



Hochschule Neubrandenburg  
University of Applied Sciences

Fachbereich Landschaftswissenschaften und Geomatik  
Studiengang Geodäsie und Messtechnik

## **Bachelorarbeit**

# **Dorfflurbereinigung in Mecklenburg-Vorpommern Eine Analyse der Umsetzbarkeit am Praxisbeispiel Gorschendorf.**

Zur Erlangung des akademischen Grades  
**„Bachelor of Engineering“ (B.Eng.)**

eingereicht von: Nico Thiel

Erstprüfer: Prof. Dipl.-Ing. Mirko Schwenn

Zweitprüfer: Dipl.-Ing. Bernd Passenheim

URN: urn:nbn:de:gbv:519-thesis2026-0101-4

Tag der Einreichung: 04. März 2026

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, Nico Thiel, geboren am 11. November 1990 in Karlsburg, eingeschriebener Student des Studiengangs Geodäsie und Messtechnik an der Hochschule Neubrandenburg, erkläre hiermit eidesstattlich:

Ich habe die vorliegende Bachelorarbeit mit dem Titel „Dorfflurbereinigung in Mecklenburg-Vorpommern“ selbstständig und ohne Hilfe Dritter angefertigt. Dabei habe ich keine anderen als die im Literaturverzeichnis angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet. Sämtliche Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Des Weiteren erkläre ich, dass diese Bachelorarbeit weder in gleicher noch in ähnlicher Form einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt wurde und bislang nicht veröffentlicht worden ist.

Neubrandenburg, den

-

Unterschrift

## Danksagung

Zunächst möchte ich allen danken, die zum Gelingen dieser Bachelorarbeit beigetragen und deren Anfertigung ermöglicht haben. Mein besonderer Dank gilt meinen Betreuern, Herrn Prof. Dipl.-Ing. M. Schwenn und Herrn Dipl.-Ing. B. Passenheim, für ihre fachliche Unterstützung, ihre wertvollen Anregungen sowie die konstruktiven Hinweise während der gesamten Bearbeitungszeit.

Ebenso danke ich den Kolleginnen und Kollegen der Abteilung III „Integrierte ländliche Entwicklung“ des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte, die mich mit ihrem langjährigen Fachwissen und ihrer Unterstützung bei der Erstellung dieser Arbeit begleitet haben.

Mein Dank gilt ferner Herrn E. Lüders, Ortschronist und ehemaliger Bürgermeister, für die aufschlussreichen Gespräche sowie die umfangreichen historischen Unterlagen, die mir im Rahmen dieser Arbeit zur Verfügung gestellt wurden.

Abschließend möchte ich meiner Familie meinen tief empfundenen Dank aussprechen. Insbesondere danke ich meiner Frau, die mir stets ein verlässlicher Rückhalt war, mich in allen Lebenslagen unterstützt hat und mir durch ihre Motivation während des gesamten Studiums den notwendigen Halt gegeben hat.

## Kurzfassung

Diese Bachelorarbeit untersucht die Ortschaft Gorschendorf, einen Ortsteil der Stadt Malchin in Mecklenburg-Vorpommern, vor dem Hintergrund ihrer geschichtlichen Entwicklung und der daraus resultierenden Problemstellungen. Ziel der Arbeit ist es darzustellen, inwiefern Dorfflurbereinigungsverfahren geeignet sind, Ortslagen im ländlichen Raum Mecklenburg-Vorpommerns weiterzuentwickeln und bestehende Defizite durch Dorferneuerungsmaßnahmen in Verbindung mit Maßnahmen der ländlichen Bodenordnung zu beheben.

Darüber hinaus wird analysiert, welche Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungsgesetz für eine Dorfflurbereinigung geeignet sind und aus welchen Gründen die übrigen Verfahrensarten auszuschließen sind. Dabei wird untersucht, ob und in welcher Form andere Bundesländer der Bundesrepublik Deutschland Dorfflurbereinigungsverfahren praktizieren und welche Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungsgesetz hierfür Anwendung finden. Zusätzlich werden die Unterschiede zwischen einem Dorfflurbereinigungsverfahren und einem klassischen Flurbereinigungsverfahren herausgearbeitet.

