

19.02.2026 | Straßenbauausschuss Landkreis Ammerland



Unternehmensflurbereinigung für die Nordwestumfahrung Rastede? Sozialverträgliche Realisierung von Infrastrukturvorhaben durch Bodenordnung

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
Dezernat 4 – Flurbereinigung, Landmanagement
Frederik Meiners

"Den ländlichen Raum gemeinsam gestalten –
Bodenordnung für nachhaltige Entwicklung!"



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



Vorhaben Nordwestumfahrung Rastede

Verkehrliche Einschränkungen im Bestand

- Nordwestumfahrung als **Vorzugsvariante** beschlossen
- **Planfeststellungsverfahren** in Vorbereitung
- **Kostensteigerungen** durch Baugrund- und Entwässerungsanforderungen





Vorhaben Nordwestumfahrung Rastede

Vier maßgeblich betroffene Grundstückseigentümer

- Keine verbindliche Zustimmung zum freiwilligen Grunderwerb
- Rechtsmittel gegen Planfeststellung angekündigt
- Enteignungsverfahren politisch nicht gewollt



„Flurbereinigung als transparenter Prozess unter Einbeziehung der betroffenen Gemeinschaft für die Berücksichtigung der Bedürfnisse und Anliegen aller Beteiligten.“



Rolle der Unternehmensflurbereinigung

Zweck:

- **Bereitstellung** von Land für Baumaßnahmen (z.B. Infrastrukturmaßnahmen) in **großem Umfang**
- Minimierung des **Enteignungseingriffs** (Prinzip der **Verhältnismäßigkeit**)
- Verteilung des **Landverlustes** auf einen **größeren Kreis** von Eigentümern → **sozialverträgliche Bodenordnung**
- **Vermeidung** von **Nachteilen** für die allgemeine Landeskultur durch das Unternehmen
 - Zerschneidungen
 - Unterbrechung von Wege- und Gewässernetz





Rolle der Unternehmensflurbereinigung

Voraussetzungen

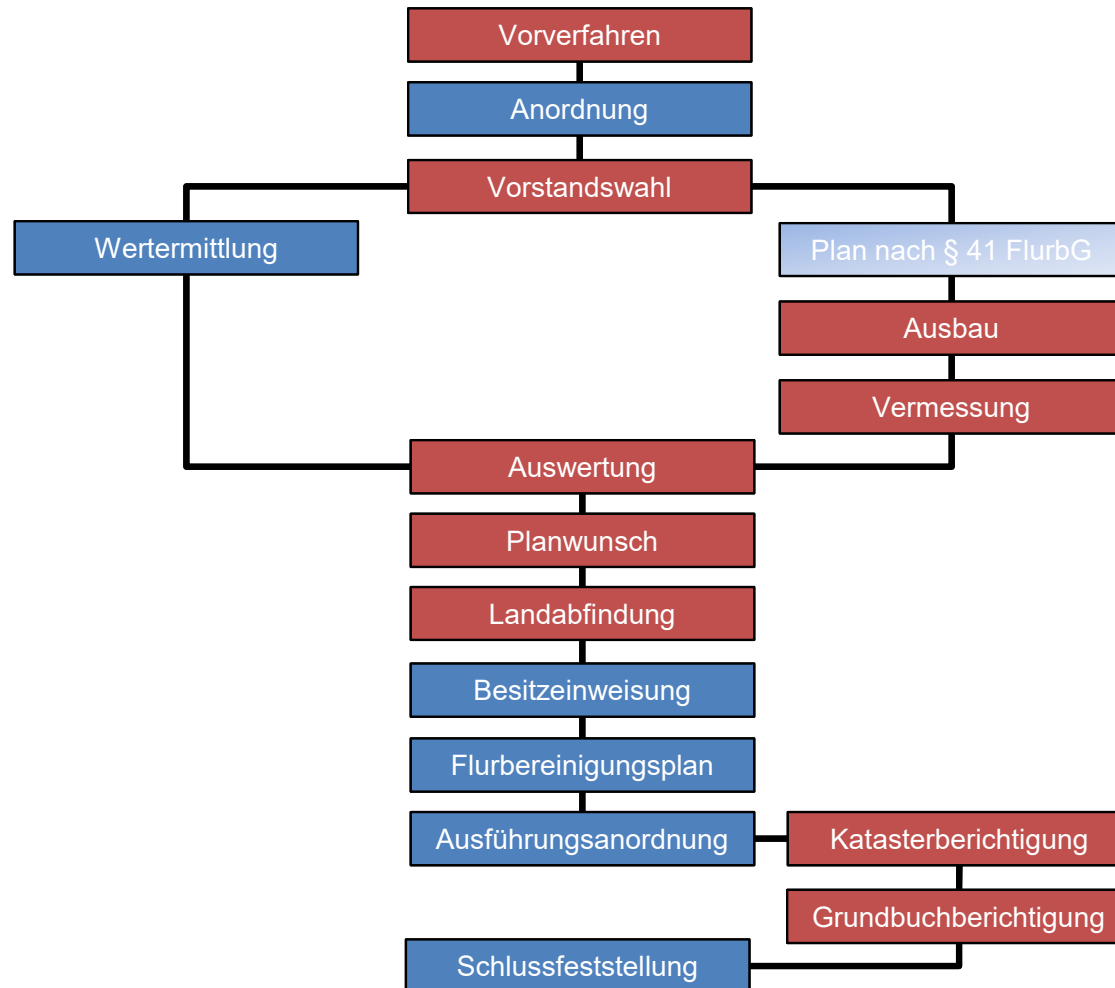
- **Zulässigkeit** einer **Enteignung** für die Großbaumaßnahme
- **Einleitung** eines **Planfeststellungsverfahrens**
- Inanspruchnahme von ländlichen Grundstücken in **großem** Umfang (> 5 ha, **derzeitiger Stand: 7,8 ha**)
- Flächenaufbringung aus landwirtschaftlichen Betrieben nur insofern, dass deren **wirtschaftliche Fortführung** nicht gefährdet ist (max. 5 %) (BVerwG Urteil 9 A 13.08 vom 14.04.2010)



Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems

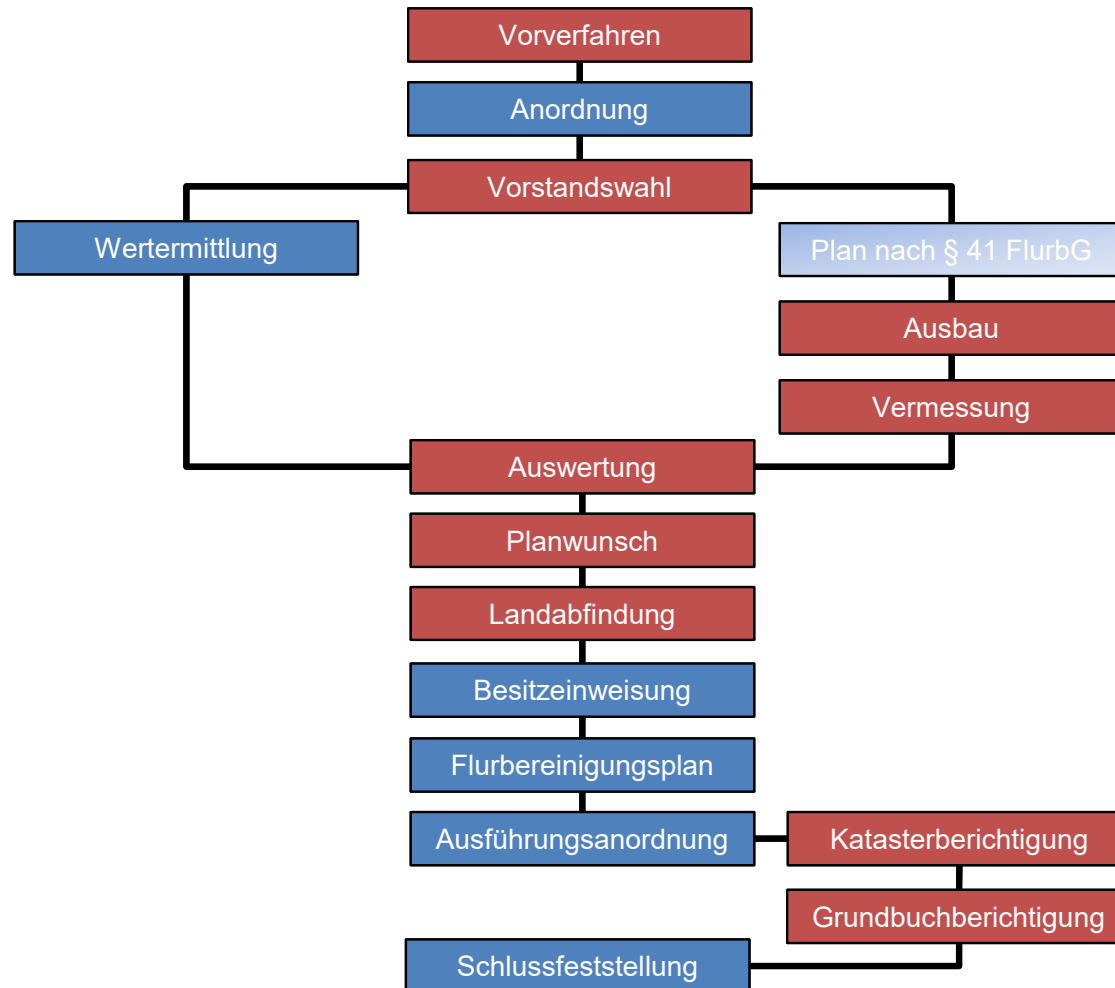


Blau unterlegt:
Verwaltungsakt mit
Rechtsbehelfsmöglichkeit

Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



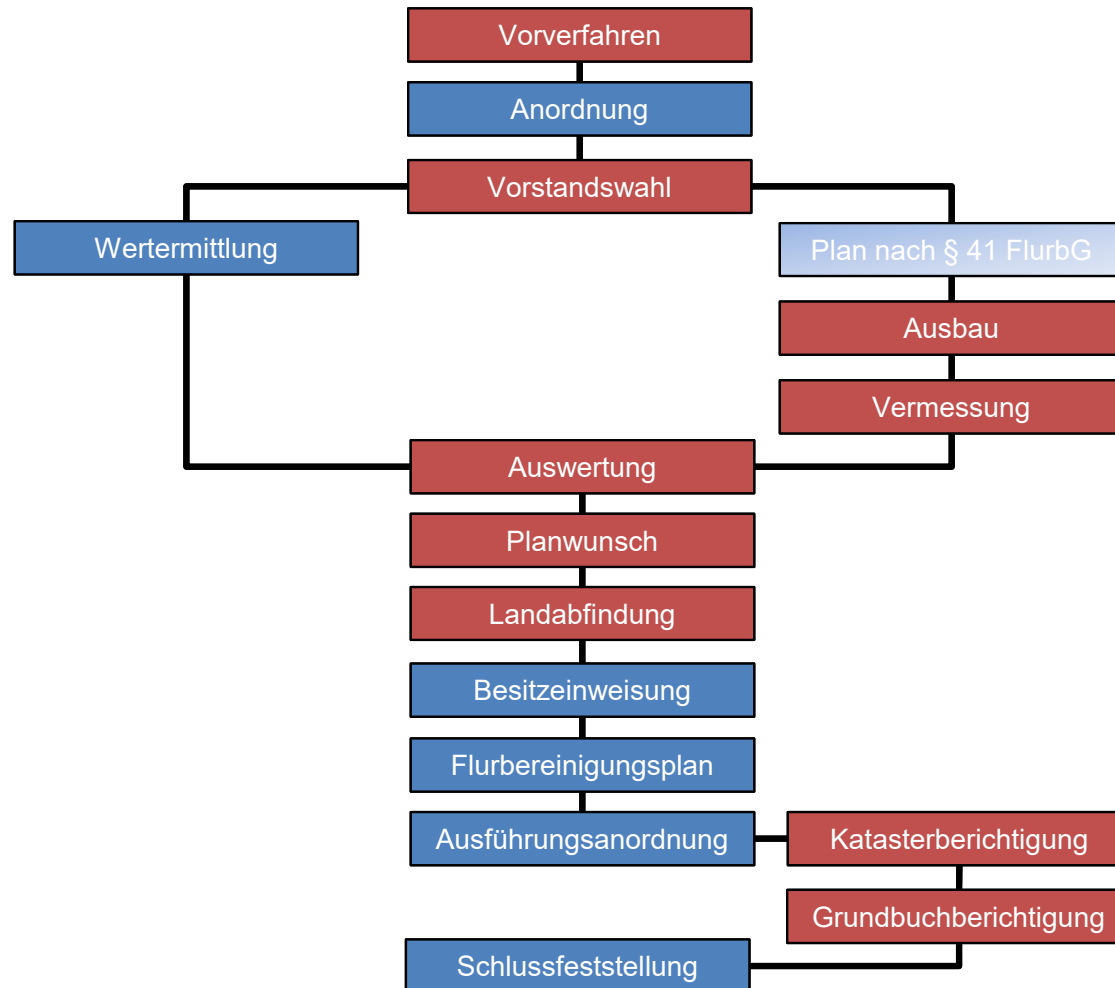
Anordnung = Flurbereinigungsbeschluss

- Auflistung der dem Verfahren unterliegenden Flurstücke
- Zielsetzungen
- Entstehung der Teilnehmergemeinschaft (**Körperschaft** des öffentlichen Rechts)

Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



Vorstand der TG

Wahlberechtigt: Die **Teilnehmer** des Flurbereinigungsverfahrens

Wählbar: Jede/r

Wirkt ehrenamtlich

Zuständig für:

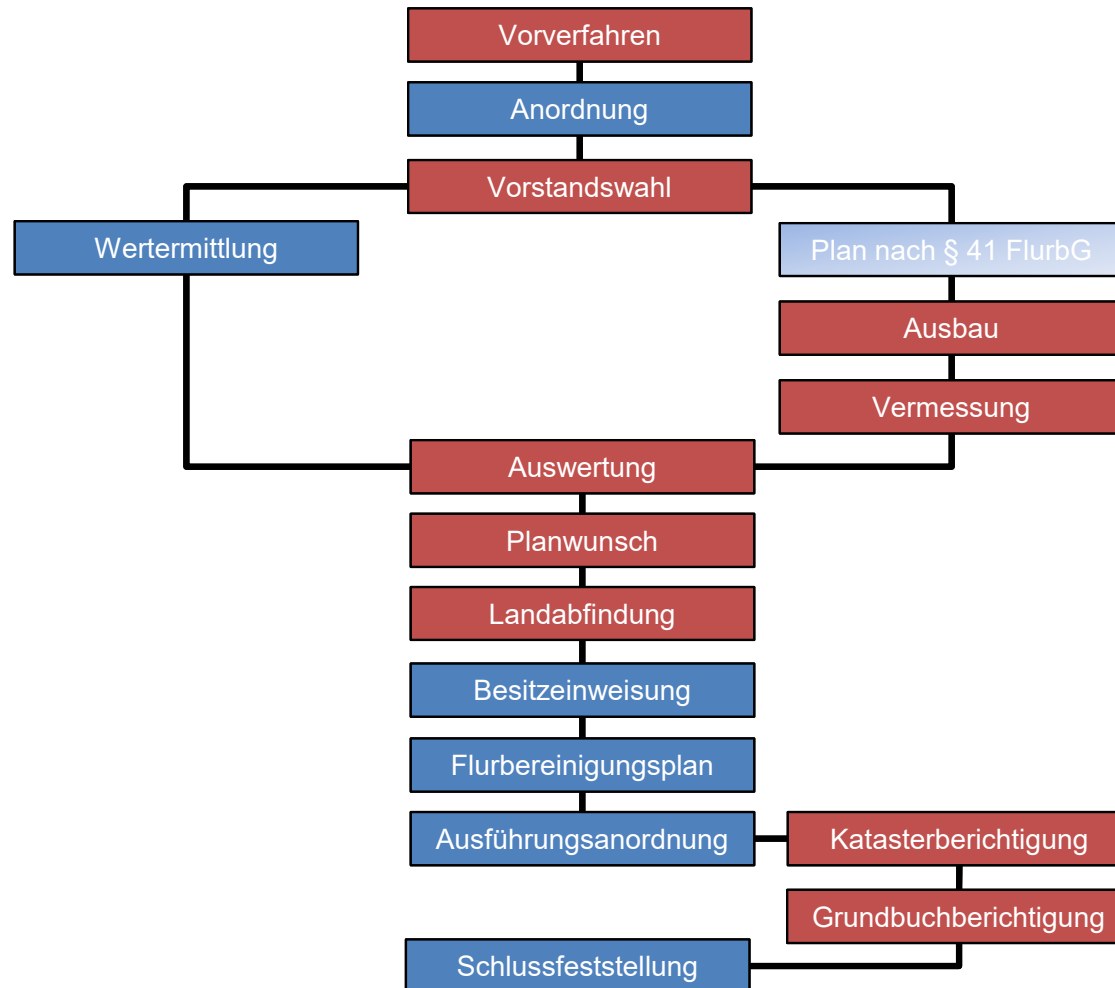
- Kassengeschäfte,
- Ausführung der gemeinschaftlichen Anlagen,
- Mitwirkung bei Wertermittlung
- Mitwirkung bei Aufstellung des Planes nach § 41 FlurbG

