



**Amt für regionale Landesentwicklung  
Weser-Ems**

## **Vereinbarung**

zwischen

dem Landkreis Friesland,  
vertreten durch

und

Flurbereinigungsverband Oldenburg-Ostfriesland  
vertreten durch

und

dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems  
vertreten durch

### **I. Zielsetzung der Vereinbarung:**

Die geplanten vereinfachten Flurbereinigungsverfahren "Bockhorner Moor 1 und 2" liegen im südlichen Landkreis Friesland und gehören zur Gemeinde Bockhorn. Die Projektgebiete umfassen das Naturschutzgebiet "Bockhorner Moor", welches im Rahmen Moorschutzprogramm als "Jühdener Moor" ausgewiesen ist. In den Randbereichen ist teilweise Grünland sowie Ackerland in das Naturschutzgebiet einbezogen.

Das Naturschutzgebiet wird in seinen Kernbereichen geprägt durch Handtorfstiche und kleinräumige Wiedervernässungsbereiche, in denen hochmoortypische Tier- und Pflanzenarten einen Rückzugsraum gefunden haben.

Neben der bereits durchgeführten kleinräumigen Wiedervernässung bestehen immense Landnutzungskonflikte, da der Randbereich überwiegend intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Aus diesem Grunde hat die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Friesland die Durchführung von zwei Flurbereinigungsverfahren beantragt.

Im Zuge der Anpassung an den Strukturwandel in der Landwirtschaft und unter dem fortwährenden Druck den Flächenbedarf im Zielraum für klimaschutzrelevante Ziele zu steuern ist es für die landwirtschaftlichen Betriebe im Verfahrensgebiet erforderlich, dass neben eigenen betriebswirtschaftlichen Anpassungen weitere unterstützende Maßnahmen zur Steigerung der Wirtschaftskraft und damit der Entwicklungsfähigkeit unter diesen Rahmenbedingungen durchgeführt werden. Die Flurbereinigungsverfahren sollen ebenfalls der Verbesserung der agrarstrukturellen Situation durch Wegebau und Bodenordnung sowie der Entflechtung von Landnutzungskonflikten zwischen Landwirtschaft, Natur- und Klimaschutz dienen.

Das Wegenetz im gesamten Verfahrensgebiet ist für die heute üblichen Verkehrslasten unzureichend befestigt und weist erhebliche Schäden auf. Das Kernwegenetz soll im Zuge des integralen Landmanagements anforderungsgerecht ertüchtigt werden, so dass es den Anforderungen der modernen Landtechnik entspricht und rationellere Bewirtschaftung ermöglicht wird.

Das gesamte Verfahrensgebiet ist durch stark zersplitterten Grundbesitz und kleinteilige Strukturen gekennzeichnet. Zur Senkung des Arbeitszeitbedarfs und zur Reduzierung der Flächenbewirtschaftungskosten soll eine Zusammenlegung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des NSG und dessen Pufferzone umgesetzt werden.

Seit mehreren Jahren bemühen sich der Landkreis Friesland und die Naturschutzstiftung Region Friesland-Wittmund-Wilhelmshaven darum, Teile des Gebietes zu vernässen und damit die Zersetzung des Torfkörpers und die Freisetzung klimaschädlicher Gase zu reduzieren. Renaturierungsmaßnahmen sind jedoch nur eingeschränkt möglich, weil zahlreiche, über das gesamte Gebiet verteilte Einzelflurstücke noch in Privatbesitz stehen. Des Weiteren soll der Randbereich des Naturschutzgebietes im Rahmen eines vorausschauenden Flächenmanagements durch eine Pufferzone aufgewertet und langfristig abgesichert werden. In diesem Bereich soll der Landnutzungskonflikt zwischen Landwirtschaft und Naturschutz sowie Klimaschutz aufgelöst werden und somit eine geordnete Entwicklung für die landwirtschaftlichen Betriebe ermöglicht werden. Die privaten Flächen in dem NSG sollen für den Naturschutz durch Tausch oder Kauf in das Eigentum der öffentlichen Hand übertragen werden. Der Landkreis Friesland möchte in der Kernzone des NSG "Bockhorner Moor" bei hinreichender Flächenverfügbarkeit großflächige Vernässungsmaßnahmen durchführen. Die Kernzone befindet sich überwiegend im Eigentum des Landes Niedersachsen (Domänenamt). Das verbleibende Privateigentum verhindert eine großflächige Wiedervernässung.