Ergänzend werden alternative Maßnahmen sowie die damit verbundenen rechtlichen Rahmenbedingungen genannt und die bestehenden Hemmnisse gegenüber Flurbereinigungsverfahren und deren Möglichkeiten aufgezeigt.

### **Abstract**

This bachelor's thesis examines the village of Gorschendorf, a district of the town of Malchin in Mecklenburg-Vorpommern, in the context of its historical development and the challenges that have arisen from it. The aim of the study is to prove to what extent village land consolidation procedures can be used to further develop settlements in the rural areas of Mecklenburg-Vorpommern and to address existing deficiencies through village renewal measures in combination with rural land management initiatives.

Furthermore, the thesis analyses which types of procedures under the Land Consolidation Act are suitable for village land consolidation and explains why the other types of procedures should be excluded. It also investigates whether, and to what extent, other federal states in Germany implement village land consolidation procedures and which procedures under the Land Consolidation Act are applied in these cases. Additionally, the differences between a village land consolidation procedure and a classic land consolidation procedure are examined.

Finally, alternative measures and their associated legal frameworks are discussed, and the existing obstacles to land consolidation procedures, as well as their potential, are outlined.

## Inhaltsverzeichnis

Eidesstattliche Erklärung .....	i
Danksagung .....	ii
Kurzfassung.....	iii
Inhaltsverzeichnis .....	iv
Anhang .....	vi
1 Einleitung .....	1
2 Vorstellung Gorschendorf.....	2
2.1 Geschichtliche Entwicklung .....	3
2.1.1 Erste urkundliche Erwähnung von Gorschendorf .....	3
2.1.2 Mecklenburg und Gorschendorf ab 1945 .....	6
2.2 Regionale Besonderheiten .....	12
2.3 Problemstellungen in der Ortslage.....	14
2.3.1 Nutzungskonflikte in Gorschendorf .....	17
2.3.2 Zustand des Straßen- und Wegenetzes.....	20
2.3.3 Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse.....	20
2.3.4 Wohn- und Lebensqualität .....	22
2.4 Problemstellungen in der Feldlage .....	24
3 Dorfflurbereinigung und deren Rechtsgrundlage .....	28
3.1 Verfahrensvorstellung nach dem Flurbereinigungsgesetz .....	29
3.1.1 Regelflurbereinigung (§§ 1 und 37 FlurbG) .....	30
3.1.2 Vereinfachte Flurbereinigung (§ 86 FlurbG) .....	35
3.1.3 Unternehmensflurbereinigung (§§ 87 ff. FlurbG) .....	37
3.1.4 Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren (§§ 91 ff. FlurbG) .....	38
3.1.5 Freiwilliger Landtausch (§§ 103a ff. FlurbG) .....	39
3.2 Dorfflurbereinigung im Bundesgebiet.....	40
3.3 Möglichkeiten der Dorfflurbereinigung in M-V .....	43
3.4 Unterschiede zum klassischen Flurbereinigungsverfahren .....	45
3.5 Alternativen zur Dorfflurbereinigung .....	47

---

4	Das Verfahren der Dorfflurbereinigung in M-V.....	50
4.1	Voraussetzung einer Dorfflurbereinigung.....	50
4.2	Verfahrensart.....	51
4.3	Verfahrensablaufschemata gemäß § 86 FlurbG .....	51
4.4	Besondere Regelungen des Flurbereinigungsgesetzes.....	59
4.4.1	Die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen .....	59
4.4.2	Landabzug.....	61
4.4.3	Geschützte Flächen.....	62
4.4.4	Kosten der Dorfflurbereinigung .....	64
4.4.5	Beiträge der Teilnehmer .....	66
5	Dorfflurbereinigung in Gorschendorf.....	68
5.1	Zuteilung gemäß § 44 FlurbG.....	69
5.1.1	Weg mit besonderer Problemstellung .....	70
5.1.2	Zuteilungsentwurf für Gorschendorf.....	72
5.2	Gestaltungsmöglichkeiten in Gorschendorf .....	75
6	Zusammenfassung und Fazit .....	77
	Literaturverzeichnis.....	79
	Abkürzungsverzeichnis .....	82
	Abbildungsverzeichnis .....	85
	Tabellenverzeichnis .....	87
	Formelverzeichnis.....	88