Tlw. **Aufgabenübertragung** an den **Verband** der **Teilnehmergemeinschaften**

Ablauf des Flurbereinigungsverfahrens



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems

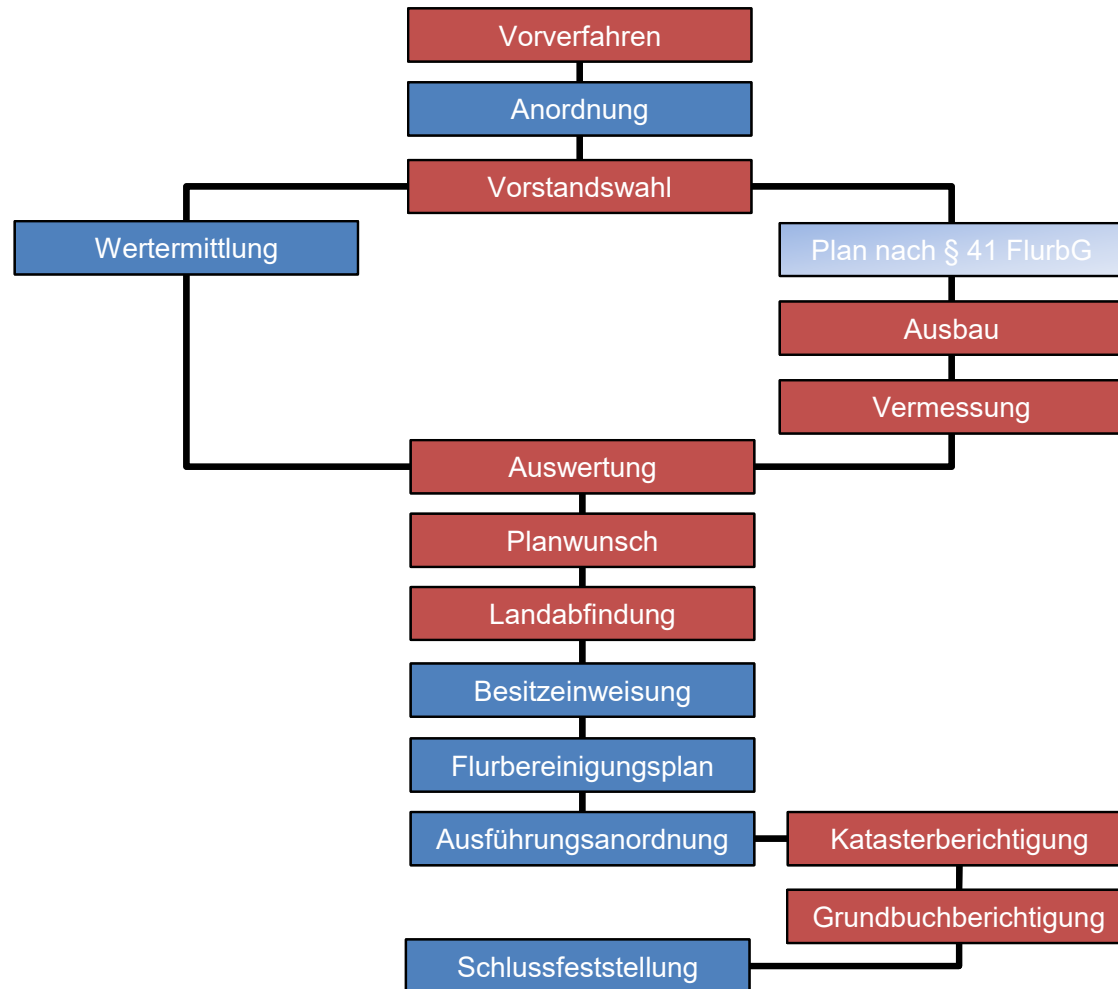


Plan nach § 41 FlurbG

(Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan)

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

Vermessung



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems

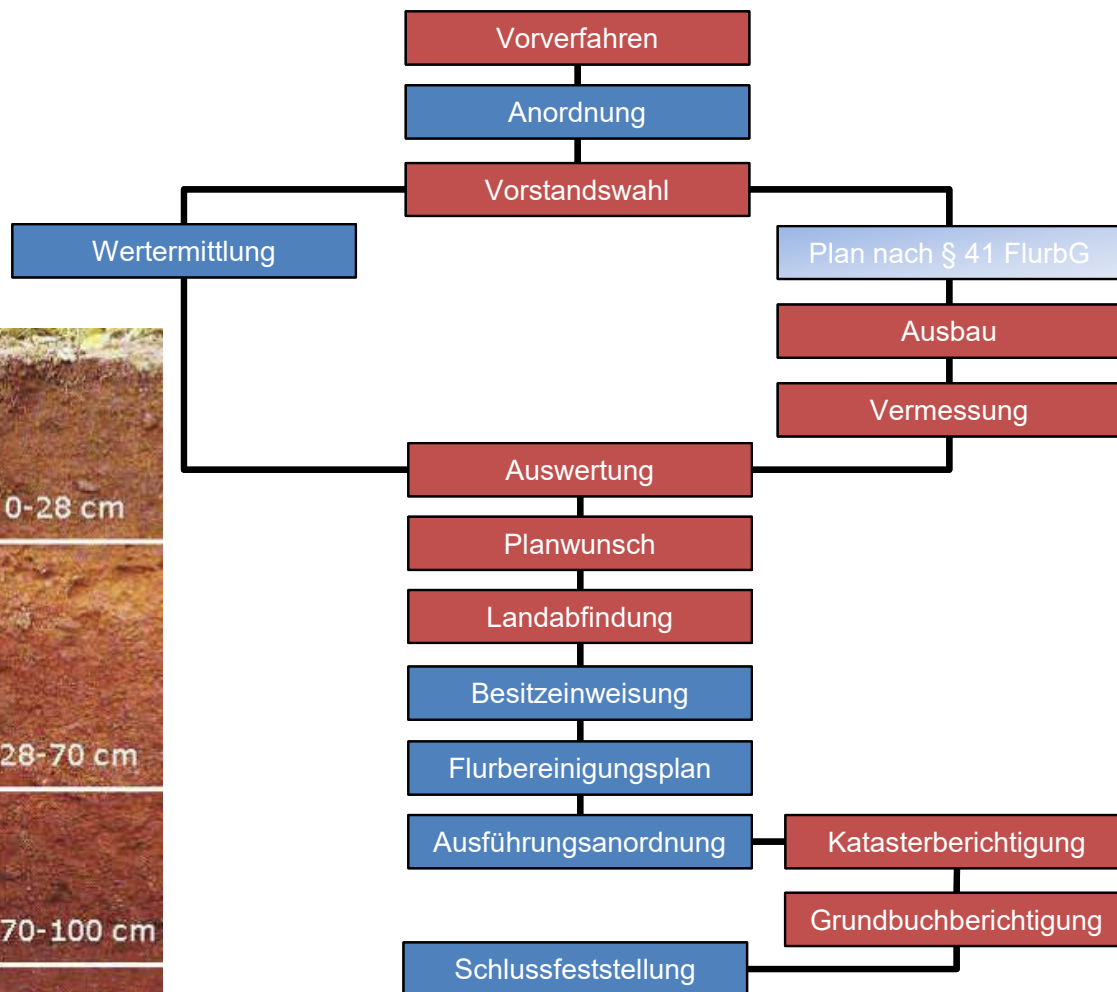


Art der Vermessung ist abhängig von der

- **Qualität** des Liegenschaftskatasters
- Umfang der **Grenzveränderungen**



Westerstede, den 19.02.2026

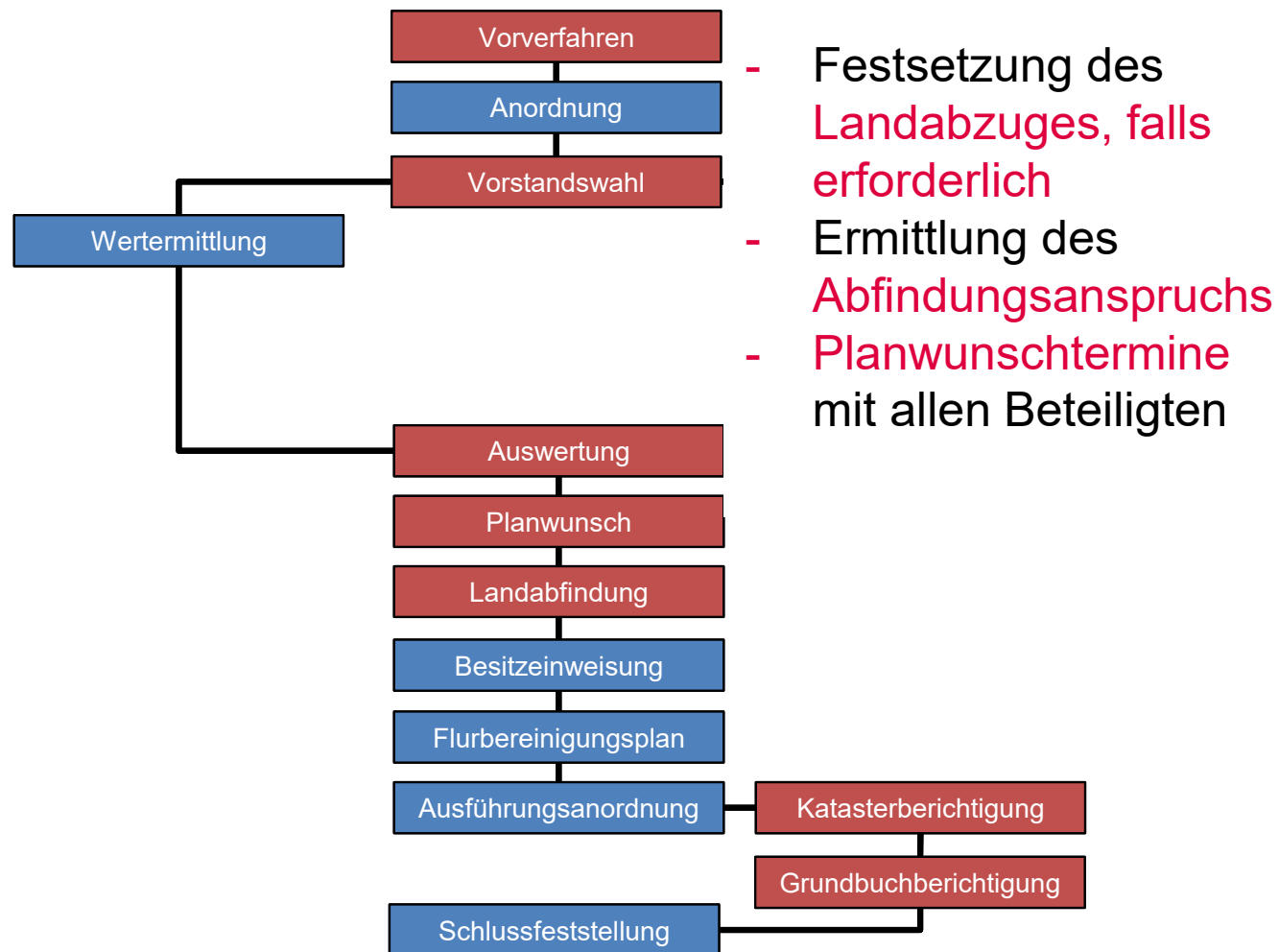


Unternehmensflurbereinigung - Sozialverträgliche Realisierung von
Infrastrukturvorhaben durch Bodenordnung

Ermittlung des Tauschwertes

- reiner **Bodenwert** unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen
- **Bewertung** der Flächen durch landwirtschaftliche Sachverständige
- Grundlage: **Bodenschätzung** der **Finanzverwaltung**
- Wertverhältnis ist auch Maßstab für den ggf. entstehenden **unternehmensbedingten Landabzug**

Planwunsch



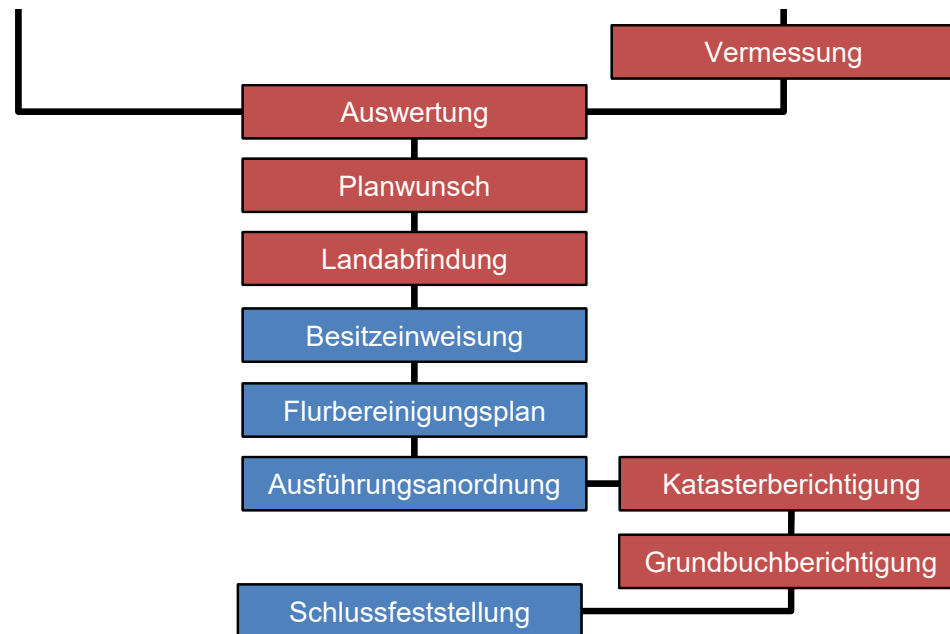
Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



Planung der Landabfindung

Grundlagen:

- Abfindungsanspruch
- Planwünsche
- Wertgleichheit der Landabfindung, soweit möglich

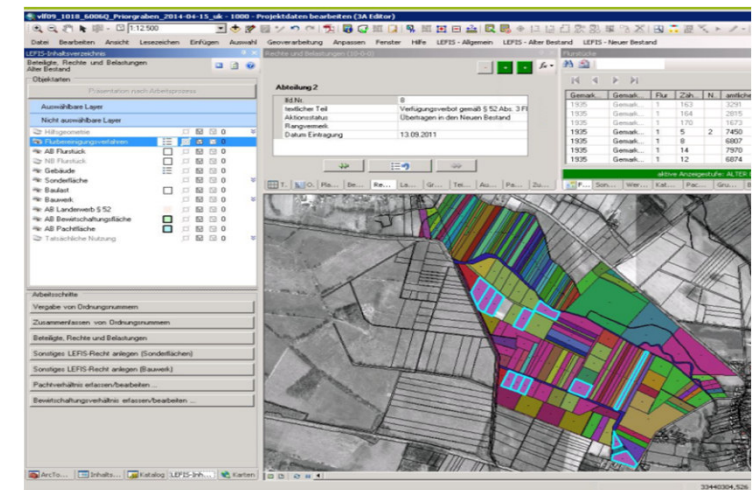


Westerstede, den 19.02.2026

Unternehmensflurbereinigung - Sozialverträgliche Realisierung von
Infrastrukturvorhaben durch Bodenordnung



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems

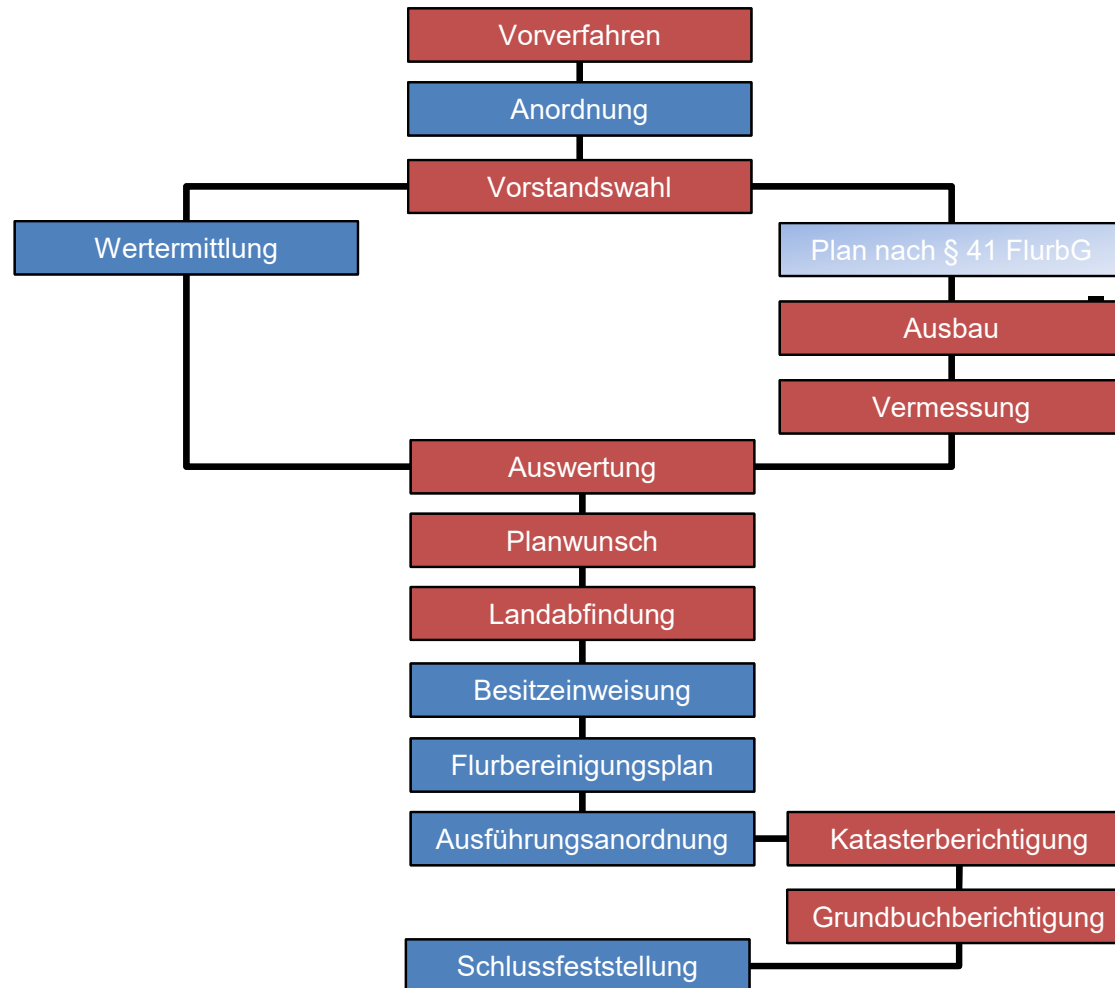


Folie 13

Vorläufige Besitzeinweisung



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems

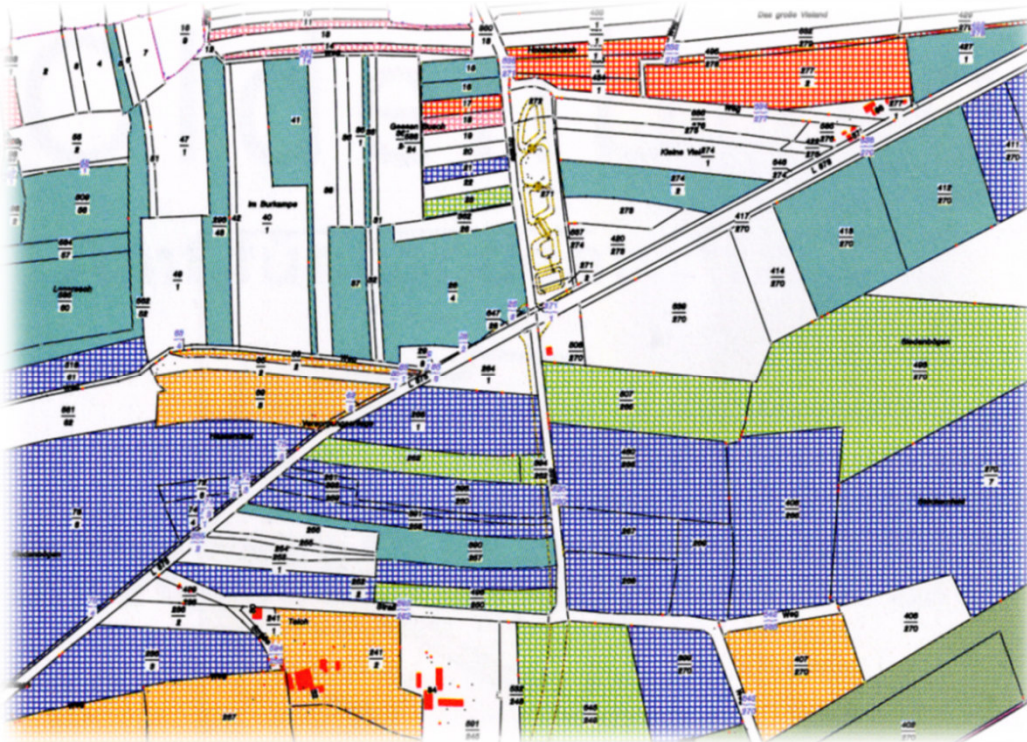


Vermessung der neuen Flurstücke
Anordnung zum **Besitzwechsel**
- **Überleitungsbestimmungen** in
Abstimmung mit Vorstand der TG
- Anzeige der **neuen Grenzen** durch
die **Flurbereinigungsbehörde**

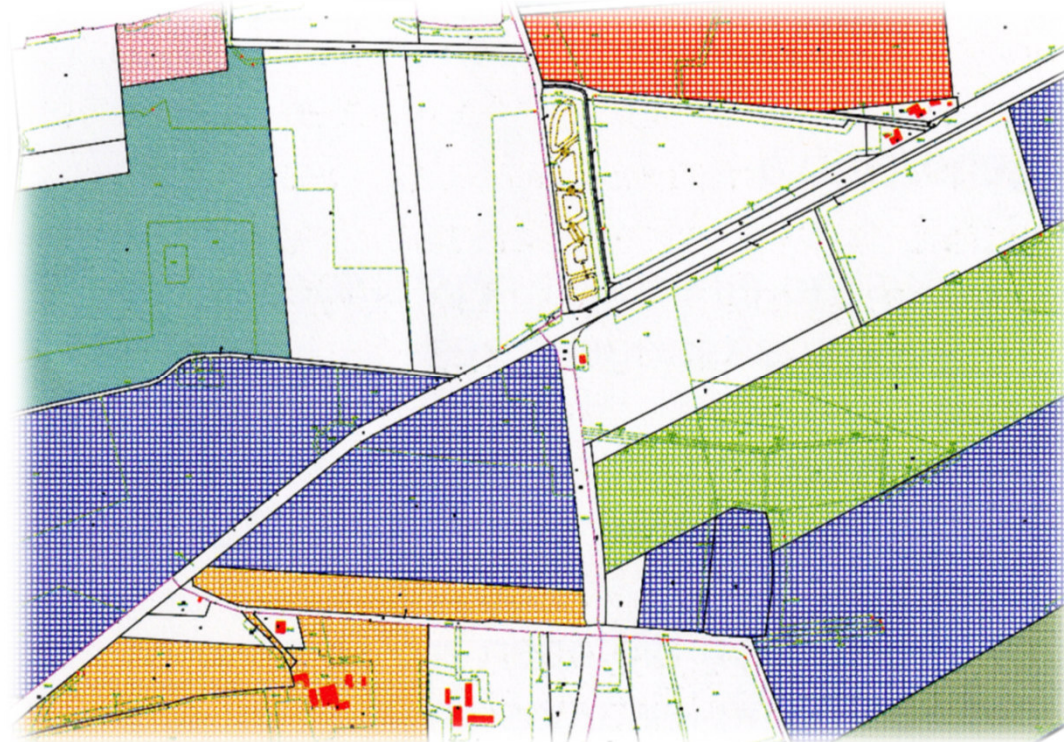
Vorläufige Besitzeinweisung



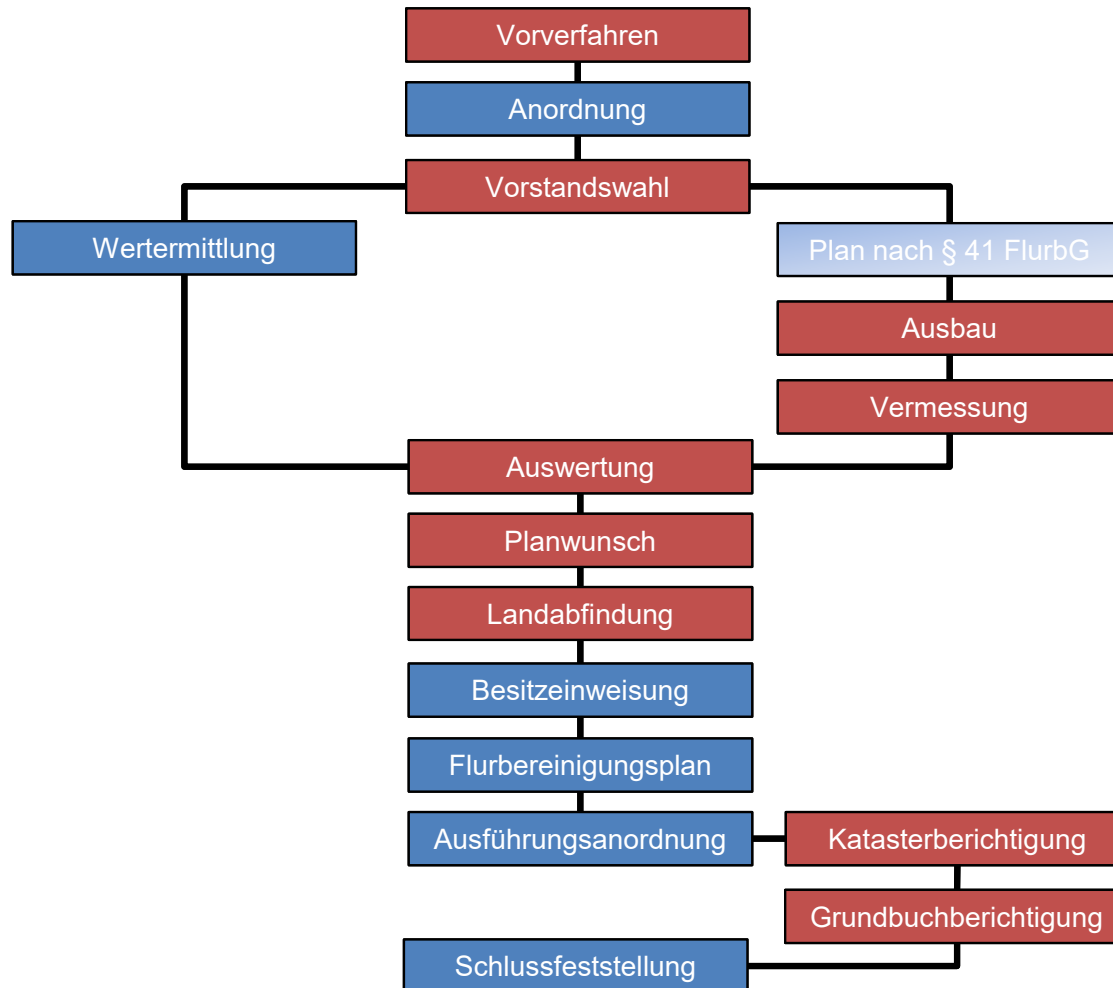
Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



vor Besitzeinweisung



nach Besitzeinweisung



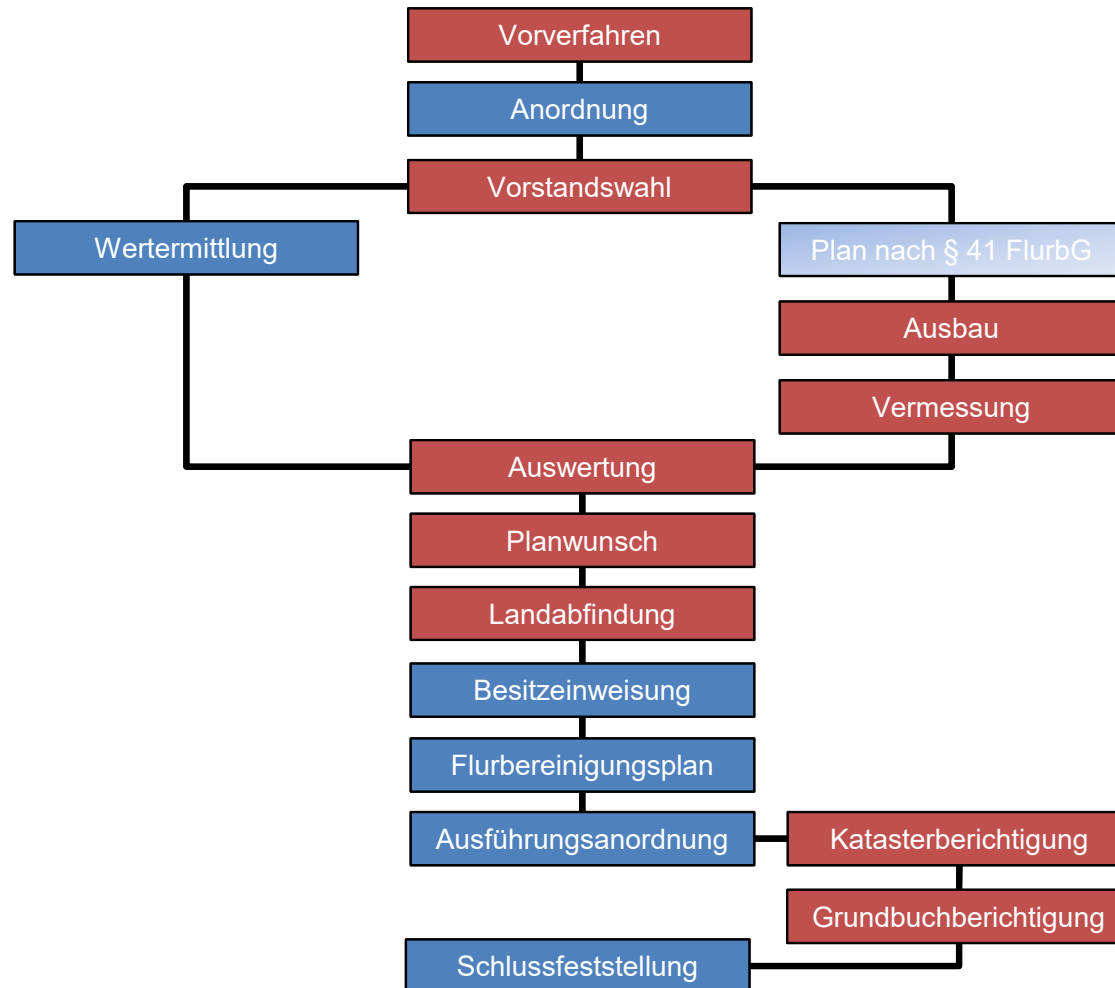
Der Flurbereinigungsplan

- Im Prinzip eine **große Urkunde** über die neuen **Rechtsverhältnisse**
- Teilnehmer erhalten Auszüge aus dem **Flurbereinigungsplan**
- Anhörungstermin
- **Wertgleichheit** der (Land-)Abfindung anfechtbar bis Klage beim OVG

Ausführungsanordnung bis Schlussfeststellung



Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems



Ausführungsanordnung

- Voraussetzung: Widersprüche gegen den **Flurbereinigungsplan** sind erledigt oder beim OVG anhängig
- Regelt den **Eintritt** des neuen **Rechtszustandes** (von Besitz zu Eigentum)
- Kataster und Grundbuch sind unrichtig

Berichtigung der öffentlichen Bücher Schlussfeststellung

- wenn alle Ansprüche der Teilnehmer **erledigt** sind
- **Auflösung** der TG wenn alle Zahlungsforderungen erledigt sind



Verfahrenskosten:

trägt tlw. das Land Niedersachsen

Verfahrenskostenpauschale des Unternehmensträgers (750 €/ha)

Ausführungskosten:

trägt der Unternehmensträger

Erschließung (Wegebau, Gewässerbau)

Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zur wertgleichen Abfindung

Vermessungsnebenkosten

Entschädigungen, Verbindlichkeiten



Ergebnis aus den Gesprächen mit den vier Hauptbetroffenen

Gesprächsbereitschaft vorhanden

- Sorgen wegen Zerschneidung und **Existenzsicherung**
- Kritik an **Kommunikation** der Vergangenheit
- Hohe Sensibilität bei **Flächenverlust** und **Wertansätzen**
- **Generelle** Sinnhaftigkeit des Vorhabens





Was kann Unternehmensflurbereinigung leisten?

Erhöhung der **Planungssicherheit**

- Strukturelle **Verbesserungen** über die Trasse hinaus
- Moderation zwischen **Planungsträger** und Eigentümern
- Reduzierung konfliktträchtiger **Einzelverhandlungen**





Was nehmen wir mit?

Die Maßnahme ist agrarstrukturell sensibel

- Reiner Grunderwerb erscheint **unrealistisch**
- **Unternehmensflurbereinigung** als bewährtes Instrument
- Chance zur **sozialverträglichen** Umsetzung der Nordwestumfahrung
- **Moderation** des **Prozesses** benötigt die Verzahnung der Akteur*innen





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Frederik Meiners

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

frederik.meiners@arl-we.niedersachsen.de

Tel.: +49 441 9215-351

Fax: +49 441 9215-9351

Markt 15/16

26122 Oldenburg

