



Az.: 31/5433.3-72-31229

## **Flurneuordnungsverfahren: „Lüchow-Granzow“**

**Landkreis: Rostock**

**Gemeinden: Altkalen, Schwasdorf**

### **Beschluss über die Anordnung des Flurneuordnungsverfahrens „Lüchow-Granzow“**

Nach den Vorschriften des 8. Abschnittes des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes (LwAnpG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 1991 (BGBl. I S. 1418) mit späteren Änderungen in Verbindung mit den Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546) mit späteren Änderungen ergeht folgender Beschluss:

#### **I.**

Das Flurneuordnungsverfahren „**Lüchow-Granzow**“ (Landkreis Rostock) wird hiermit in den Gemeinden Altkalen und Schwasdorf nach §§ 53 und 56 Abs. 1 LwAnpG in Verbindung mit § 86 Abs. 1 FlurbG angeordnet.

#### **II.**

Das Flurneuordnungsgebiet wird wie folgt festgestellt:

<b>Gemeinde: Altkalen</b>
<b>Gemarkung: Alt Pannekow</b>
<b>Flur: 1</b>
<b>Flurstücke:</b>
1/1, 1/2, 2, 3, 4, 6/1, 6/2, 7 bis 10, 11/1, 11/2, 12, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 13/13, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/19, 13/21, 13/22, 13/23, 13/24, 13/25, 13/26, 13/27, 13/28, 13/29, 13/30, 13/31, 13/32, 13/33, 13/34, 13/35, 13/36,

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem StALU MM ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

**Post- und Hausanschrift sowie**

**Sitz der Amtsleiterin:**

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg  
An der Jägerbäk 3, 18069 Rostock

**Besucheranschrift**

**Dienstgebäude Bützow:**

Schloßplatz 6, 18246 Bützow

Telefon: 0385/588-670

Telefax: 0385/588-67799 (Rostock)

0385/588-67899 (Bützow)

E-Mail: [poststelle@stalumm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@stalumm.mv-regierung.de)

Internet: [www.stalu-mv.de/mm](http://www.stalu-mv.de/mm)

<b>Gemeinde: Altkalen</b>
<b>Gemarkung: Alt Pannekow</b>
<b>Flur: 1</b>
<b>Flurstücke:</b>
14/1, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 14/9, 15, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2, 18/1, 18/2, 18/3, 19, 20, 21/3, 21/4, 21/5, 21/6, 22/1, 22/2, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 27, 28/1, 28/3, 28/4, 29/1, 29/2, 29/4, 29/5, 30, 31/1, 31/2, 32 bis 35, 36/1, 36/2, 37, 38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 38/8, 38/9, 38/10, 38/11, 38/12, 38/13, 38/14, 38/15, 38/16, 38/17, 38/18, 38/19, 38/20, 40 bis 49, 51,52, 53, 59, 61, 63 bis 68, 69/1, 69/2, 69/3, 69/4, 70/1, 70/2, 71 bis 74, 75/1, 75/2, 76, 77, 93, 94/2, 94/3, 94/4, 94/6, 94/7, 94/8, 94/9, 95/1, 95/2, 96/1, 96/2, 97/1, 97/2, 98/1, 98/2, 99/1, 99/2, 100, 101, 102, 103/1, 103/2, 104, 105, 106/1, 106/2, 107, 108/3, 108/4, 108/5, 108/6, 108/7, 108/8, 109/1, 109/2, 109/3, 110/1, 110/2, 110/3, 111/1, 111/2, 111/3, 112/1, 112/2, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 114/1, 114/2, 115/1, 115/2, 115/3, 116/1, 116/2, 117 bis 122, 123/1, 123/2, 124 bis 140, 141/1, 141/3, 141/5,141/6, 141/7, 142/4, 142/5, 142/6, 142/7, 142/8

<b>Gemeinde: Altkalen</b>
<b>Gemarkung: Altkalen</b>
<b>Flur: 1</b>
<b>Flurstücke:</b>
231/5, 232, 233/2, 235

<b>Gemeinde: Altkalen</b>
<b>Gemarkung: Granzow</b>
<b>Flur: 1</b>
<b>Flurstücke:</b>
37, 38, 39/1, 39/2, 40, 41, 42/1, 42/2, 43 bis 67, 68/1, 69, 70/2, 71 bis 76, 77/1, 77/2, 78 bis 84, 85/1, 87/1, 88 bis 91, 92/1, 92/2, 93/1, 93/2, 94, 95/1, 95/2, 96/1, 96/2, 97 bis 109, 111 bis 117, 119 bis 122