Nach Auskunft des NLWKN gibt es großes Optimierungspotential für eine Wiedervernässung bei einer weiteren Flächenarrondierung auf ca. 60 ha im Südosten des Verfahrensgebietes.

Mit der Flurbereinigung wird demnach ein Interessenausgleich sowie die Lösung von Landnutzungskonflikten zwischen dem Klima-/ Naturschutz und der Landwirtschaft geschaffen. Somit dient die Flurbereinigung der ganzheitlichen agrarstrukturellen Weiterentwicklung des Zielgebiets und sorgt für einen privatnützigen Ausgleich ökonomischer und ökologischer Belange.

Nach einer ersten durch das Ammerländer Landvolk organisierten Informationsveranstaltung wurde bereits ein Arbeitskreis gegründet. Des Weiteren wurden die weiteren relevanten Stakeholder (Landwirtschaftskammer, Landkreis Friesland, Gemeinde Bockhorn, Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems - Domänenamt, Wasser- und Bodenverband, NLWKN) bei der Erarbeitung einer Projektempfehlung für das Landwirtschaftsministerium beteiligt.

Um nicht erst mit Einleitung der Flurbereinigungsverfahren im Bockhorner Moor in Grundstücksverhandlungen einzutreten, sondern frühzeitig und vorausschauend auch auf Angebote auf dem Markt reagieren zu können, ist der Landkreis Friesland bereit finanzielle Mittel im vorzeitigen Grunderwerb zur Verfügung zu stellen. Die formalrechtlichen Voraussetzungen werden deshalb in dieser Vereinbarung geregelt.

Es wird betont, dass die Ankäufe der Flächen sich nicht nur auf die ökologischen Zielsetzungen beziehen, sondern auch Ersatz- bzw. Tauschflächen für die betroffenen Grundstückseigentümer erworben werden. Der Ankauf findet stets im Einvernehmen zwischen dem Landkreis Friesland und dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems statt.

Die Flurbereinigungsbehörde wird sowohl im Arbeitskreis als auch durch Informationsgespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern über die Vorgehensweise und Ziele der geplanten Flurbereinigungsverfahren aufklären.

Durch das Bodenmanagement der Flurbereinigung soll ausgehend vom Flurbereinigungsgebiet ein wesentlicher Beitrag zur Realisierung der oben beschriebenen Projekte unter Ausnutzung von Synergieeffekten geleistet werden. Der Erwerb und die Bereitstellung geeigneter Flächen soll zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der Landwirtschaft koordiniert werden.

Bis zur Einleitung eines der beiden Flurbereinigungsverfahren im Bockhorner Moor, soll der Erwerb der Flächen zunächst über die Unternehmensflurbereinigung A 20 Lehe abgewickelt werden.

## **II. Gegenstand der Vereinbarung:**

### **§ 1**

- (1) Der Landkreis Friesland beabsichtigt für die Umsetzung der o.g. Zielsetzungen des Verfahrens Flächen zur Gesamtgröße von ca. XX ha zu erwerben.
- (2) Zunächst beauftragt der Landkreis Friesland die Teilnehmergeinschaft A 20 Lehe Flächen in einer Gesamtgröße von XX ha zu erwerben, bis eines der beiden Flurbereinigungsverfahren im Bockhorner Moor eingeleitet ist.
- (3) Die angekauften Flächen werden mit der vorläufigen Besitzeinweisung gemäß § 65 FlurbG in den Flurbereinigungsverfahren Bockhorner Moor übertragen bzw. zugeteilt.