## Anhang

**Anlage 1:**

Abbildung 2.14 - Verfahrensgebiet mit Darstellung der Flurstücksstruktur [A3 - Querformat]

**Anlage 2:**

Abbildung 2.15 - Verfahrensgebiet mit Darstellung der Ordnungsnummern

– Eigentumsstruktur – [A3 - Querformat]

**Anlage 3:**

Abbildung 2.16 - Übersicht des Straßen- und Wegenetzes [A3 - Querformat]

**Anlage 4:**

Abbildung 2.22 - Verfahrensgebiet mit Problemstellungen in der Feldlage [A3 - Hochformat]

**Anlage 5:**

Abbildung 5.4 - Verfahrensgebiet mit Zuteilungskonzept für Gorschendorf

– Eigentumsstruktur – [A3 - Querformat]

**Anlage 6:**

Abbildung 5.5 - Verfahrensgebiet mit Zuteilungskonzept für Gorschendorf

– Flurstücksstruktur – [A3 - Querformat]

## 1 Einleitung

Mecklenburg-Vorpommern ist ein überwiegend ländlich geprägtes Bundesland. Die Siedlungsstruktur ist durch zahlreiche kleine Dörfer und landwirtschaftlich geprägte Gemeinden gekennzeichnet, was besondere Herausforderungen für die Infrastruktur und die Daseinsvorsorge mit sich bringt. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen und Problemstellungen sind geeignete Methoden und Instrumente erforderlich.

Vor diesem Hintergrund befasst sich die vorliegende Arbeit mit dem Thema „Dorfflurbereinigung in Mecklenburg-Vorpommern“. Kernfrage ist, ob die Dorfflurbereinigung ein geeignetes Instrument darstellt, um den ländlichen Raum in Mecklenburg-Vorpommern nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln. Daraus leiten sich folgende Leitfragen ab:

- Welche Möglichkeiten und Potentiale besitzt die Dorfflurbereinigung?
- Welche Unterschiede bestehen zwischen einer Dorfflurbereinigung und einem klassischen Flurbereinigungsverfahren mit Ortslagenregulierung (Flächenverfahren)?
- Welche Verfahrensart nach dem Flurbereinigungsgesetz eignet sich für eine Dorfflurbereinigung?

Zur Beantwortung dieser Fragen werden die fünf Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungsgesetz sowie deren Besonderheiten analysiert. Dabei werden Vor- und Nachteile der Verfahren dargestellt sowie die Möglichkeiten und Potentiale einer Dorfflurbereinigung untersucht. Darüber hinaus wird analysiert, ob und wie andere Bundesländer Deutschlands Dorfflurbereinigungsverfahren durchführen. Des Weiteren wird die geeignete Verfahrensart vorgestellt und besondere Regelungen des Flurbereinigungsgesetzes in Bezug zur Dorfflurbereinigung untersucht. Ergänzend wird geprüft, ob privat- und öffentlich-rechtliche Regelungen als Alternative zur Dorfflurbereinigung in Betracht gezogen werden können.

Anhand eines praktischen Beispiels einer möglichen Dorfflurbereinigung in der Ortschaft Gorschendorf, einem Ortsteil der Stadt Malchin, werden die bestehenden Problemstellungen unter Berücksichtigung der geschichtlichen Entwicklung und der zugrundeliegenden Rechtsverhältnisse analysiert. Darauf aufbauend werden Konzepte auf Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes sowie weiterer Fachgesetze entwickelt, um die bestehenden Defizite zu beheben und die Ortslage nachhaltig zu gestalten. Ergänzend werden auch Teile der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen der Ortschaft Gorschendorf untersucht und die damit verbundenen Problemstellungen dargestellt.

## 2 Vorstellung Gorschendorf

Gorschendorf liegt eingebettet zwischen einer Hügelkette mit Erhebungen von bis zu 77 Metern (Hopfenberg) über NHN und einer wiesenreichen Feldmark<sup>1</sup> am Kummerower See. Die Ortschaft wird von der Kreisstraße MSE 40 durchquert, die von Pisede über Jettchenshof und Gorschendorf nach Salem führt.