<b>Gemeinde: Altkalen</b>
<b>Gemarkung: Granzow</b>
<b>Flur: 2</b>
<b>Flurstücke:</b>
1, 2/2, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 3/2, 3/3, 4, 5/1, 5/2, 6 bis 25, 26/3, 27, 28/1, 28/2, 28/3, 29/1, 29/2, 30, 31, 32, 33/2, 33/4, 33/5, 34/4, 34/5, 35/1, 36/1, 37/2, 37/3, 38 bis 70, 71/1, 71/2, 72 bis 84, 85/1, 85/2, 86 bis 124, 125/5, 125/6, 125/7, 125/8, 125/9, 126 bis 131, 132/1, 132/2, 133 bis 150

<b>Gemeinde: Altkalen</b>
<b>Gemarkung: Lüchow</b>
<b>Flur: 1</b>
<b>Flurstücke:</b>
1, 2/1, 2/2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 7/2, 7/3, 8/1, 9, 10/1, 10/2, 11 bis 22, 23/2, 23/3, 23/4, 23/5, 24, 25/1, 25/2, 26, 27, 28/1, 28/2, 29, 30/1, 30/2, 31 bis 36, 37/1, 37/2, 38/1, 38/2, 39 bis 120, 121/2, 121/5, 121/6, 121/7, 121/8, 121/9, 122 bis 128, 129/1, 130, 131, 132/2, 132/3, 133 bis 146, 167 bis 241, 266 bis 286

<b>Gemeinde: Altkalen</b>
<b>Gemarkung: Neu Pannekow</b>
<b>Flur: 1</b>
<b>Flurstücke:</b>
1 bis 6, 7/1, 8 bis 12, 13/1, 13/2, 14 bis 28, 29/1, 29/2, 30 bis 33, 34/1, 34/2, 34/3, 34/4, 35 bis 52, 92/4, 99 bis 108, 111

<b>Gemeinde: Schwasdorf</b>
<b>Gemarkung: Remlin</b>
<b>Flur: 3</b>
<b>Flurstücke:</b>
77,85 bis 88, 90 bis 95, 96/1, 96/2, 97 bis 112, 126 bis 132, 133/1, 133/2, 134 bis 151

Das Flurneuordnungsgebiet ist auf der anliegenden Gebietskarte durch rote Umrandung und Schraffur gekennzeichnet, es umfasst nach dem Liegenschaftskataster **ca. 1.256 ha**.

Die genaue Abgrenzung nach Flurstücken kann beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Dienststelle Bützow, in einem Zeitraum von zwei Wochen, gerechnet vom ersten Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung, zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

### III.

Am Flurneuordnungsverfahren sind als Teilnehmer die Eigentümer der zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücke und Gebäude beteiligt. Erbbauberechtigte stehen Eigentümern gleich. Die Eigentümer und Erbbauberechtigten bilden die Teilnehmergeinschaft, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, die mit diesem Beschluss entsteht und den Namen führt:

**„Teilnehmergeinschaft des Flurneuordnungsverfahrens Lüchow-Granzow“  
Landkreis Rostock mit Sitz in Altkalen**

Nebenbeteiligte sind die Genossenschaften, die Gemeinden, andere Körperschaften des öffentlichen Rechts, Wasser- und Bodenverbände und Inhaber von Rechten an Grundstücken im Verfahrensgebiet. Nebenbeteiligte sind des Weiteren Eigentümer von nicht zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücken, die zur Errichtung fester Grenzzeichen an der Grenze des Flurneuordnungsgebietes mitzuwirken haben.

### IV.

Inhaber von Rechten, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, die aber zur Teilnahme am Flurneuordnungsverfahren berechtigen, werden aufgefordert, diese Rechte innerhalb von 3 Monaten - gerechnet vom ersten Tag der Bekanntmachung dieses Beschlusses - bei der Flurneuordnungsbehörde anzumelden.

Diese Rechte sind auf Verlangen der Flurneuordnungsbehörde innerhalb einer von dieser zu setzenden weiteren Frist nachzuweisen.

Werden Rechte erst nach Ablauf der vorbezeichneten Frist angemeldet oder nachgewiesen, so kann die Flurneuordnungsbehörde die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gelten lassen.

Der Inhaber eines vorstehend bezeichneten Rechts muss die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufes ebenso gegen sich gelten lassen, wie der Beteiligte dem gegenüber der Frist durch Bekanntgabe des Verwaltungsaktes zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

## V.

Von der Bekanntgabe dieses Beschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Bodenordnungsplanes dürfen ohne Zustimmung der Flurneuordnungsbehörde

1. die Nutzungsarten der Grundstücke nicht verändert werden, soweit es nicht zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehört,
2. Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen und ähnliche Anlagen weder errichtet, wesentlich verändert noch beseitigt werden,
3. Bäume, Sträucher, Gehölze und Ähnliches nicht beseitigt werden.

Bei Zuwiderhandlungen können Maßnahmen zu 1. und 2. im Flurneuordnungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Die Flurneuordnungsbehörde kann den früheren Zustand wiederherstellen lassen. Im Falle der Ziffer 3 müssen Ersatzpflanzungen angeordnet werden (§ 34 FlurbG).

Ferner dürfen bis zur Ausführungsanordnung Holzeinschläge über den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung hinaus nur mit Zustimmung der Flurneuordnungsbehörde vorgenommen werden, andernfalls kann die Flurneuordnungsbehörde die Wiederaufforstung anordnen (§ 85 Ziffer 5 und 6 FlurbG). Bei den zu treffenden Maßnahmen handelt die Flurneuordnungsbehörde im Einvernehmen mit der Forstaufsichtsbehörde.

Verstöße gegen die im § 34 Abs. 1 Nr. 2 und 3 und § 85 Nr. 5 FlurbG genannten Tatbestände können als Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen geahndet werden (§ 154 FlurbG).

## VI.

### **Begründung**

Dieser Beschluss wird vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg gemäß § 56 Abs. 1 LwAnpG in Verbindung mit § 86 Abs. 1 FlurbG als zuständige Flurneuordnungsbehörde erlassen.

Die Gemeinde Altkalen stellte mit fünf im Verfahrensgebiet ansässigen landwirtschaftliche Betrieben am 02.10.2015 einen Antrag auf Durchführung eines Flurneuordnungsverfahrens nach § 56 LwAnpG zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse. Weitere landwirtschaftliche Betriebe und das Amt Gnoien unterstützen die Beantragung.

Vorrangiges Ziel des Verfahrens ist die Beseitigung von Hemmnissen, die auf die Kollektivierung der Landwirtschaft in der ehemaligen DDR sowie auf den damit verbundenen Vorrang der Nutzung vor dem Eigentum zurückzuführen sind. Im gesamten Verfahrensgebiet bestehen seit dem Ende der kollektiven Bewirtschaftung Probleme bei der Abgrenzung, Verfügbarkeit und Erschließung der Grundstücke, insbesondere im Zusammenhang mit dem bestehenden gemeindlichen Wegenetz sowie im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Durch das Verfahren sollen das Privateigentum an Grund und Boden und die auf ihm beruhende Bewirtschaftung in der Landwirtschaft in vollem Umfang wiederhergestellt und gewährleistet werden.

Die Antragsteller begründen ihren Antrag damit, dass durch Wiedereinrichtung mehrerer landwirtschaftlicher Betriebe, zurzeit sind 11 landschaftliche Betriebe im Haupterwerb im Verfahrensgebiet tätig, in Verbindung mit erschwerter Bewirtschaftung durch Zersplitterung des Grundbesitzes und der Pachtflächen die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung der Betriebe stark beeinträchtigt wird.

Ebenso sind in der Örtlichkeit teilweise Wege, Gräben und Anpflanzungen nicht mehr vorhanden. Insbesondere die Herstellung und eigentumsrechtliche Sicherung der Wege und Gräben zur Erreichbarkeit der Flächen und ein geordnetes Wassermanagement sind grundlegende Voraussetzungen für die Schaffung und Erhaltung leistungs- und wettbewerbsfähiger Landwirtschaftsbetriebe.

Die zum Teil ungeordneten Eigentums- und Rechtsverhältnisse erfordern aus diesem Grunde eine entsprechende Neuordnung. Die genannten Hemmnisse erstrecken sich über das gesamte Flurneuordnungsgebiet.