### **§ 2**

- (1) Der Landkreis Friesland verpflichtet sich, dafür einen mit Abschluss dieser Vereinbarung fällig werden Geldausgleich in Höhe bis zu XXX € jährlich an den Flurbereinigungsverband Oldenburg-Ostfriesland zu leisten.
- (2) Die Fälligkeit des Geldausgleiches erfolgt mit Abschluss der Kaufverträge (Verzichtserklärung gemäß § 52 FlurbG) nach Aufforderung durch den Flurbereinigungsverband Oldenburg-Ostfriesland.
- (3) Die Voraussetzungen für die Zahlung des Geldausgleiches sind die Freistellung von den in Abt. II und III des Grundbuches auf den vorbezeichneten Grundstücken ruhenden Belastungen durch Zustimmung der Gläubiger, Löschung bzw. Pfandfreistellung soweit sie nicht als örtlich gebundene Rechte übernommen werden müssen und die Eintragung des Verfügungsverbot nach § 52 Abs. 3 FlurbG im Grundbuch.
- (4) Mit der Verzichtserklärung wird der Landkreis Friesland zunächst Besitzer der angekauften Flächen. Zur Sicherung der Ansprüche wird deshalb ein Verfügungsverbot nach § 52 Abs. 3 FlurbG (§ 135 des Bürgerlichen Gesetzbuches) zugunsten des Landkreis Friesland im Grundbuch auf Ersuchen des Amtes eintragen. Die grundbuchliche Umschreibung und die Löschung des Verfügungsverbotes erfolgen mit Ausführung des Flurbereinigungsplanes durch die vom Amt für regionale Landesentwicklung zu veranlassende Grundbuchberichtigung.
- (5) Sollte der Geldausgleich gemäß § 2 Abs. 2 in zwischen den Vertragsparteien zu vereinbarenden Teilbeträgen erfolgen, ist ein zum Zeitpunkt der Zahlungsaufforderung marktüblicher Verzinsungssatz zum Ausgleich der Vorfinanzierungszinsen des Flurbereinigungsverbandes Oldenburg – Ostfriesland zu Grunde zu legen.

### **§ 3**

- (1) Der Landkreis Friesland übernimmt mit Abschluss dieser Vereinbarung alle flächengebundenen Lasten und Abgaben für die aufgrund dieser Vereinbarung erworbenen Flächen. Dies kann für die Finanzbehörden nach § 22 des Bewertungsgesetzes Anlass sein, den Einheitswert fortzuschreiben. Die Zustimmung kann außerdem die Beitragspflicht zur landwirtschaftlichen Berufsgenossenschaft und Landwirtschaftskammer berühren. Die Einheitswertfortschreibung wird deshalb vom Amt für regionale Landesentwicklung Weser – Ems beantragt, so dass die Bescheide für die öffentlichen Lasten dem Landkreis Friesland zugestellt werden können.
- (2) Die Verpflichtung des Landkreises Friesland zur Zahlung der Grunderwerbsteuer wird von dieser Vereinbarung nicht berührt.

Eine Verzichtserklärung auf Landabfindung ist kein Rechtsvorgang im Sinne von § 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) und unterliegt daher nicht der Grunderwerbsteuer. Es findet lediglich ein Verzicht zugunsten der Teilungsmasse statt, über den die Flurbereinigungsbehörde im Rahmen der Neuverteilung entscheidet. Die Grunderwerbsteuer entsteht, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, erst mit dem in der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung bestimmten Zeitpunkt, zu dem der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt. Die Verwaltung der angekauften Flächen wird bis zur vorläufigen Besitzeinweisung gemäß § 65 FlurbG durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems treuhänderisch durchgeführt. Mit dem Besitzübergang, der in der Verzichtserklärung festgelegt wird, wird auch das Recht zur weiteren/ neuen Verpachtung bzw. zur Kündigung übertragen.

- (3) Eine entsprechende Vollmacht wird zwischen den Vertragsparteien aufgesetzt. Die erzielten Pachteinahmen werden an den Landkreis bis zum 15.12. eines jeden Jahres abgeführt. Abgeschlossene Pachtverträge und eine Zusammenstellung der Pachten nebst Pachteinahmen wird dem Landkreis Friesland zu Verfügung gestellt. Der Pachtzins wird einvernehmlich zwischen dem Amt und dem Landkreis Friesland abgestimmt.

#### **§ 4**

- (1) Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems verpflichtet sich, den Landkreis Friesland entsprechend der künftigen Zweckbestimmung der Flächen in den Flurbereinigungsverfahren wertgleich in Land abzufinden und die entsprechende Lage zuteilen. Vor der Landabfindung ist mit dem Landkreis Friesland ein endgültiger Planwuschtermin gemäß § 57 FlurbG durchzuführen.

#### **§ 5**

- (1) Ergeben sich in den Kaufverhandlungen weitergehende Zahlungsansprüche gegenüber dem Landkreis Friesland sind diese in einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Landkreis Friesland und dem Alteigentümer der Fläche festzuhalten. Diese Vereinbarung soll dann Bestandteil der Verzichtserklärung nach § 52 FlurbG werden.

#### **§ 6**

- (1) Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmungen tritt rückwirkend eine inhaltlich möglichst gleiche Regelung, die dem Zweck der gewollten Regelung am nächsten kommt.

Jever, den

Landkreis Friesland  
Flurbereinigungsverband Oldenburg-Ostfriesland  
Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems