



Anordnungsbeschluss

Das Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung (Dienstszitz Prenzlau) ordnet gemäß § 56 LwAnpG¹ in Verbindung mit § 86 FlurbG² und den Bestimmungen des BbgLEG³ das

Bodenordnungsverfahren Willmersdorf / Weesow

Aktenzeichen: 5-011-R

an.

1. Verfahrensgebiet

Das Verfahrensgebiet wird für die nachfolgend aufgeführten Flurstücke festgestellt:

Land Brandenburg

Landkreis Barnim

Stadt Werneuchen

Gemarkung Willmersdorf

Flur 1, 2, 5 und 6

Flur 3 - alle Flurstücke außer Flurstücke 15, 16 und 17

Flur 4 - alle Flurstücke außer Flurstücke 135, 150, 158, 159

Gemarkung Weesow,

Flur 1 (außer Flurstücke 25/1, 175, 177, 179, 181),

Flur 2 und 3

Gemarkung Löhme

Flur 1

Flurstücke 42, 43, 44, 47, 48 und 50

Flur 3

Flurstücke 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194,

195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204/2, 204/3

¹ Landwirtschaftsanpassungsgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.07.1991 (BGBl. I S. 1418), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149, 1174)

² Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2007 (BGBl. I S. 3150)

³ Brandenburgisches Landentwicklungsgesetz vom 29.06.2004 (GVBl. Bbg I Nr. 14 S. 298)

Stadt Bernau

Gemarkung	Börnicke,
Flur	1
Flurstücke	105, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 169, 170, 171, 172/1, 172/2, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 184, 185, 186, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 197, 291, 292, 293, 311, 312, 313, 314, 316, 317, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 360, 422, 423, 487

Das Verfahrensgebiet ist auf der als Anlage zu diesem Beschluss beigefügten Gebietskarte im Maßstab 1 : 25.000 dargestellt. Es hat eine Größe von ca. 2.774 ha.

2. Bekanntmachung und Auslage

Die öffentliche Bekanntmachung des Anordnungsbeschlusses erfolgt in den Amtsblättern der Stadt Bernau bei Berlin und der Stadt Werneuchen sowie in den an das Verfahrensgebiet angrenzenden Stadt Altlandsberg, den Ämtern Falkenberg-Höhe, Barnim-Oderbruch, Biesenthal-Barnim und der Gemeinde Ahrensfelde.

Der Anordnungsbeschluss mit Gründen und Gebietskarte liegt zur Einsichtnahme für die Beteiligten zwei Wochen lang nach der Bekanntmachung in der

**Stadtverwaltung Bernau bei Berlin
Liegenschaftsamt
Marktplatz 2
16321 Bernau bei Berlin**

und in der

**Stadt Werneuchen
SG Liegenschaften
Am Markt 5
16356 Werneuchen**

jeweils während der Geschäftszeiten aus.

Gleichzeitig liegt der Beschluss mit Gründen und Gebietskarte im

**Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und
Flurneuordnung,
Dienstsitz Prenzlau
Grabowstraße 33
17291 Prenzlau**

aus.

3. Beteiligte

An dem Flurbereinigungsverfahren sind gemäß § 10 FlurbG beteiligt:

- **als Teilnehmer**

die Eigentümer der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke, die den Eigentümern gleichstehenden Erbbauberechtigten sowie die Inhaber von selbständigem Gebäudeeigentum.

- **als Nebenbeteiligte**

- a) Gemeinden und Gemeindeverbände, in deren Bezirk Grundstücke vom Flurbereinigungsverfahren betroffen werden,
- b) andere Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Land für gemeinschaftliche oder öffentliche Anlagen erhalten (§§ 39 und 40 FlurbG) oder deren Grenzen geändert werden (§ 58 Abs. 2 FlurbG),
- c) Wasser- und Bodenverbände, deren Gebiet mit dem Flurbereinigungsgebiet räumlich zusammenhängt und dieses beeinflusst oder von ihm beeinflusst wird,
- d) Inhaber von Rechten an den zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken oder von Rechten an solchen Rechten oder von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung solcher Grundstücke berechtigen oder die Benutzung solcher Grundstücke beschränken,
- e) Empfänger neuer Grundstücke nach den §§ 54 und 55 FlurbG bis zum Eintritt des neuen Rechtszustandes (§ 61 Satz 2 FlurbG),
- f) Eigentümer von nicht zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücken, denen ein Beitrag zu den Unterhaltungs- oder Ausführungskosten auferlegt wird (§§ 42 Abs. 3 und 106 FlurbG) oder die zur Errichtung fester Grenzzeichen an der Grenze des Flurbereinigungsgebietes mitzuwirken haben (§ 56 FlurbG).

4. Teilnehmergeinschaft

Mit diesem Anordnungsbeschluss entsteht gemäß § 16 FlurbG die Teilnehmergeinschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts, die aus den Eigentümern der Grundstücke, den diesen gleichstehenden Erbbauberechtigten sowie den Inhabern von selbständigem Gebäudeeigentum gebildet wird.

Sie führt den Namen

Teilnehmergeinschaft des Bodenordnungsverfahrens Willmersdorf / Weesow

und hat ihren Sitz in 16356 Werneuchen, Am Markt 5. Die Teilnehmergeinschaft steht nach § 17 FlurbG unter der Aufsicht der oberen Flurneuordnungsbehörde.

5. Aufforderung zur Anmeldung unbekannter Rechte

Rechte, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Bodenordnungsverfahren berechtigen, sind gemäß § 14 Abs. 1 FlurbG innerhalb einer Frist von drei Monaten nach erfolgter Bekanntmachung dieses Beschlusses beim

**Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und
Flurneuordnung,
Dienstsitz Prenzlau
Grabowstraße 33
17291 Prenzlau**

anzumelden.

Zu diesen Rechten gehören z. B. nicht eingetragene dingliche Rechte an Grundstücken oder Rechte an solchen Rechten sowie persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigen oder die Nutzung von Grundstücken beschränken.

Auf Verlangen der oberen Flurbereinigungsbehörde hat der Anmeldende sein Recht innerhalb einer von der Behörde zu setzenden Frist nachzuweisen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist ist der Anmeldende nicht mehr zu beteiligen.

Werden Rechte erst nach Ablauf der bezeichneten Frist angemeldet oder nachgewiesen, so kann die obere Flurbereinigungsbehörde die bisherigen Verhandlungen und Festsetzungen gemäß § 14 Abs. 2 FlurbG gelten lassen.

Der Inhaber eines bezeichneten Rechts muss nach § 14 Abs. 3 FlurbG die Wirkung eines vor der Anmeldung eingetretenen Fristablaufes ebenso gegen sich gelten lassen wie der Beteiligte, demgegenüber die Frist durch Bekanntgabe des Verwaltungsaktes zuerst in Lauf gesetzt worden ist.

6. Zeitweilige Einschränkungen des Eigentums

In sinngemäßer Anwendung der §§ 34 und 85 Ziff. 5 FlurbG ist von der Bekanntgabe des Beschlusses an bis zur Unanfechtbarkeit des Bodenordnungsplanes in folgenden Fällen die Zustimmung der oberen Flurbereinigungsbehörde erforderlich:

- a) wenn die Nutzungsart der Grundstücke im Bodenordnungsgebiet geändert werden soll; dies gilt nicht für die Änderungen, die zum ordnungsgemäßen Wirtschaftsbetrieb gehören,
- b) wenn Bauwerke, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Hangterrassen und ähnliche Anlagen errichtet, hergestellt, wesentlich verändert oder beseitigt werden sollen,
- c) wenn Obstbäume, Beerensträucher, Rebstöcke, Hopfenstöcke, einzelne Bäume, Hecken, Feld- und Ufergehölze beseitigt werden sollen. Die Beseitigung ist nur in Ausnahmefällen möglich,

soweit landeskulturelle Belange, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden,

- d) wenn Holzeinschläge vorgenommen werden sollen, die den Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung übersteigen.

Sind entgegen den Anordnungen zu a) und b) Änderungen vorgenommen oder Anlagen hergestellt oder beseitigt worden, so können sie im Flurbereinigungsverfahren unberücksichtigt bleiben. Die obere Flurbereinigungsbehörde kann den früheren Zustand gemäß § 137 FlurbG wieder herstellen lassen, wenn dieses der Flurbereinigung dienlich ist.

Sind Eingriffe entgegen der Anordnung zu c) vorgenommen worden, so muss die obere Flurbereinigungsbehörde Ersatzpflanzungen anordnen.

Sind entgegen der Anordnung zu d) Holzeinschläge vorgenommen worden, so kann die obere Flurbereinigungsbehörde anordnen, dass derjenige, der das Holz gefällt hat, die abgeholzte oder verlichtete Fläche nach Anweisungen der oberen Forstaufsichtsbehörde wieder ordnungsgemäß in Bestand zu bringen hat.