Das Ortsbild wird vor allem durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die um 1900/1901 neu errichtete Kirche sowie das Gutshaus geprägt, das im Jahr 1796 umgebaut wurde. 1861 erwarb das großherzogliche Finanzministerium das Gut und verpachtete es anschließend als Staatsdomäne<sup>2</sup>. (1)

Mitten im Dorf zweigt der Loreley-Weg in Richtung der Ortschaft Gülitz ab. Er führt durch die Hügelkette der Mecklenburgischen Schweiz, wobei ein Höhenunterschied von über 65 Metern überwunden wird. Diese Landschaftsform entstand durch intensive Stauchungen des vorrückenden Inlandeises der letzten Eiszeit, die vor etwa 11.600 Jahren endete. In nordöstlicher Richtung, etwa zwei Kilometer entfernt, befindet sich die touristisch geprägte Ortschaft Salem.

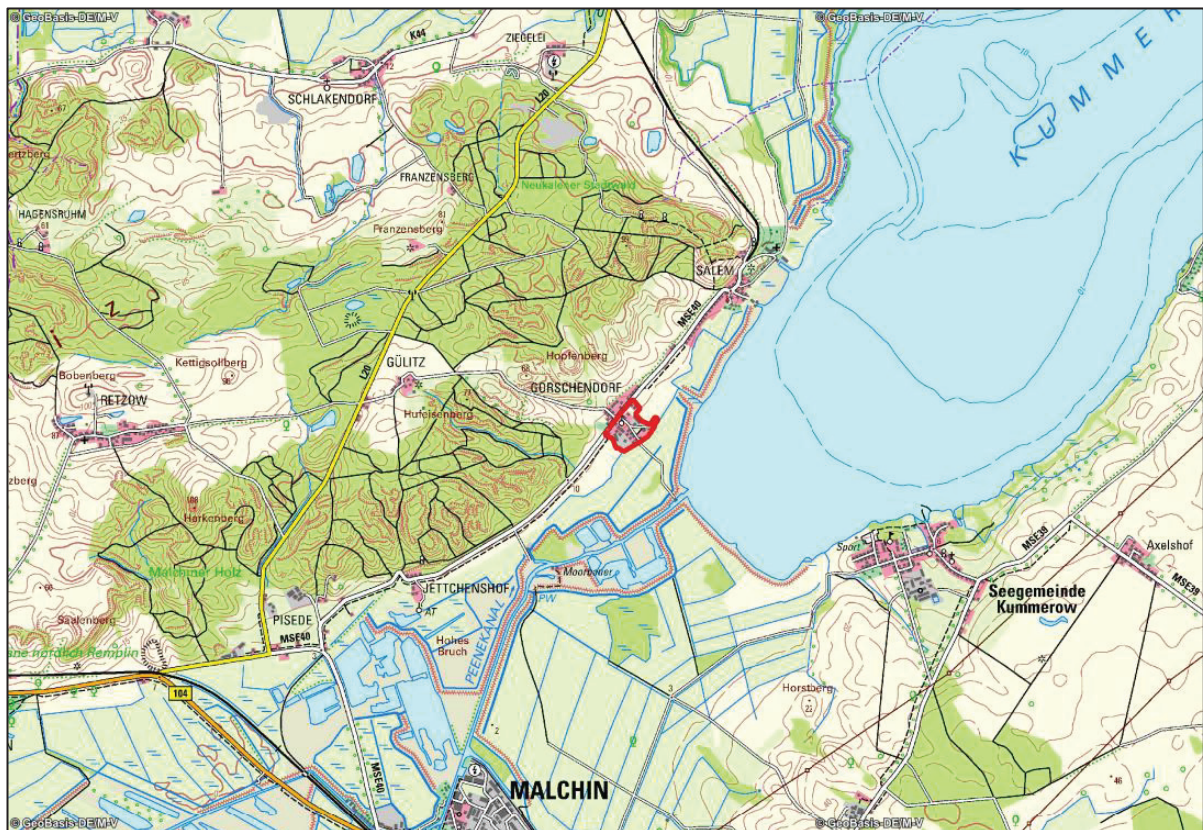


Abbildung 2.1 - Lage von Gorschendorf mit TK50 (2), (3)

<sup>1</sup> Feldmark: Fläche außerhalb der bebauten Ortslage, die überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird.

