalten in groben Zügen alle gestalterischen Maßnahmen im Verfahrensgebiet. Die **Neugestaltungsgrundsätze** bilden den **Grundlage** für den nachfolgenden Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (kurz **Plan nach § 41 FlurbG**).

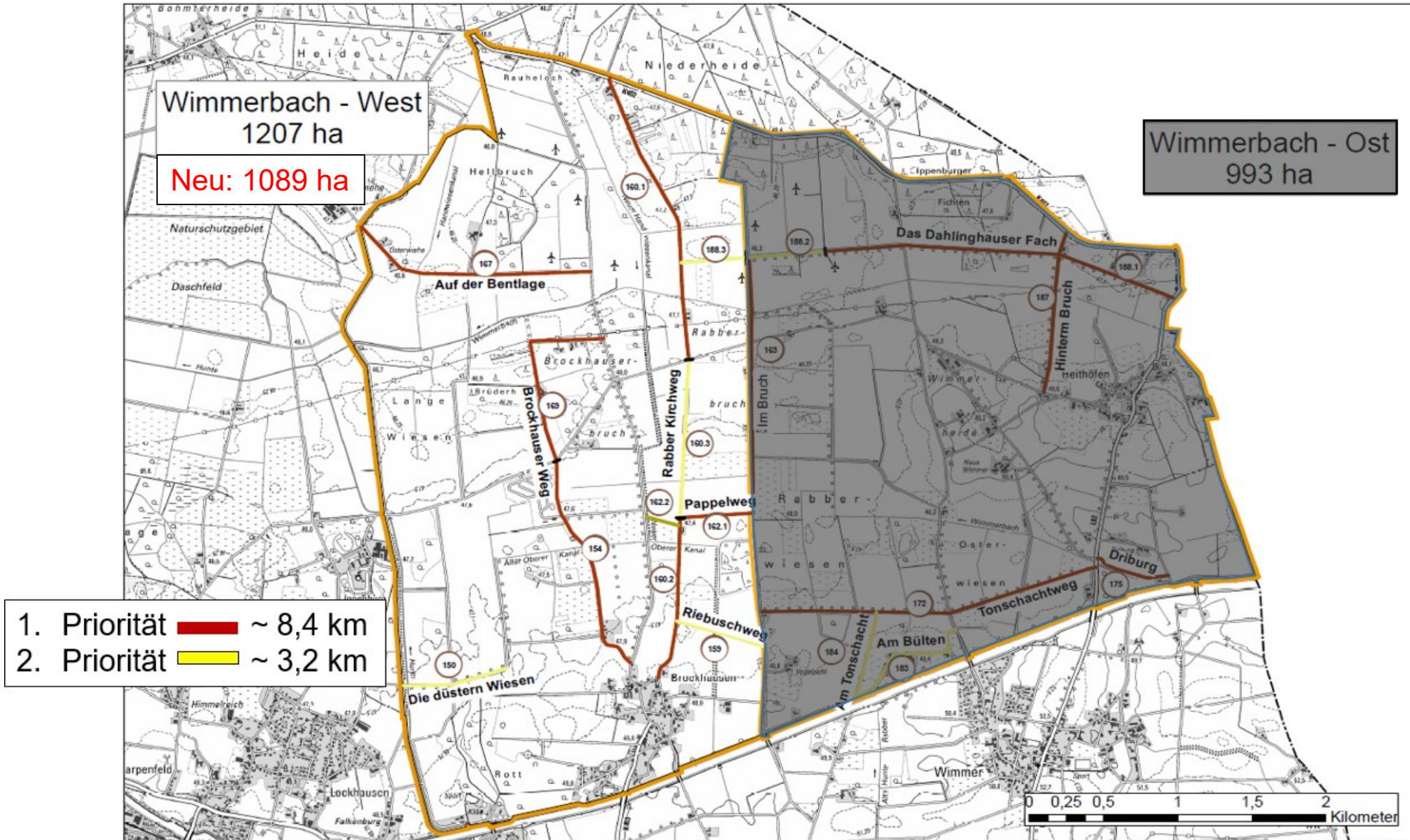


en Wiml



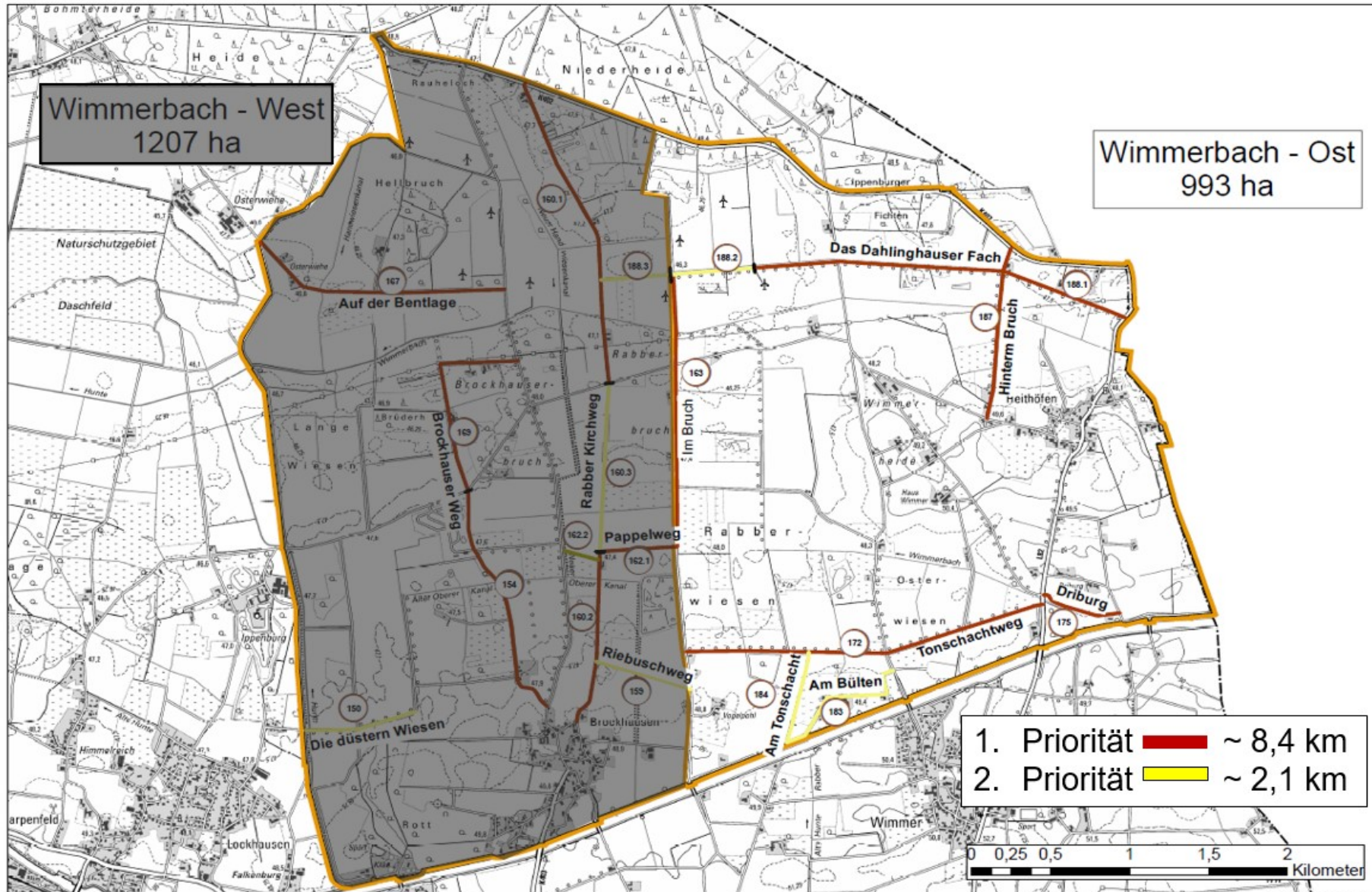


Planungsstand
11.01.2023





Planungsstand
11.01.2023



21.01.2023

geplante Verbesserungen Wimmerbach-Ost und -West

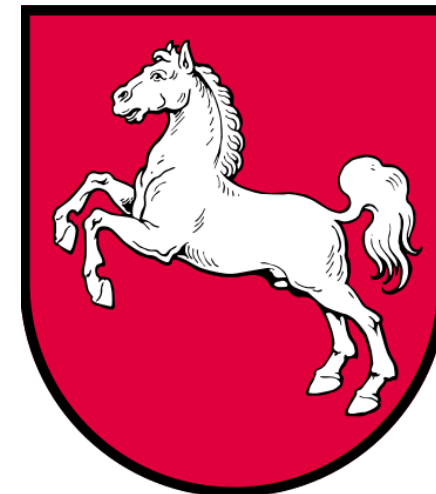
11.01.2023



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**

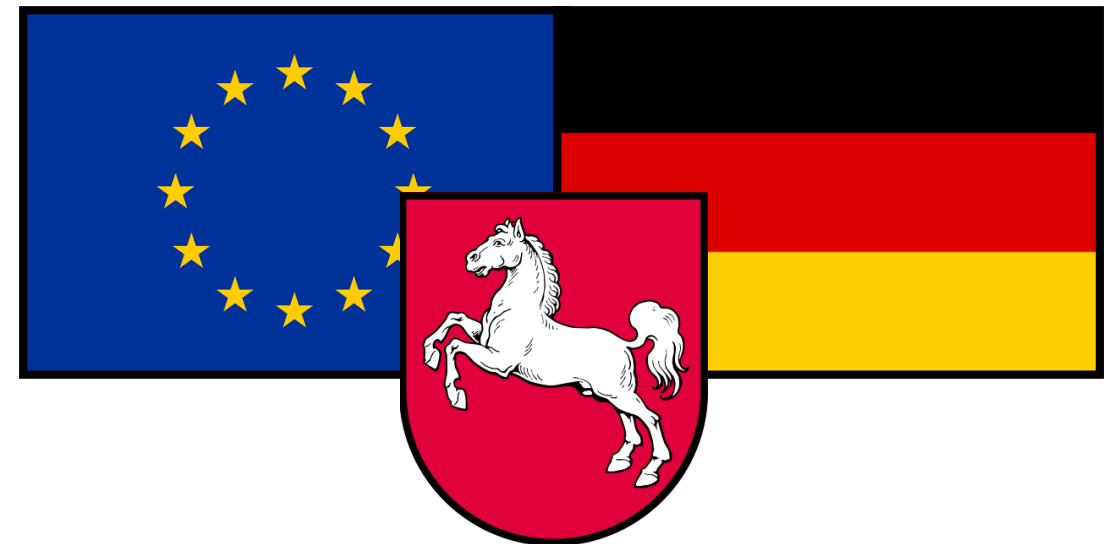
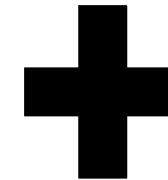




Ausführungskosten trägt die Teilnehmergeinschaft (TG)
durch **Eigenleistungen** und öffentliche **Zuschüsse**

zum Beispiel...

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





Ausführungskosten geplante Flurbereinigung **Wimmerbach-Ost und -West**

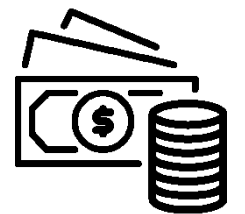
	jeweils	Gesamt
Allgemeine Ausführungskosten:	2.620.000 €	5.240.000 €
• Wegebau	2.230.000 €	4.446.000 €
• Planinstandsetzungsmaßnahmen, Verbindlichkeiten, Vermessungsnebenkosten...	390.000 €	780.000 €
Sicherung Naturhaushalt (Freiwillige Gestaltungsmaßnahmen)	50.000 €	100.000 €





Ausführungskosten geplante Flurbereinigungen **Wimmerbach-Ost und -West**

	jeweils	Gesamt