Zu widerhandlungen gegen die Anordnung zu Buchstaben b), c) und d) dieses Beschlusses sind Ordnungswidrigkeiten und können mit einer Geldbuße bis zu 1.000,00 € für den einzelnen Fall geahndet werden (§ 154 FlurbG, §§ 1 und 17 des OWiG⁴). Unter Umständen kann auch eine höhere Geldbuße auferlegt werden (§ 17 Abs. 4 OWiG). Außerdem können Gegenstände eingezogen werden, auf die sich die Ordnungswidrigkeit bezieht (§ 154 Abs. 3 FlurbG).

7. Finanzierung des Verfahrens

Die Verfahrenskosten gem. § 62 LwAnpG / § 104 FlurbG trägt das Land Brandenburg.

Die Ausführungskosten trägt gemäß § 63 Abs. 2 LwAnpG in Verbindung mit § 105 FlurbG die Teilnehmergeinschaft.

8. Sofortige Vollziehung

Die sofortige Vollziehung dieses Beschlusses wird nach § 80 Abs. 2 Ziff. 4 VwGO⁵ angeordnet mit der Folge, dass Rechtsbehelfe gegen die vorläufige Anordnung keine aufschiebende Wirkung haben.

9. Gründe

Das Bodenordnungsgebiet ist durch zahlreiche Eigentums- und Nutzungskonflikte geprägt, die eine bodenordnerische Lösung erforderlich machen. Zu diesem Ergebnis kamen die der Verfah-

⁴ Gesetz über Ordnungswidrigkeiten i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.02.1987 (BGBl. I S. 602), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 07. 08. 2007 (BGBl. I S. 1786)

⁵ Verwaltungsgerichtsordnung i. d. F. vom 10.03.1991 (BGBl. I, S.686), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.06.2008 (BGBl. I, S. 1010)

rensanordnung vorausgehenden vorbereitenden Recherchen der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung unter Einbeziehung der verschiedenen Interessengruppen.

Insbesondere ist das Gebiet geprägt durch Auswirkungen der kollektiven Flächenbewirtschaftung vor 1989. Abweichend von den nachgewiesenen Eigentumsverhältnissen wurden durch Meliorationsmaßnahmen, Wirtschaftswegebau und die Installation großflächiger Beregnungstrassen völlig neue Strukturen geschaffen. Diese Strukturen bestimmen auch heute noch die landwirtschaftliche Flächennutzung, in dem sie

- die Eigentumsflächen in großem Umfang zerschneiden,
- eine arrondierte Flächenbewirtschaftung nur durch Pflugtauschregelungen der Bewirtschafter ermöglichen,
- in weiten Teilen der Gemarkungen durch den Wegfall (Überpflügen) ursprünglicher Erschließungsstrukturen Erschließungsdefizite erzeugt haben,
- den Eigentümer vielfach von einer freien Verfügbarkeit seines Eigentums ausschließen.

Diese Konflikte bestehen so flächendeckend, dass dem nur mit einer großflächigen Bodenordnung begegnet werden kann.

Für die vorhandenen Hauptwirtschaftswege wurde in der Vergangenheit auf die notwendige Klärung von Baulastträgerschaft und Eigentum verzichtet, so dass Investitionen in die Unterhaltung der Anlagen wie auch mögliche darauf aufbauende touristische oder landschaftspflegerische Entwicklungen in der gegenwärtigen Situation ausgeschlossen sind.

Ausstehende Eigentumsregelungen müssen auch für die durch Meliorationsmaßnahmen veränderten Gewässer II. Ordnung festgestellt werden.

Über die Eigentumskonflikte, basierend auf den Ergebnissen der genossenschaftlichen Flächennutzung vor 1989, hinaus bestehen zusätzlich neue Nutzungsansprüche Dritter, resultierend aus naturschutzfachlichen Planungen, Infrastrukturvorhaben und ökologischen Anforderungen an das Landschaftsbild, die mit den Landnutzern um die betroffenen Flächen konkurrieren. Vorhandene Windkraftanlagen und deren Zuwegungen haben Zerschneidungseffekte für die Agrarstruktur erzeugt, die durch Bodenordnung gemindert werden können.

In den Ortslagen Willmersdorf und Weesow wurden auf der Grundlage der bei den Voruntersuchungen vorliegenden Unterlagen und der Planungen Dritter Eigentumskonflikte durch Überbauungen, optimierungswürdige Grundstückszuschnitte und öffentliche Inanspruchnahme privater Flächen festgestellt.