<sup>2</sup> Staatsdomäne: Historischer Begriff für das Vermögen eines Staates (Staatsvermögen).



Abbildung 2.2 - Gorschendorf mit den Kummerower See im Hintergrund (Sicht vom Hopfenberg)

## 2.1 Geschichtliche Entwicklung

In diesem Abschnitt wird die geschichtliche Entwicklung von Gorschendorf dargestellt. Zunächst wird die Entstehung des Ortes anhand der ersten urkundlichen Erwähnung beschrieben. Anschließend folgt die Darstellung der Ereignisse ab dem Jahr 1945.

### 2.1.1 Erste urkundliche Erwähnung von Gorschendorf

Die erste urkundliche Erwähnung von Gorschendorf, Salem und Gülitz stammt aus dem Jahr 1314. Die Urkunde entstand im Zusammenhang mit der ersten Hauptlandesteilung Mecklenburgs. Nach dem Tod des mecklenburgischen **Fürsten Heinrich Borwin I.** wurde das Land Mecklenburg im Jahr 1229 unter seinen vier Enkeln aufgeteilt (4):

- **Nikolaus** erhielt den Teil Werle, der bis ins 15. Jahrhundert Bestand hatte und zeitweise mehrfach in Teilherrschaften zerfiel.
- **Johann** erhielt den Teil Mecklenburg; die mecklenburgischen Fürsten erwiesen sich als die erfolgreichsten Herrscher.
- **Pribislaw** erhielt den Teil Parchim, der um 1255 zwischen Mecklenburg und Werle aufgeteilt wurde.
- **Heinrich Borwin III.** erhielt den Teil Rostock, der im Jahr 1314 ebenfalls zwischen Mecklenburg und Werle aufgeteilt wurde.



Abbildung 2.3 - Mecklenburg nach der ersten Hauptlandesteilung (5)

Im Jahr 1314 schloss **Heinrich Borwin III.**, Fürst von Mecklenburg, mit dem Fürsten von Werle einen Teilungsvertrag über das Land Kalen und das Land Hart. Der Begriff „Hart“ bezeichnet einen Wald, insbesondere einen „*hohen Wald*“ (Hochwald), und ist vor allem in den älteren hochdeutschen Mundarten gebräuchlich. (6)

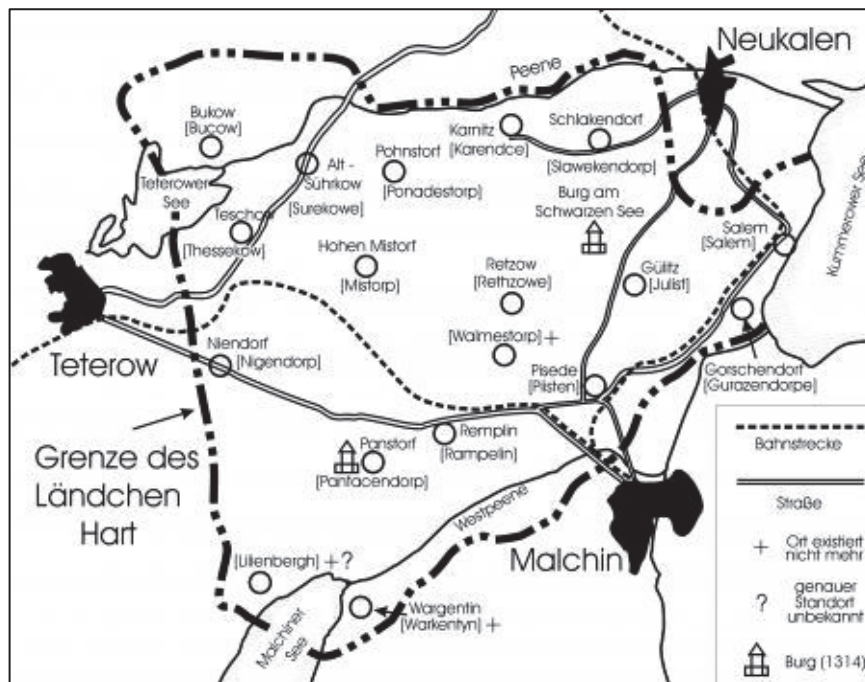


Abbildung 2.4 - Übersicht vom Ländchen Hart (7)