Allgemeine Ausführungskosten:	2.620.000 €	5.240.000 €
• Zuschuss (75 % von 2.620.000 €)	1.965.000 €	3.930.000 €
• Sonderbeitrag Gemeinde Bad Essen	500.000 €	1.000.000 €
• Eigenleistung Teilnehmer	155.000 €	310.000 €
Sicherung Naturhaushalt	50.000 €	100.000 €
(Freiwillige Gestaltungsmaßnahmen)		
• Zuschuss (75 %)	37.500 €	75.000 €
• Eigenleistung (25 %) (i.d.R. durch Übernehmer)	12.500 €	25.000 €

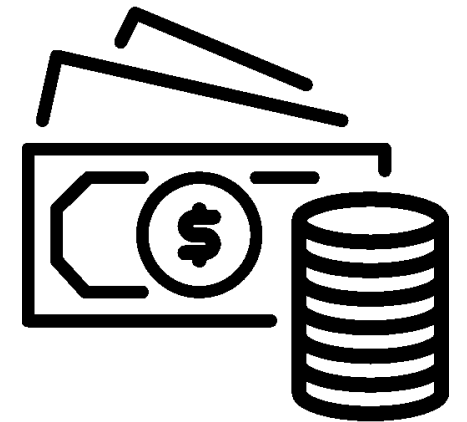




Ausführungskosten geplante Flurbereinigung **Wimmerbach-Ost und - West**

Eigenleistung Teilnehmer 310.000 € (jeweils 155.000 €)

- Nach § 19 des **FlurbG** kann die **Teilnehmergemeinschaft** die Teilnehmer zu **Geldbeiträgen** heranziehen, soweit die Aufwendungen der Flurbereinigung (Ausführungskosten, § 105 FlurbG) dem **Interesse** der Teilnehmer dienen.
- Grundsätzlich ist die **gesamte** landwirtschaftlich genutzte Fläche im Verfahrensgebiet beitragspflichtig.
- Haus- und Hofraumfläche in der Regel **nicht** beitragspflichtig.



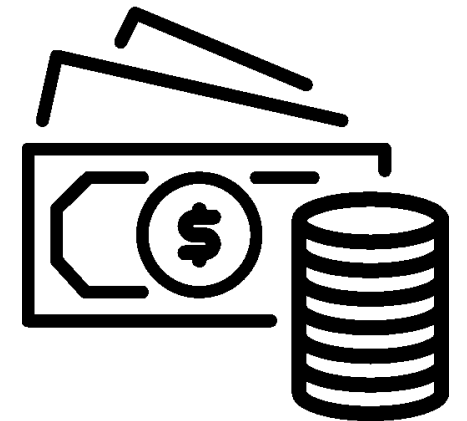


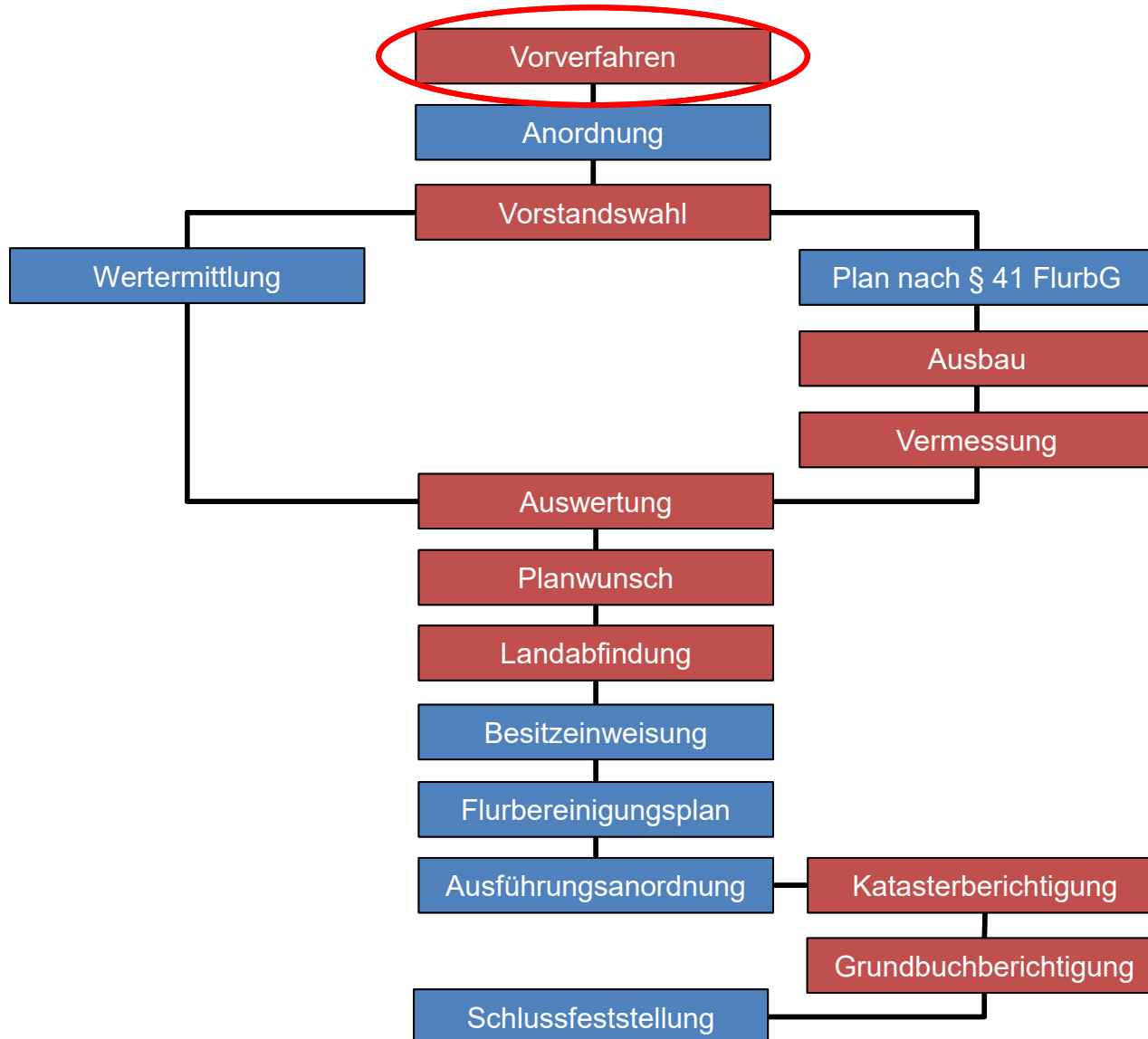
Ausführungskosten geplante Flurbereinigung **Wimmerbach-Ost und -West**

Flurbereinigungsbeitrag

voraussichtlich zw. 200 – 230 € / ha

- In Abstimmung mit dem **Vorstand** der Teilnehmergeinschaft können die Beiträge auf mehrere Jahre verteilt werden.



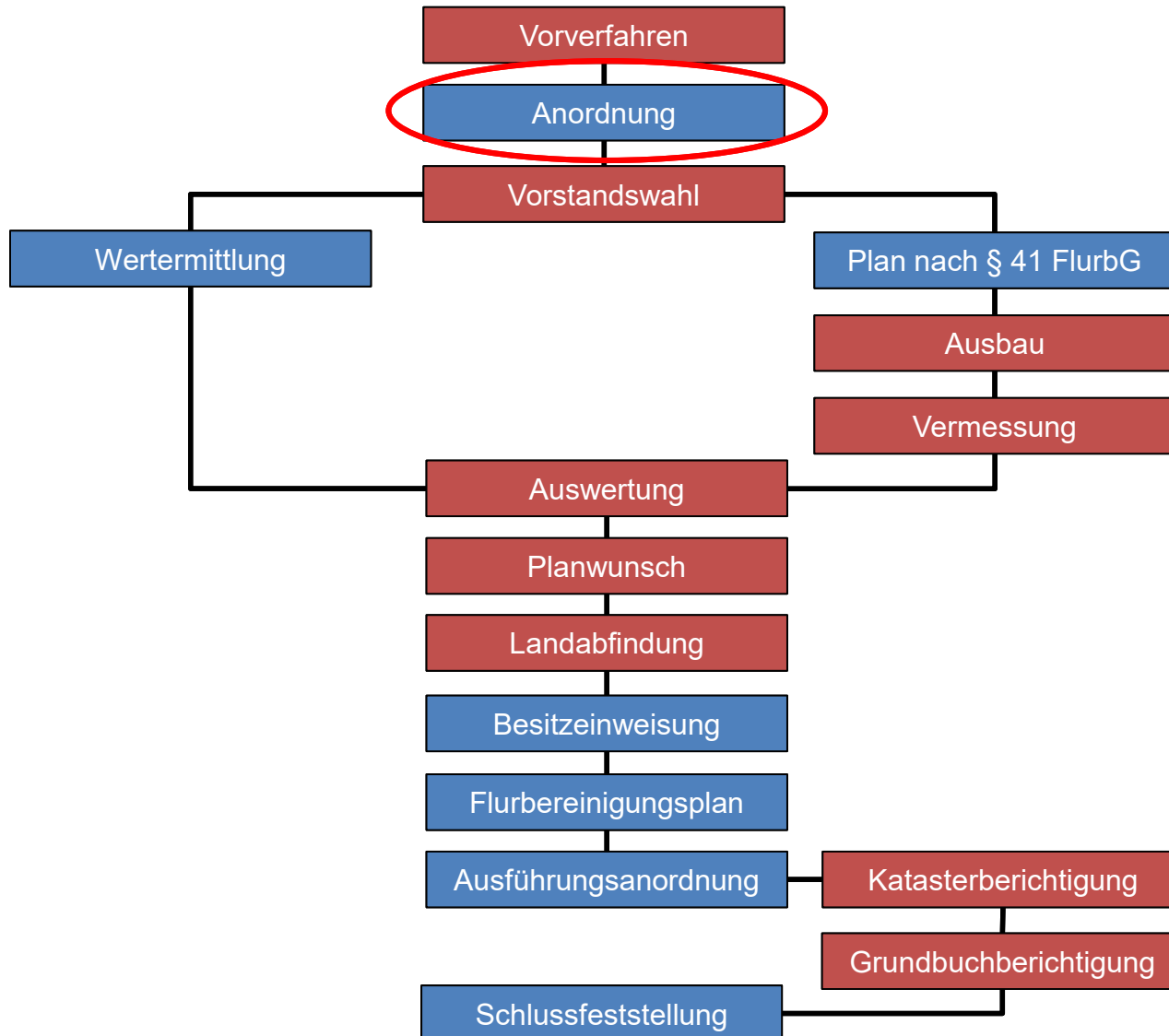


Vorverfahren

- AK-Wahl
- Aufstellung NGG

Bereits abgeschlossen!

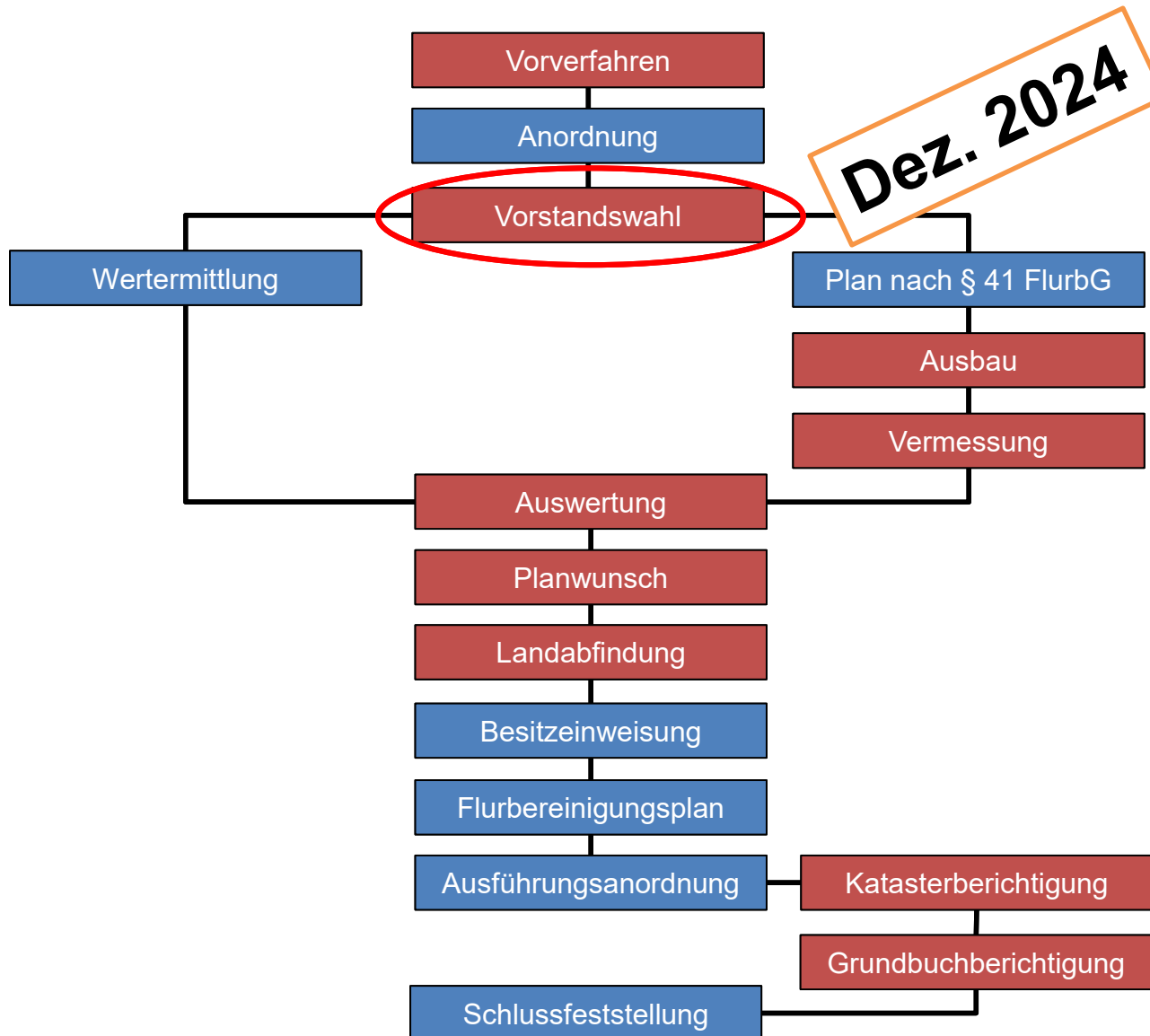
Blau unterlegt:
Verwaltungsakt mit
Rechtsbehelfsmöglichkeit



Anordnung =
Flurbereinigungsbeschluss

- Entstehung der Teilnehmergemeinschaft (Körperschaft des öffentlichen Rechts)

geplant zum **25.09.2024**



Vorstand der TG

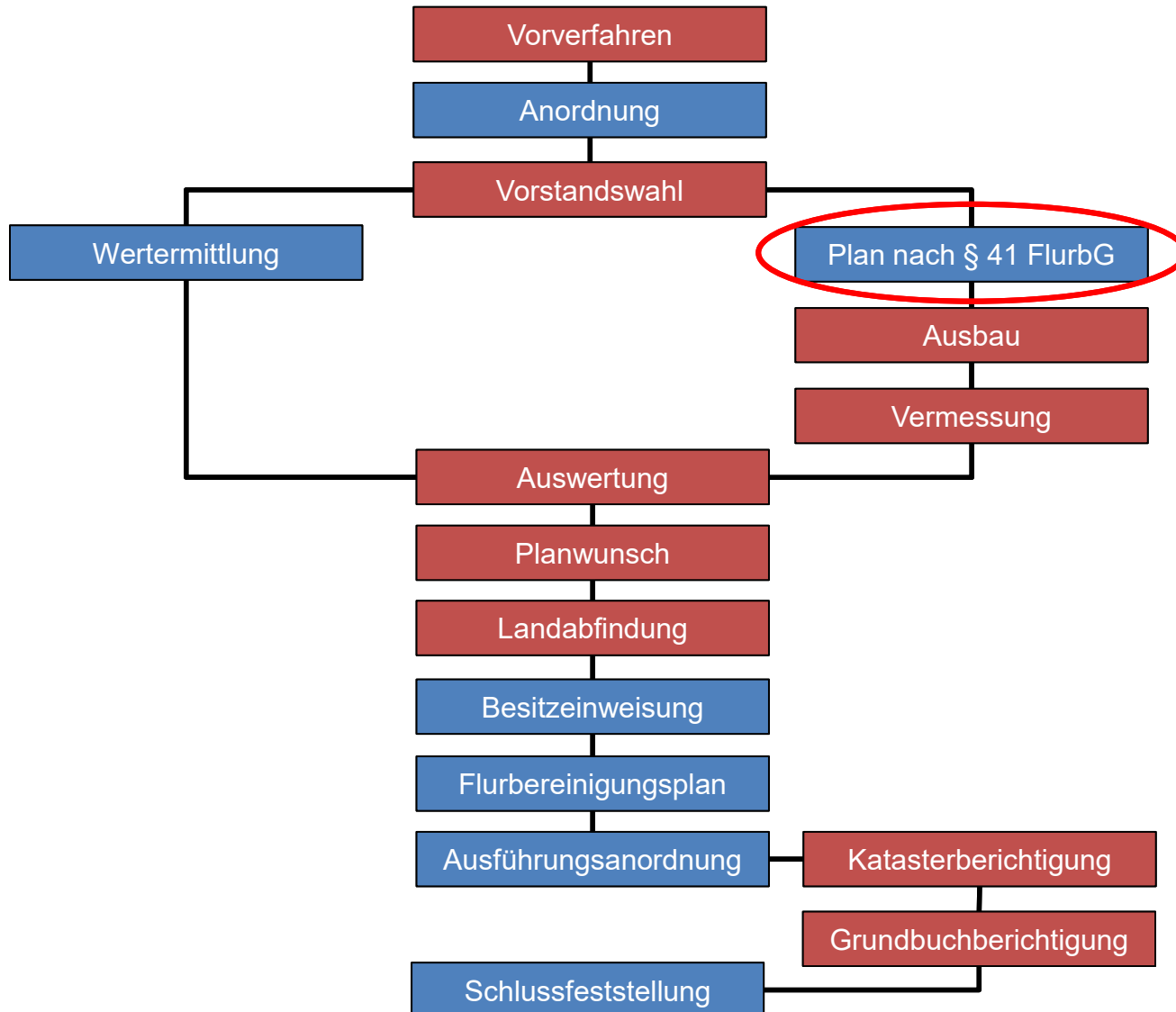
Wahlberechtigt: Die Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens

Wählbar: Jede/r

Zuständig für:

- Hebung der Beiträge,
- Kassengeschäfte,
- Ausführung der gemeinschaftlichen Anlagen,
- Mitwirkung bei Wertermittlung
- Mitwirkung bei Aufstellung des Planes nach § 41 FlurbG
- **Nicht zuständig für die Zuteilungsplanung**

tlw. Aufgabenübertragung an den Verband der Teilnehmergeinschaften



Plan nach § 41 FlurbG

(Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan)

Formelle Konzentrationswirkung durch Plangenehmigung/Planfeststellung, ersetzt fast alle Erlaubnisse und Genehmigungen nach sonstigem Fachrecht

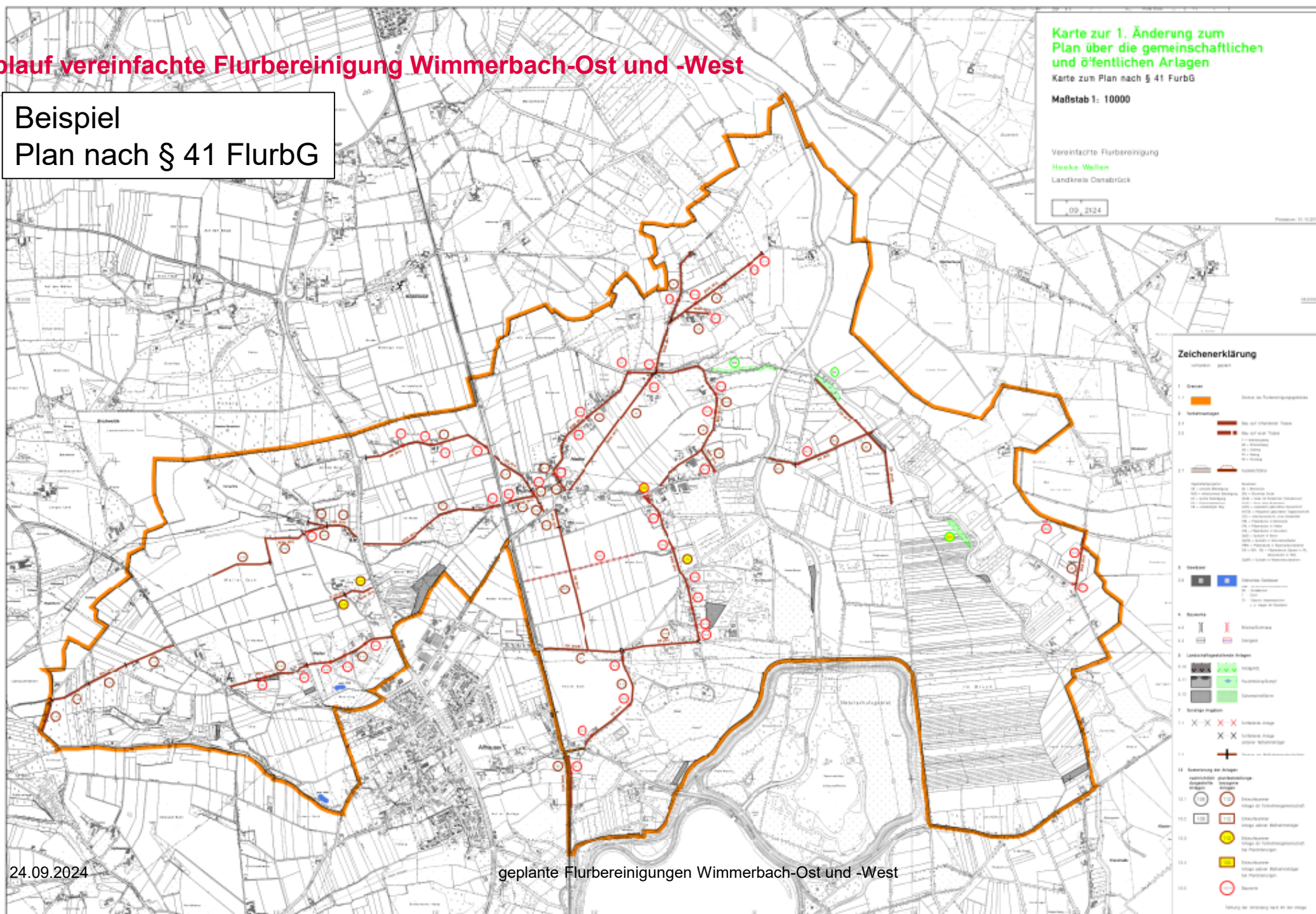


Plan nach § 41 FlurbG

- Strategische Entscheidung über Sanierung des Wegenetzes in Abhängigkeit vom Finanzvolumen
 - Wegeverbreiterungen, Fahrbahnbreiten, Ausweichen, Befestigungsart
 - Brücken und Durchlässe
- Aufstellung des Planes im Benehmen mit dem Vorstand der TG
- Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange
- Zustimmung des Wegeeigentümers/Unterhaltungspflichtigen erforderlich

6 | Ablauf vereinfachte Flurbereinigung Wimmerbach-Ost und -West

Beispiel
Plan nach § 41 FlurbG



esentwicklung



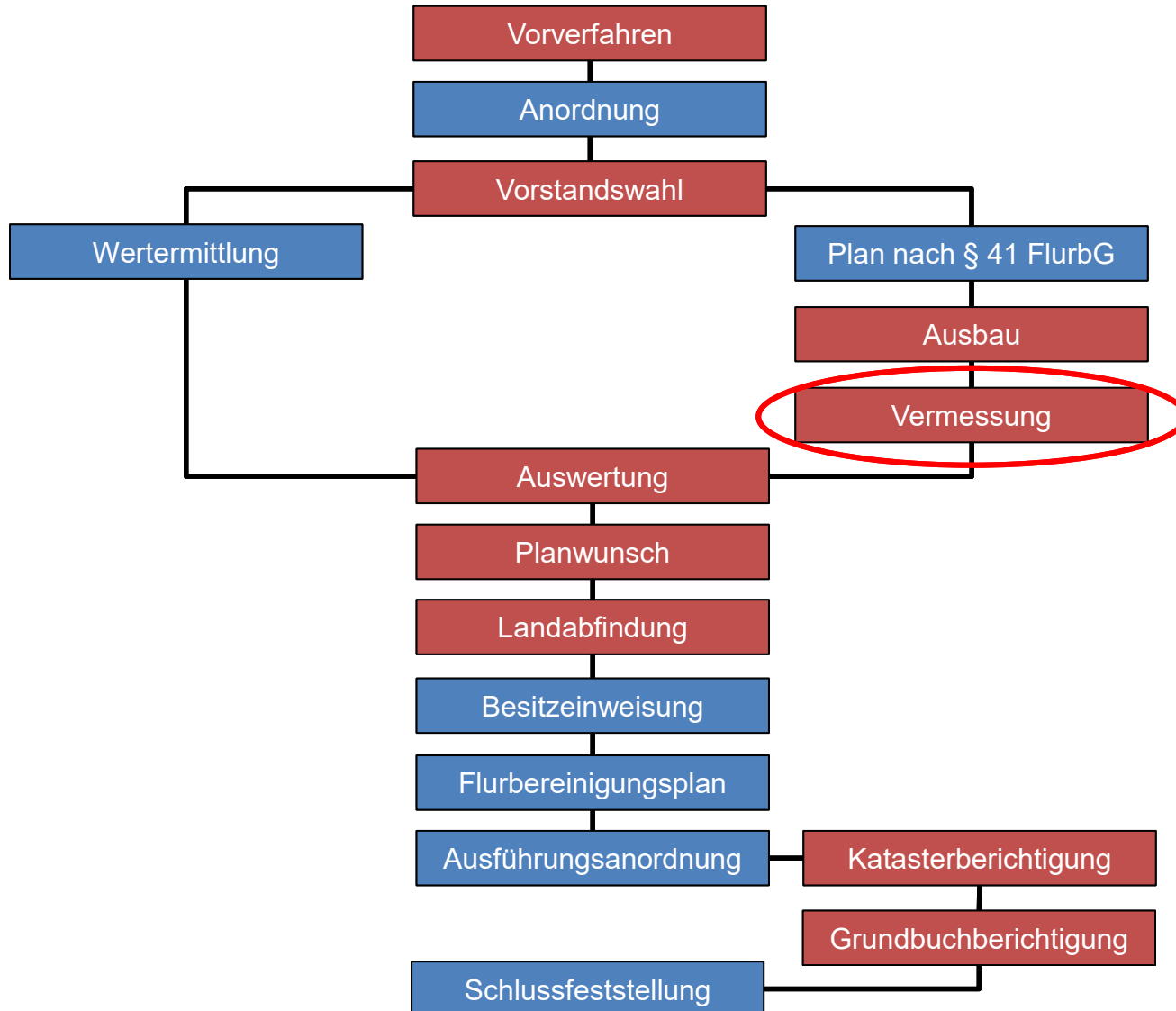
Ausbau

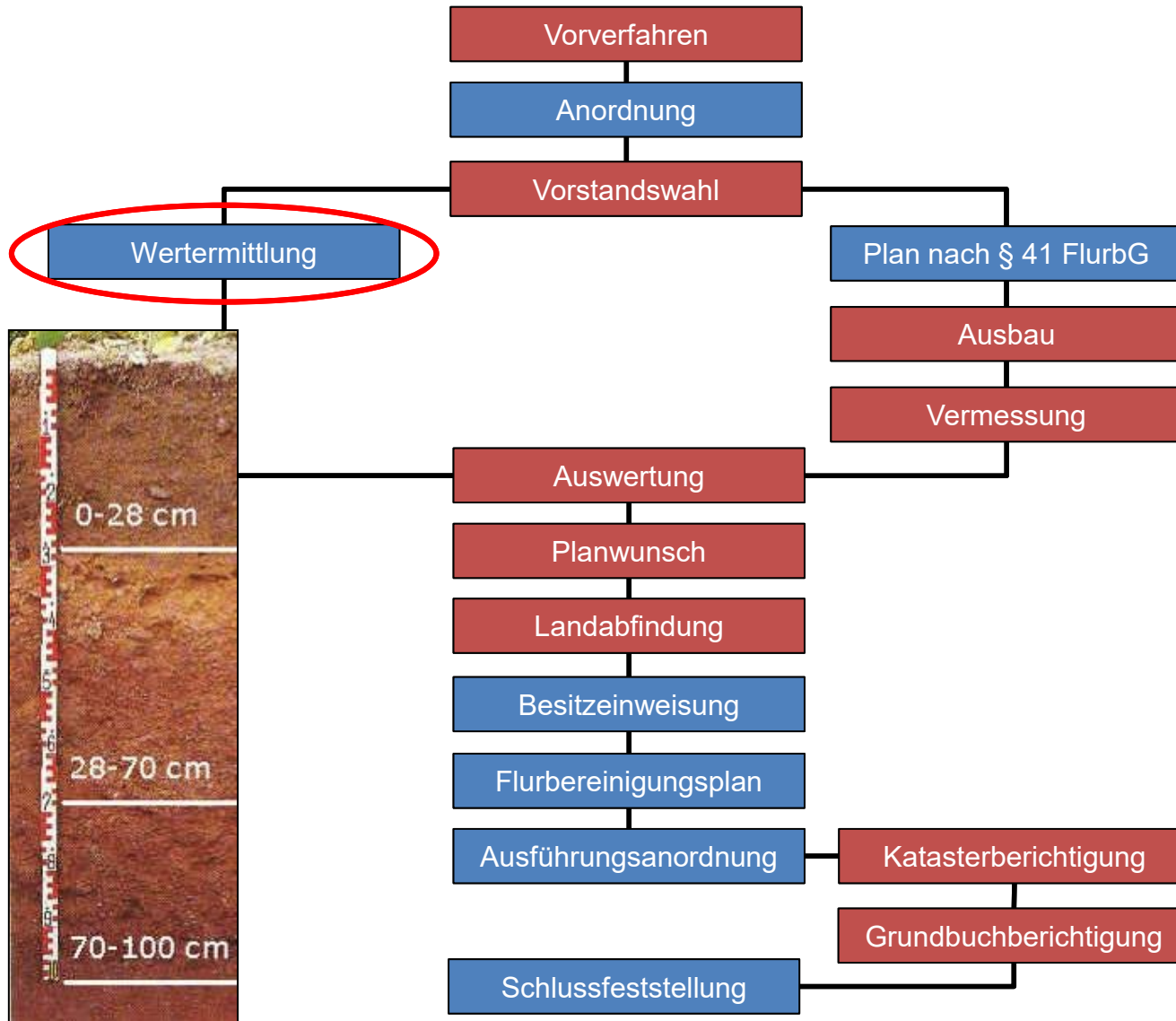
- Träger der Baumaßnahmen i.d.R. TG
- gem. Plan nach § 41 FlurbG

6 | Ablauf vereinfachte Flurbereinigung Wimmerbach-Ost und -West



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



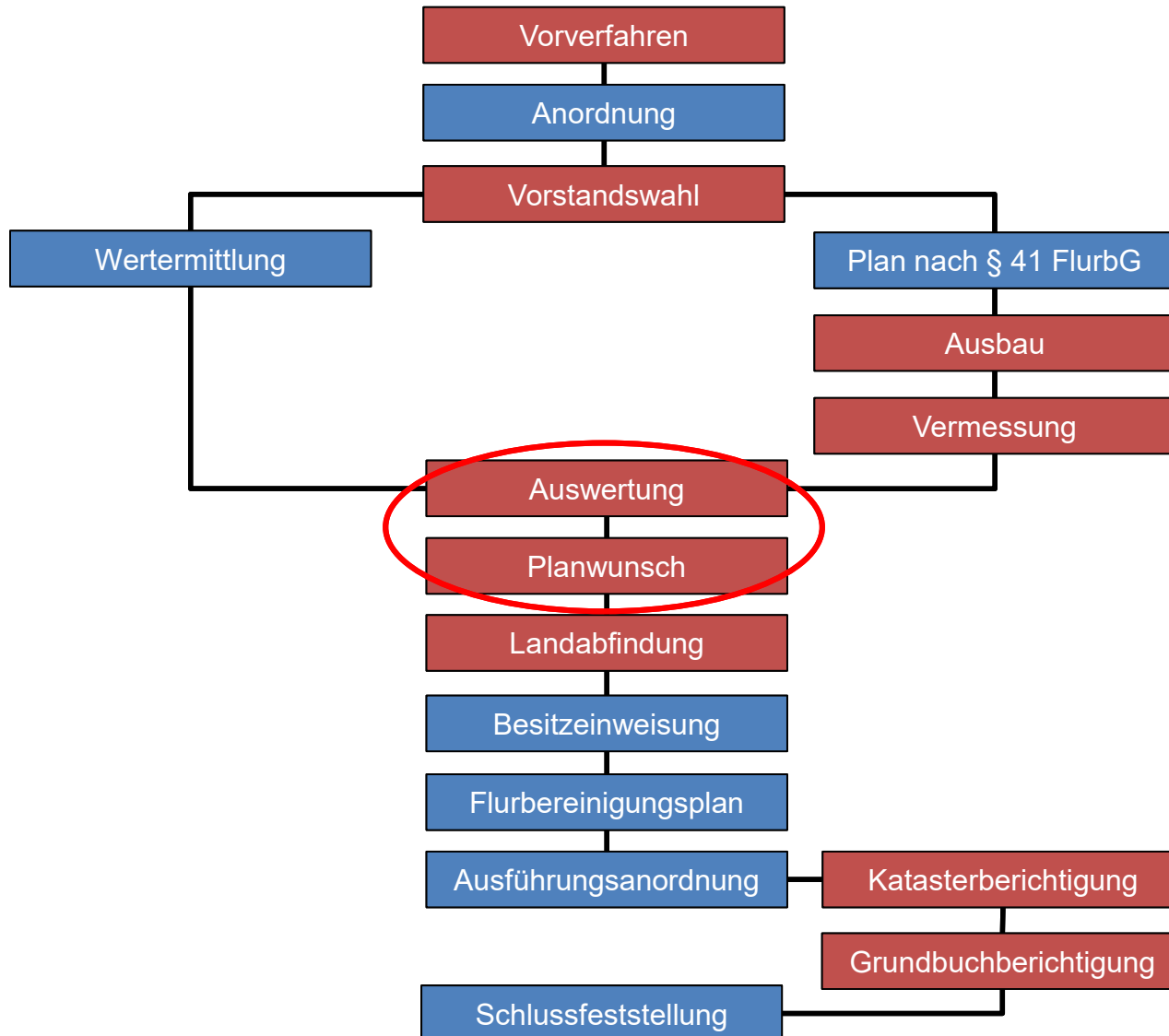


Wertermittlung / Ermittlung des Tauschwertes

Grundlage: Bodenschätzung der
Finanzverwaltung

- Aktualisierung der Bodenschätzung bis Ende 2026
- Wertverhältnis ist auch der Tauschmaßstab

6 | Ablauf vereinfachte Flurbereinigung Wimmerbach-Ost und -West

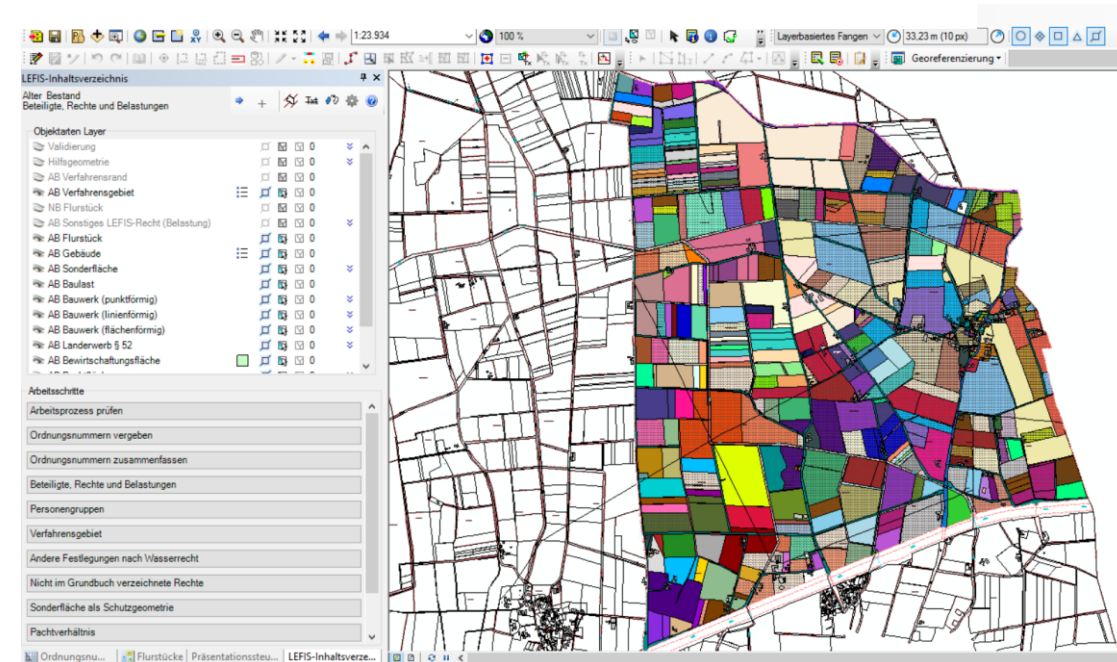
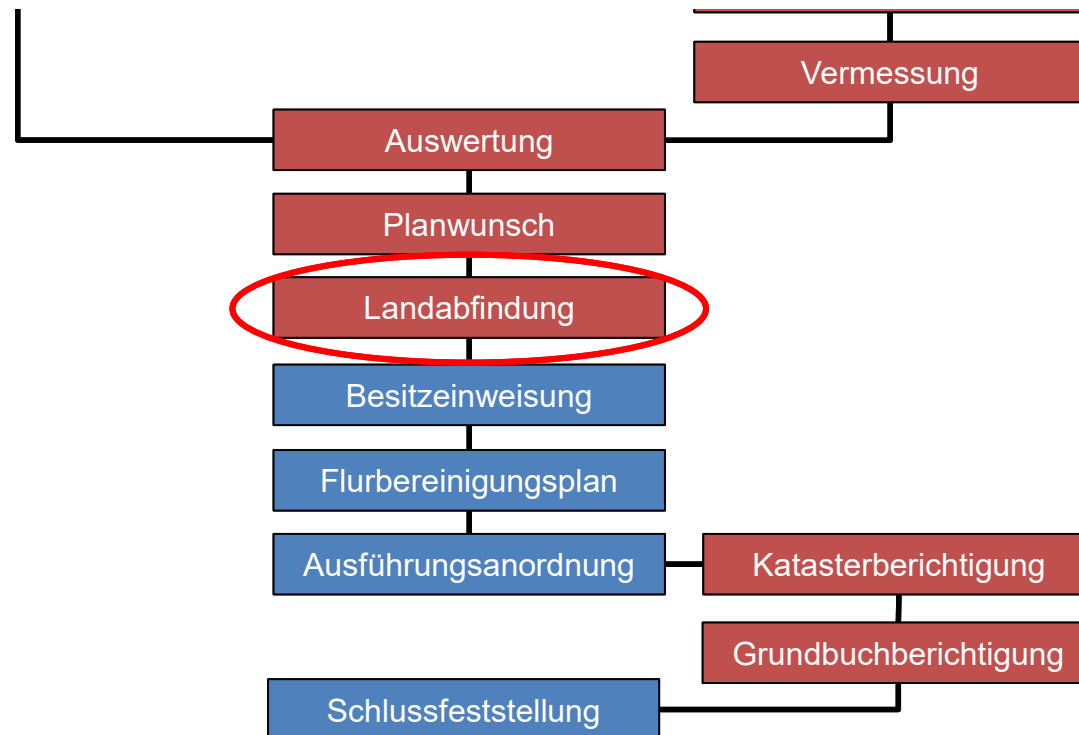


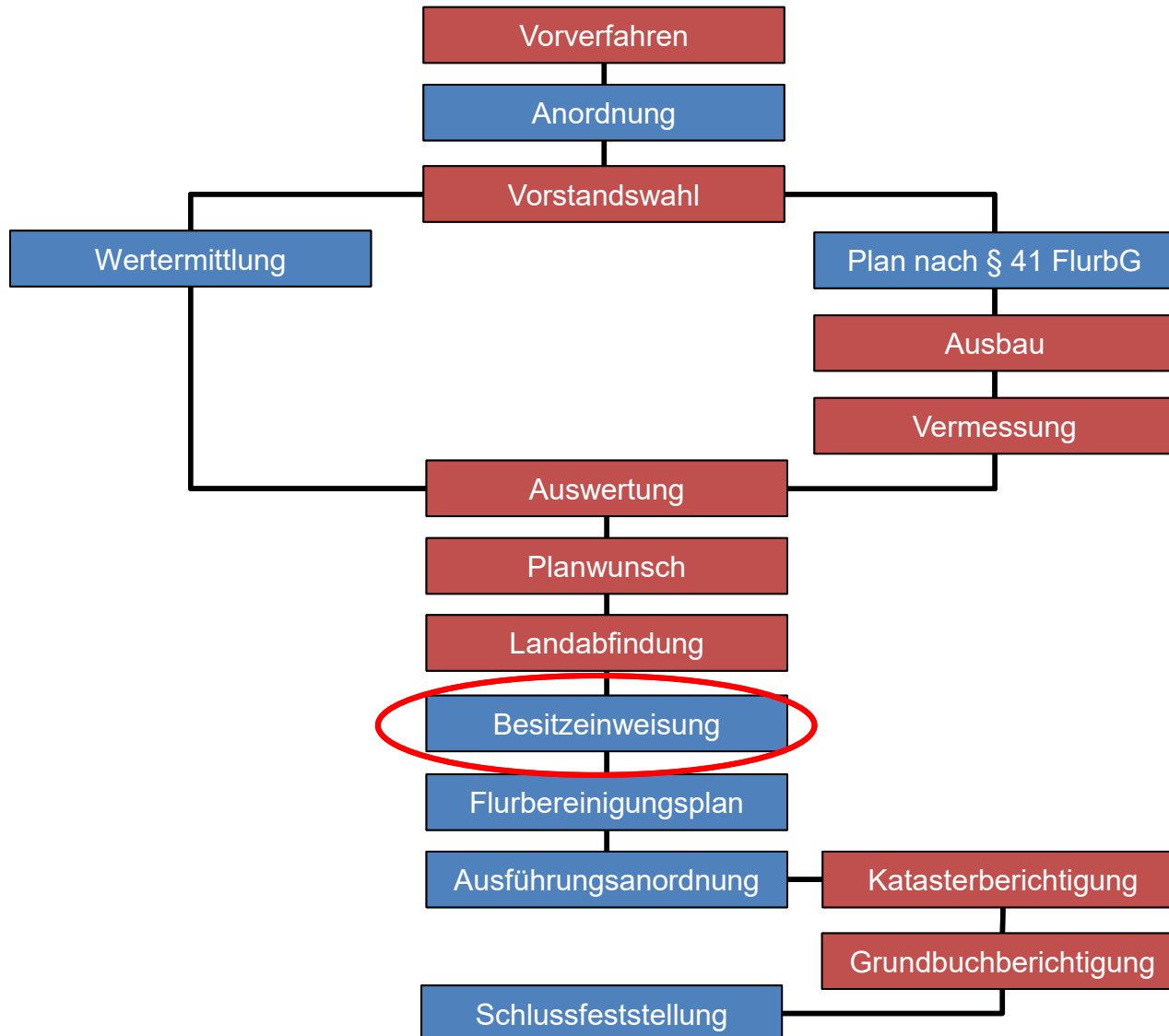
- Festsetzung des allg. Landabzuges nach Wertermittlung und Ausbau
- Ermittlung des Abfindungsanspruchs
- Planwunschtermine mit allen Beteiligten



Grundlagen für die Planung der Landabfindung

- Abfindungsanspruch (Wertgleichheit)
- Planwünsche
- öffentl.-rechtl. Belange (z.B. Gewässerrandstreifen zur Dümmeranierung)
- Abwägungsprozess





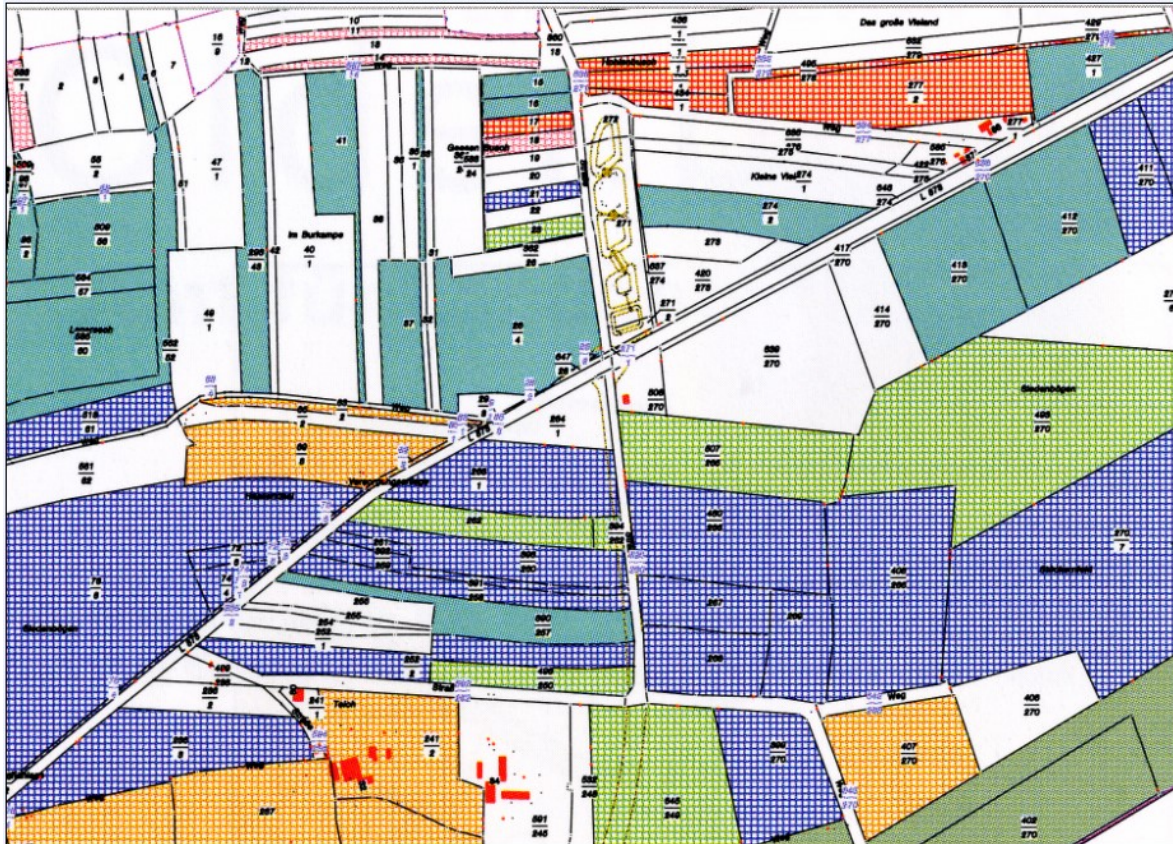
Vorläufige Besitzeinweisung

- Vermessung der neuen Flurstücke
- Anordnung zum Besitzwechsel
- Überleitungsbestimmungen in Abstimmung mit Vorstand der TG
- Anzeige der neuen Grenzen durch die Flurbereinigungsbehörde

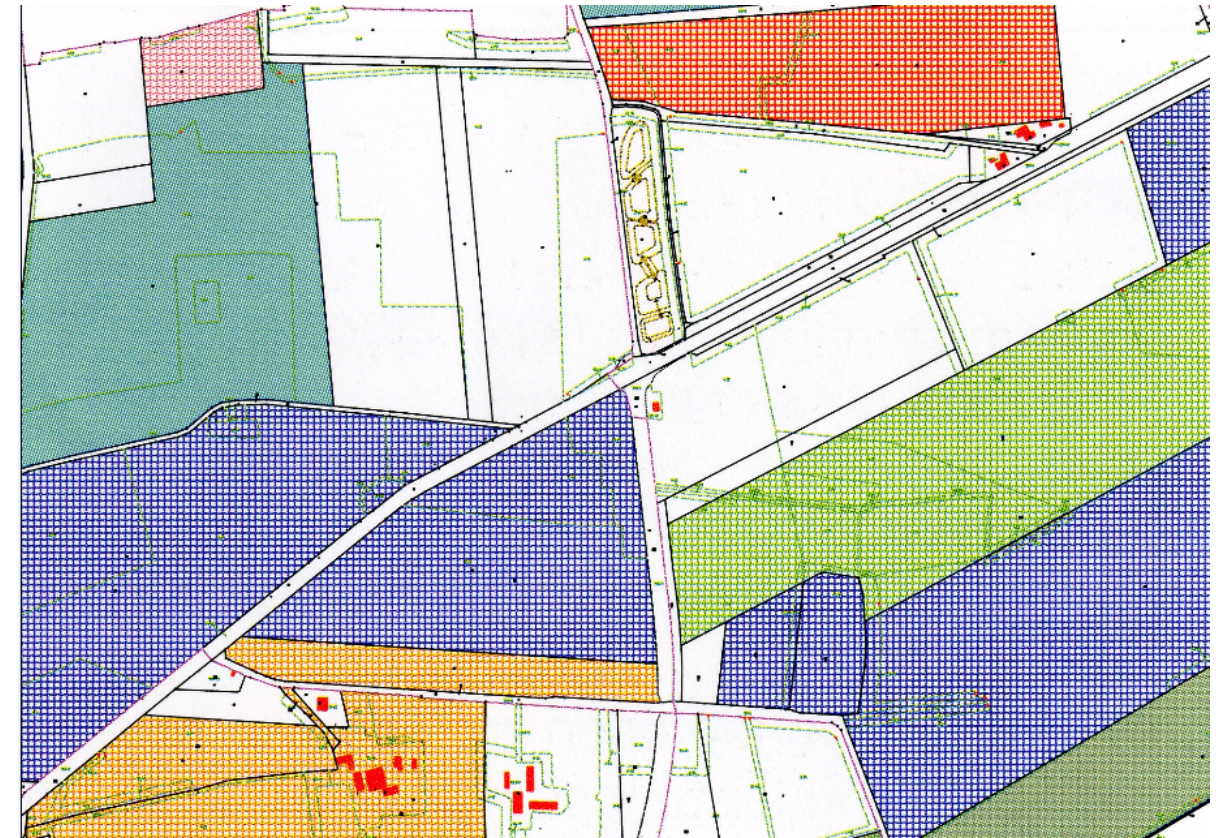
6 | Ablauf vereinfachte Flurbereinigung Wimmerbach-Ost und -West



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



vor Besitzeinweisung

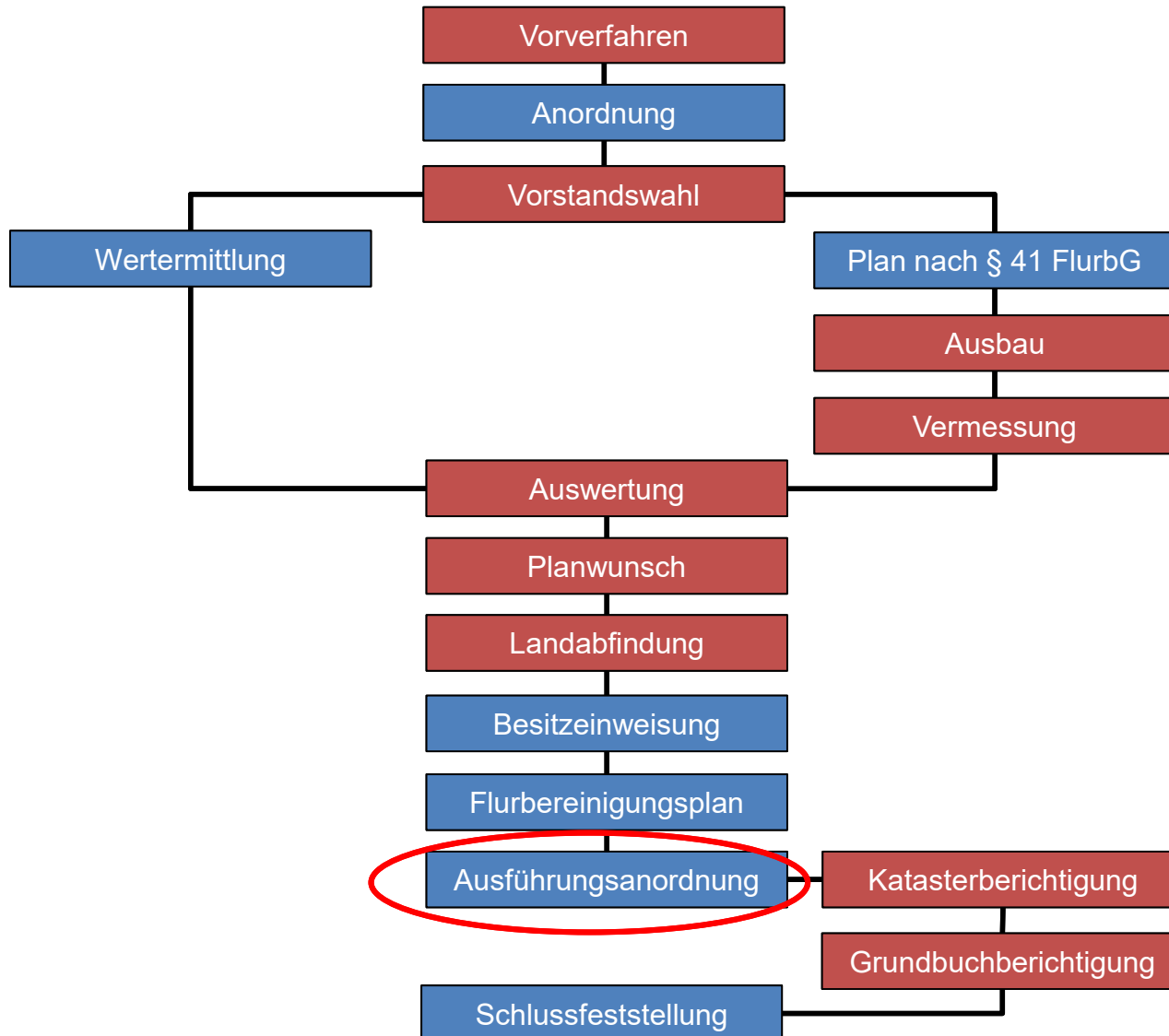


nach Besitzeinweisung



Der Flurbereinigungsplan

- Im Prinzip eine große Urkunde über die neuen Rechtsverhältnisse
- Teilnehmer erhalten Auszüge aus dem Flurbereinigungsplan

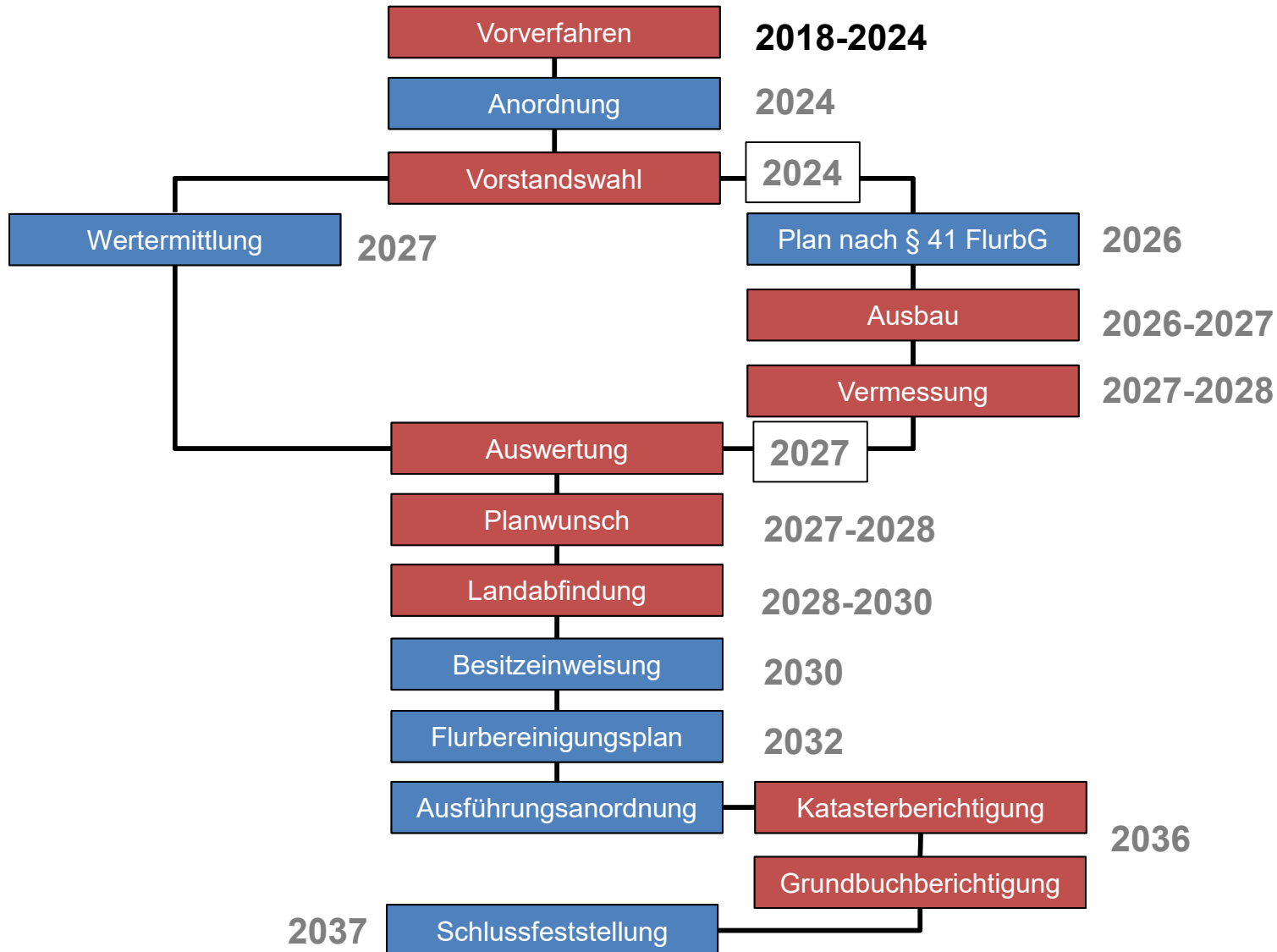


Ausführungsanordnung

- Regelt den Eintritt des neuen Rechtszustandes (von Besitz zu Eigentum)

Berichtigung der öffentlichen Bücher

7 | geplanter zeitlicher Ablauf





Sonstiges Wissenswertes

- Tausch von Land mit gleichem Wert (**Gesamtbetrachtung** je Teilnehmer)
- Windvorranggebiete: Berücksichtigung bei Landabfindung, wertgleiche Abfindung, Windenergieerträge bleiben erhalten
- Geldausgleich bei **unvermeidbaren** geringfügigen Mehr- oder Minderabfindungen
- Flurbereinigungsbeiträge werden von **allen** Teilnehmern aufgebracht (Solidargemeinschaft)
- Beitragsbefreiungen im **Ausnahmefall** möglich (§19 FlurbG)



Sonstiges Wissenswertes

- Allgemeiner Landabzug zur Flächenaufbringung für gemeinschaftliche Anlagen (z.B. Wegebau und Kompensationsmaßnahmen), Maßstab ist der Wert der alten Grundstücke. Höhe ist Abhängig vom Flächenbedarf (vorauss. ca. 0,2 - 0,3 %)
- Flächentausch ist **nicht** Grunderwerbssteuerpflichtig
- **Landverzicht** zugunsten Dritter spart Gebühren bei Notar und Grundbuchamt
- Mit Anordnung des Verfahrens gelten die Veränderungsverbote gem. § 34

FlurbG

24.09.2024



Anordnung der Verfahren Wimmerbach-Ost und -West

- Anordnung der Verfahren zum **25.09.2024**
- Öffentliche Bekanntmachung bei den Gemeinden Bad Essen und Bohmte und Veröffentlichung auf der Website des ArL
 - Einleitungsbeschluss mit Zielsetzungen
 - Auflistung der den Verfahren unterliegenden Flurstücke
 - Hinweis auf zeitweilige Einschränkung des Eigentums (§34 FlurbG)
 - Aufforderung zur Anmeldung von Rechten
 - Entstehung der Teilnehmergeinschaft (Körperschaft des öffentlichen Rechts)
 - Sofortvollziehung (Widersprüche haben keine aufschiebende Wirkung)



Vorstandswahl

Geplant: **Anfang Dezember 2024**

- Gesonderte Ladung per Post an alle Teilnehmer
- Öffentliche Bekanntmachung per Aushang bei den Gemeinden Bad Essen und Bohmte

- Gewählt werden 5 ordentliche und 5 stellvertretende Mitglieder / Verfahren

- Jeder ist wählbar (auch Nicht-Teilnehmer)
- nur die Teilnehmer sind wahlberechtigt

- Jeder Teilnehmer oder Bevollmächtigter hat nur **1 Stimme!**

Bitte teilen Sie uns bei Umzug Ihre neue Anschrift mit!



Verschiedenes / Fragen ?





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihre Ansprechpartner:

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Dezernat 4.4 Flurbereinigung und Landmanagement
Mercatorstraße 8
49080 Osnabrück

Dr. Andrea Heiker	Dezernatsteil-Ltg.	0541 / 503 – 480
Sophia Wiens	Projekt-Ltg.	0541 / 503 – 475
Nora Stach	Sachbearbeitung ab 01.10.24	0541 / 503 – 463