Die dargestellten Eigentums- und Nutzungskonflikte sollen mit dem angeordneten Bodenordnungsverfahren behoben bzw. gemindert und damit zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für den ländlichen Raum eröffnet werden. Das Verfahren dient insofern der

- Wiederherstellung der Verfügbarkeit des Eigentums,
- der Verbesserung der Agrarstruktur durch die Arrondierung der Eigentumsflächen wie auch durch Arrondierung der Bewirtschaftungsflächen unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen,
- der Gewährleistung gesicherter Erschließungsverhältnisse durch Neuordnung bzw. Klärung von Eigentum und Baulastträgerschaft an den Wirtschaftswegen,
- der Unterstützung von Vorhaben in gemeinschaftlichem und öffentlichem Interesse zur Entwicklung des Bodenordnungsgebietes durch die notwendige Flächenbereitstellung,
- der Optimierung der Flächennutzung im bestehenden Windpark durch Minderung der dortigen Zerschneidungswirkungen,

- der Ausräumung von Eigentumskonflikten in den Ortslagen durch Ortslagenregulierung,.

Ziel der Bodenordnung ist es dabei, die Eigentumsneuordnung basierend auf der Grundlage der vorhandenen Erschließungsstrukturen vorzunehmen und den Ausbauumfang auf das zur Gewährleistung der rechtssicheren Erschließung notwendige Maß zu beschränken.

Nach alledem besteht ein überwiegendes gemeinschaftliches Interesse der Verfahrensbeteiligten und ein öffentliches Interesse, die festgestellten Entwicklungshemmnisse im Verfahrensgebiet mit der Durchführung einer Bodenordnung zu beseitigen.

Das Bodenordnungsgebiet wurde unter Berücksichtigung der ermittelten Konfliktbereiche auf eine Fläche von ca. 2.774 ha so begrenzt, dass die oben beschriebenen Zielstellungen möglichst weitgehend erreicht werden können.

Die Voraussetzungen für die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens nach § 56 LwAnpG liegen vor.

Die voraussichtlich am Bodenordnungsverfahren beteiligten Grundstückseigentümer wurden am 04.09.2008 und am 24.09.2008 gemäß § 5 Abs. 1 FlurbG über das Bodenordnungsverfahren einschließlich der voraussichtlich entstehenden Kosten aufgeklärt.

Die land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung, die Gemeinden und Gemeindeverbände sowie die übrigen beteiligten Behörden, Körperschaften und Organisationen sind am 04.09.2008 gemäß § 5 Abs. 2 und 3 FlurbG gehört worden.

10. Gründe der sofortigen Vollziehung

Mit Verweis auf die dargestellten Gründe der Bodenordnung bestehen die Konflikte, die der Entwicklung des ländlichen Raumes und einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft entgegenstehen, so flächendeckend, dass dem Regelungsauftrag nur mit einer großflächigen Bodenordnung entsprochen werden kann.

Es besteht ein überwiegendes Interesse der Eigentümer an einer zügigen Umsetzung des Verfahrens.

Der Teilnehmergeinschaft obliegt gemäß § 3 BbgLEG als unterer Flurbereinigungsbehörde die Durchführung des Bodenordnungsverfahrens.

Die Komplexität des Verfahrens verlangt möglichst zeitnah die Handlungsfähigkeit der Teilnehmergeinschaft durch Wahl ihres Vorstandes als Entscheidungsgremium herbeizuführen, um die notwendigen verwaltungsmäßigen und vermessungstechnischen Arbeiten veranlassen zu können und so dem objektiven Interesse der Beteiligten an einer zügigen Verfahrensdurchführung zu entsprechen. Die Wahl des Vorstandes setzt die bestandskräftige Verfahrensordnung, zumindest jedoch deren sofortige Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Ziff. 4 VwGO, voraus.

Insofern müssen die Interessen einzelner Beteiligter an der Aufrechterhaltung der aufschiebenden Wirkung ggf. einzulegender Rechtsbehelfe gegen die Verfahrensordnung hinter dem objektiven öffentlichen Interesse und dem gemeinschaftlichen Interesse der Teilnehmer an der zügigen Verfah-

reisdurchführung und der sofortigen Vollziehung des Anordnungsbeschlusses zurücktreten. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist daher geboten.

11. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Anordnungsbeschluss kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist beim

**Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und
Flurneuordnung,
Dienstszitz Prenzlau
Grabowstraße 33
17291 Prenzlau**

schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Der Widerspruch hat gemäß § 80 Abs. 2 Ziff. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung keine aufschiebende Wirkung.

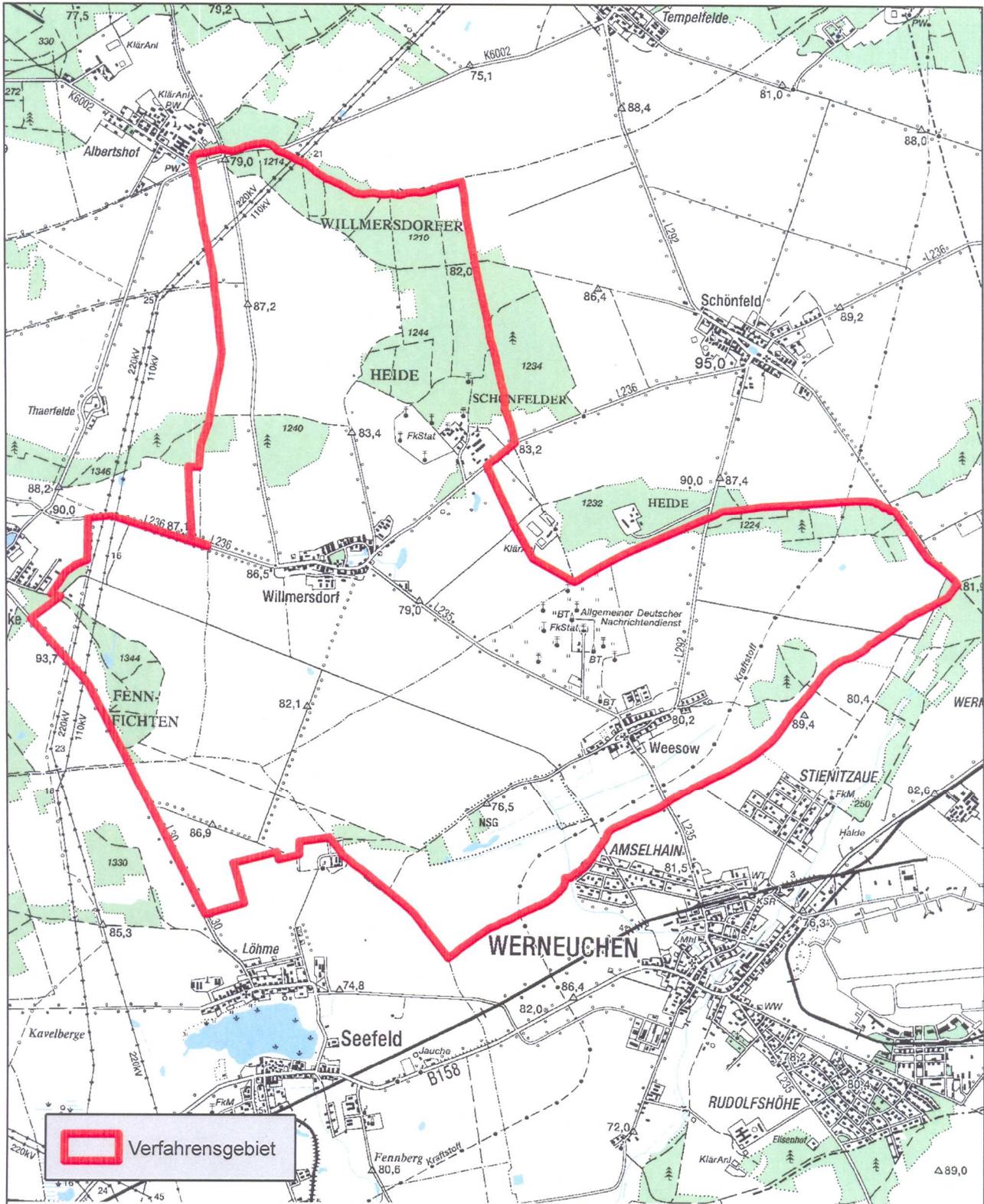
Brieselang, den 19.11.2008

Im Auftrag


Großelindemann
Referatsleiter Bodenordnung



Anlage
Gebietskarte



 Verfahrensgebiet

Darstellung auf der Grundlage von digitalen Daten des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation (LGB). Nutzung mit Genehmigung der LGB, GB-G I/99.

 LAND BRANDENBURG	<p>Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung</p> <p> LVL</p> <p>Dienstsitz: 17291 Prenzlau, Grabowstraße 33 - Tel. (03984) 7187-0</p>
--	--



Bodenordnungsverfahren Willmersdorf/Weesow

AZ: 5-011-R

Maßstab: 1:50.000
 Kartengrundlage: 1:50.000
 Datum: 19.11.2008