Im Flurneuordnungsgebiet können noch Fälle von auseinanderfallendem Grund- und Gebäudeeigentum vorhanden sein, deren Auflösung nach § 64 LwAnpG angestrebt wird.

Überdies weichen örtlich vorhandene rechtliche Verhältnisse teilweise voneinander ab, der Grundbesitz ist unwirtschaftlich geformt.

Ein freiwilliges Landtauschverfahren kommt auf Grund der Vielzahl der einzubeziehenden und regulierungsbedürftigen Grundstücke nicht in Frage.

Nach Ermittlungen der Flurneuordnungsbehörde liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines Flurneuordnungsverfahrens nach den §§ 53 und 56 LwAnpG vor.

Somit ist gemäß § 56 Abs. 1 LwAnpG ein Flurneuordnungsverfahren durchzuführen.

Zudem existieren Missstände, die eine Anordnung in Verbindung mit einem Flurneuordnungsverfahren nach § 86 FlurbG zweckmäßig erscheinen lassen. Auf diese Weise wird eine effektive Neugestaltung des Verfahrensgebietes ermöglicht.

Das Wegenetz entspricht nicht mehr den heutigen und zu erwartenden künftigen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke.

Durch die Neustrukturierung und den Ausbau des Wege- und Gewässernetzes sowie eine sinnvolle Zusammenlegung der Eigentums- und Nutzflächen sollen die Arbeits- und Produktionsbedingungen der örtlichen Landwirtschaftsbetriebe nachhaltig verbessert werden.

Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch Herstellung, Änderung oder Beseitigung von Infrastrukturanlagen entstanden sind, sollen beseitigt werden.

Weitere Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere Maßnahmen zur Wiederherstellung einer vielfältig strukturierten, den Erfordernissen an Naturschutz und Landschaftspflege gerecht werdenden Landschaft, sollen unterstützt werden.

Darüber hinaus werden im notwendigen Umfang Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion im Verfahrensgebiet ermöglicht und durchgeführt.

Hierzu ist es erforderlich, auch die Eigentumsverhältnisse in den Ortslagen neu zu ordnen, denn auch hier stimmen in weiten Teilen die nachgewiesenen Eigentumsgrenzen nicht mit den örtlichen Besitzgrenzen, wie Zäune, Hecken, Mauern, Wälle und der Bebauung überein.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse sollen geeignete und notwendige Maßnahmen der Dorferneuerung, des ländlichen Wegebbaus, der Landschaftsgestaltung und Investitionen zur Entwicklung des ländlichen Raumes (z.B. Ausbau touristischer Angebote) unter Berücksichtigung der positiven Standortbedingungen durchgeführt werden.

Möglichkeiten der Einkommenssicherung bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen sollen unterstützt werden.

Insbesondere sind die Erneuerung des Liegenschaftskatasters, die Optimierung des vorhandenen Wegenetzes verbunden mit der öffentlichen Erschließung aller Grundstücke und die Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen für die ortsansässige Bevölkerung Ziele des Verfahrens.

Mit der WRRL wurde im Jahr 2000 ein umfassender Rechtsrahmen für den Gewässerschutz in Europa geschaffen. Ziel ist unter anderem die Verbesserung der Qualität von Gewässern, so dass diese einen chemisch und ökologisch guten Zustand erreichen. Die überwiegend nur unbefriedigenden ökologischen Verhältnisse an dem Gewässer „Pannekower Graben“ (MIPE 2600) einschließlich des Granzower Sees erfordern die Durchführung bestimmter Maßnahmen.

Die Verbesserung des Zustandes der Gewässer ist nicht allein im Interesse der Umsetzung der WRRL erforderlich. Vielmehr ist eine hinreichende Qualität der Gewässer auch eine grundsätzliche Voraussetzung für die Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft mit Wasser.

Insoweit steht die Durchführung der notwendigen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen:

- Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit,
- Schaffung naturnaher Gewässerstrukturen durch naturnahe Ausgestaltung oder Anregung eigendynamischer Entwicklungen,
- Bereitstellung eines Gewässerentwicklungsraumes durch Einrichten von dauerhaft gesicherten Gewässerrandstreifen

auch im Interesse der am Flurneuordnungsverfahren Beteiligten. Um diese Maßnahmen durchführen zu können, ist eine Neuordnung von Eigentums- und Rechtsverhältnissen an den Grundstücken ebenfalls erforderlich.

Die bestehenden Verhältnisse und Wirtschaftsstrukturen der Betriebe sowie die Anforderungen zur Umsetzung der WRRL führen zu Landnutzungskonflikten, deren Auflösung durch das Verfahren erwirkt werden soll.

Durch die Neustrukturierung des Flurneuordnungsgebiets werden einerseits die Verbesserung der ökologischen Verhältnisse ermöglicht, andererseits die infolge der Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Vorhaben beeinflussten agrarstrukturellen Verhältnisse durch Zusammenlegung zersplitterten Grundbesitzes, Neuordnung unzweckmäßig geformten Grundbesitzes und Sicherstellung der Erschließung des Grundbesitzes optimiert.

Dem Verfahrensgebiet unterliegen keine räumlich zusammenhängenden Waldflächen über 10 ha. Die Eigentumsregelung an den Waldflächen beschränkt sich hier überwiegend auf die Abgrenzung der Waldflächen entsprechend der örtlich sichtbaren Topografie sowie der Sicherung der Erschließung und Bewirtschaftung der Waldflächen. Eine Eigentumsregelung der Waldflächen erfolgt nur in gegenseitigem Einvernehmen der Grundstückseigentümer. Eine Bewertung des Waldbestandes erfolgt daher nicht.

Die Zustimmung der zuständigen Forstbehörde gemäß § 85 Nr. 2 FlurbG ist nicht erforderlich.

Das Flurneuordnungsverfahren ist somit für alle Beteiligten privatnützig.

Die überwiegenden Ziele des Flurneuordnungsverfahrens decken sich auch mit den Handlungsfeldern und -zielen des integrierten ländlichen Entwicklungskonzeptes (ILEK) des Landkreises Rostock, Region Landkreis Rostock Süd.

Im Aufklärungstermin am 27.08.2020 sind die voraussichtlichen Teilnehmer über den Verfahrensgang und über die Finanzierung der Kosten unterrichtet worden (§ 5 Abs. 1 FlurbG).

Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung des Flurneuordnungsverfahrens erfüllt (§53 Abs. 1 und § 64 Landwirtschaftsanpassungsgesetz).

Die Anordnungen zu Ziffer III bis V beruhen auf §§ 6, 14, 16 und 34 FlurbG.

Die formellen Voraussetzungen für die Durchführung eines Flurneuordnungsverfahrens gemäß § 56 Abs. 1 LwAnpG i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG sind ebenso erfüllt:

- Anhörung und Unterrichtung der zu beteiligenden Behörden und Stellen (§ 5 Abs. 2 und 3 FlurbG),
- Aufklärung der voraussichtlichen beteiligten Grundstückseigentümer über das Flurneuordnungsverfahren einschließlich der zu erwartenden Kosten und deren Finanzierung (§ 5 Abs. 1 FlurbG),

## VII.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Anordnungsbeschluss kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Sitz Rostock oder dessen Außenstelle, Sitz Bützow, erhoben werden.

### Anordnung der sofortigen Vollziehung

Die sofortige Vollziehung des Beschlusses wird angeordnet mit der Folge, dass Rechtsbehelfe gegen sie keine aufschiebende Wirkung haben.

#### Gründe:

Sie beruht auf § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) und soll vermeiden, dass durch Widersprüche die im öffentlichen Interesse und im Interesse der Mehrheit der Beteiligten liegende Anordnung des Flurneuordnungsverfahrens gehemmt wird.

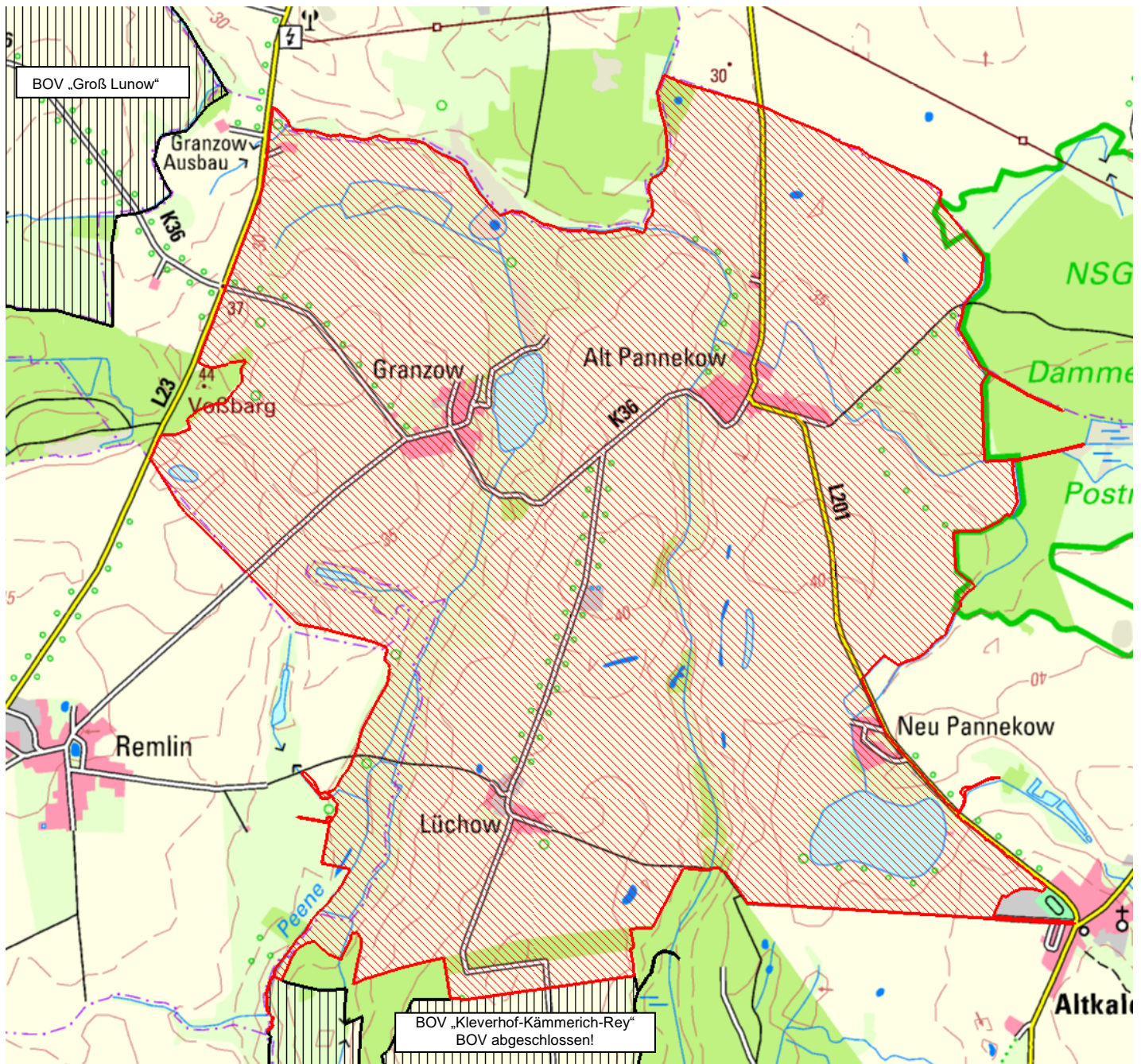
Die sofortige Vollziehung soll die kurzfristige Aufnahme der Verfahrensbearbeitung ermöglichen (Vorstandswahl, Aufstellung der Neugestaltungsgrundsätze, Vorbereitung der Erstellung des Planes nach § 41 FlurbG). Dadurch sollen investive Maßnahmen zur nachhaltigen Strukturverbesserung der Land- und Forstwirtschaft möglichst noch im Rahmen der aktuellen Förderkulisse geplant und durchgeführt werden.

Bützow, den 05.02.2021

Im Auftrag

Antje Adjinski





**Gebietskarte zum Anordnungsbeschluss  
Flurneuordnungsverfahren  
„Lüchow-Granzow“  
vom 05.02.2021**

Landkreis Rostock  
 Gemeinden Altkalen, Schwasdorf  
 Gemarkungen Alt Pannekow, Neu Pannekow,  
 Granzow, Lüchow, Altkalen,  
 Remlin

Legende:

Verfahrensgebiet:



Maßstab ca. 1 : 50.000

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
 Mittleres Mecklenburg