Das Gebiet der Hart umfasst die Dörfer im Dreieck zwischen den Städten Neukalen, Malchin und Teterow. Seine Ausläufer grenzen an die Seen von Kummerow, Malchin und Teterow. Die nördliche Begrenzung bildet das Tal zwischen Neukalen und Teterow. Die südwestliche Grenze wird durch die Landstraße von Teterow nach Malchin markiert, während die südöstliche Begrenzung durch das Tal der Peene verläuft, dass sich vom Malchiner See über den Kummerower See bis nach Neukalen erstreckt. Besonders charakteristisch ist die südöstliche Seite, an der die Hügel in gerader Linie von Remplin über Gorschendorf und Salem bis nahe Neukalen an das weite Peenetal herantreten. Teilweise – wie beispielsweise bei Remplin – sind diese Höhen noch bewaldet und werden gelegentlich als Teil der „Mecklenburgischen Schweiz“ bezeichnet. (6)

In Abbildung 2.4 ist die Ortschaft Gorschendorf (Schreibweise „*Gurazendorpe*“, 1314) im Ländchen Hart zu erkennen. Diese altertümliche Schreibweise findet sich ebenfalls im Auszug der Teilungserklärung vom November 1314 (Abbildung 2.5, zweiter Absatz), in dem zudem 16 Bauernhöfe für Gorschendorf aufgeführt werden. (8)

**H**ec est vna pars diuisionis terre Kaland, facta inter nobiles dominos videlicet Hinricum dominum Magnopolensem, ex vna, et Nicolaum dominum de Werle, ex altera. Tota parra Beliz continet ducentos et sexaginta sex mansos, de quibus ducenti et quatuordecim mansi cum dimidio dant precariam, et sunt

seruiciis. Item ad eandem partem diuisionis pertinent hec bona de territorio Hart: Slawekendorp habet XXV mansos, omnes dantes precariam; item Salem habet X mansos, quorum quinque dant dimidiam precariam, et est ibi seruicium vnus dextrarii; item Gurazendorpe habet XVI mansos, quorum VI dant precariam, cum seruicio vnus dextrarii; item Julist habet XVI mansos, quorum III dant precariam, cum seruicio vnus dextrarii; item Retsowe habet XXII mansos, quorum XVIII dant precariam; item Walmestorp habet X mansos, omnes dantes precariam. Item pertinebit ad hanc partem diuisionis medietas ville Nigendorp, videlicet cum XX mansi, quorum XVIII dant precariam. Item bona Johannis

Abbildung 2.5 - Auszug aus der Teilungserklärung vom November 1314 (8)

Von den 16 Bauernhöfen waren sechs dem Fürsten steuerpflichtig, die übrigen zehn Höfe unterstanden einem Adligen, der einen Streitrossdienst<sup>3</sup> besaß. Aus diesem Streitrossdienst entwickelte sich später ein Gut. (8)

Gorschendorf selbst ist ein ehemaliges Fischerdorf und vermutlich älter als die erste urkundliche Erwähnung. Der Fund eines spätslawischen Topfes (Münzschatz) des Typs Vipperow<sup>4</sup> im Jahr 2018 in der Gemarkung Gorschendorf belegt den slawischen Einfluss in der Region. Die älteste Münze dieses Fundes wird auf die Jahre 1170 bis 1180 datiert. (9)

<sup>3</sup> Streitrossdienst: Militärdienst, bei dem ein Adliger auf Aufforderung von König oder Fürst mit bewaffneten Reitern in den Krieg zieht.

<sup>4</sup> Vipperow: Elbslawischer Keramikstil, der in Mecklenburg-Vorpommern vom 10. bis zum Ende des 13. Jahrhunderts verbreitet war.



Abbildung 2.6 - Münzschatz in der Gemarkung Gorschendorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (9)

### 2.1.2 Mecklenburg und Gorschendorf ab 1945

Die Entwicklung von Gorschendorf und des Landes Mecklenburg wird ab dem Ende des Zweiten Weltkrieges am 8. Mai 1945 im Folgenden näher dargestellt, da die nachfolgenden Entwicklungen für diese Arbeit relevant sind.

Die Abbildung 2.7 zeigt die Entwicklung von Gorschendorf vom Jahr 1850 (links) bis zum Jahr 1945 (rechts), während Abbildung 2.8 die Entwicklung ab 1990 darstellt. (1)

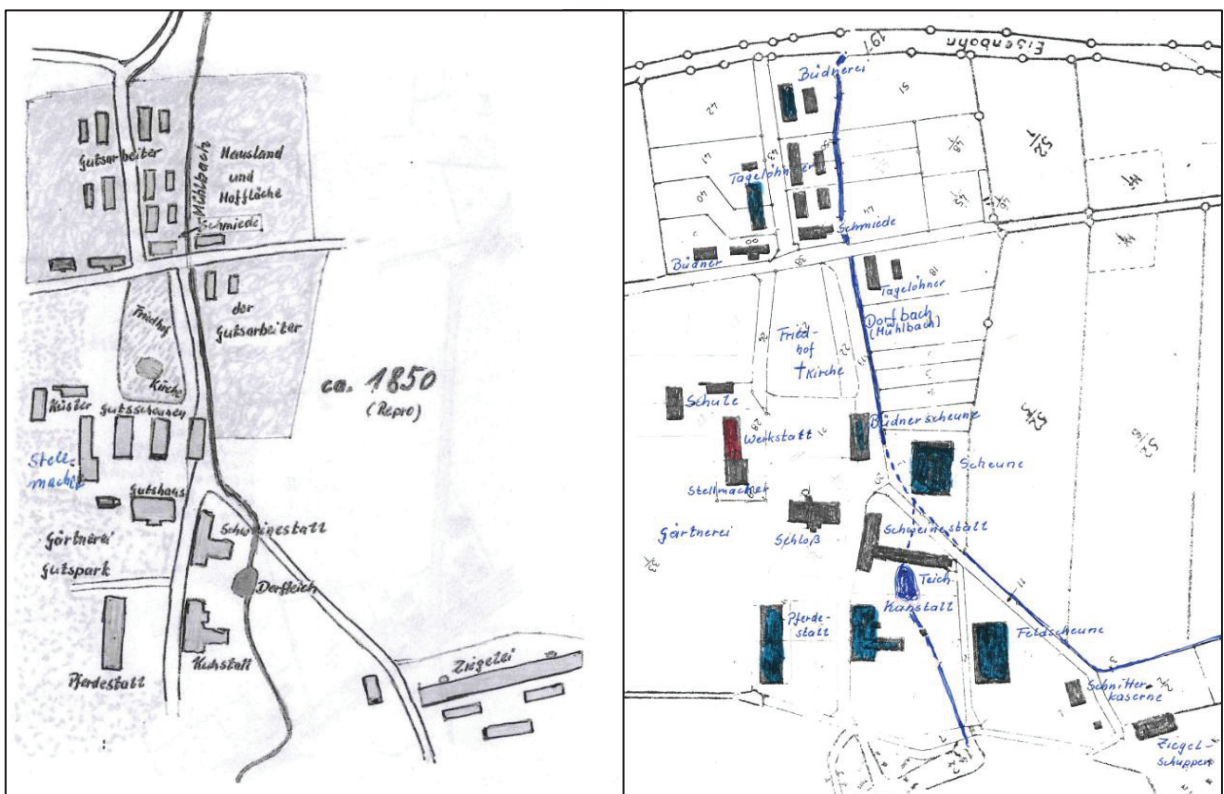


Abbildung 2.7 - Entwicklung von Gorschendorf 1850–1945 (1)

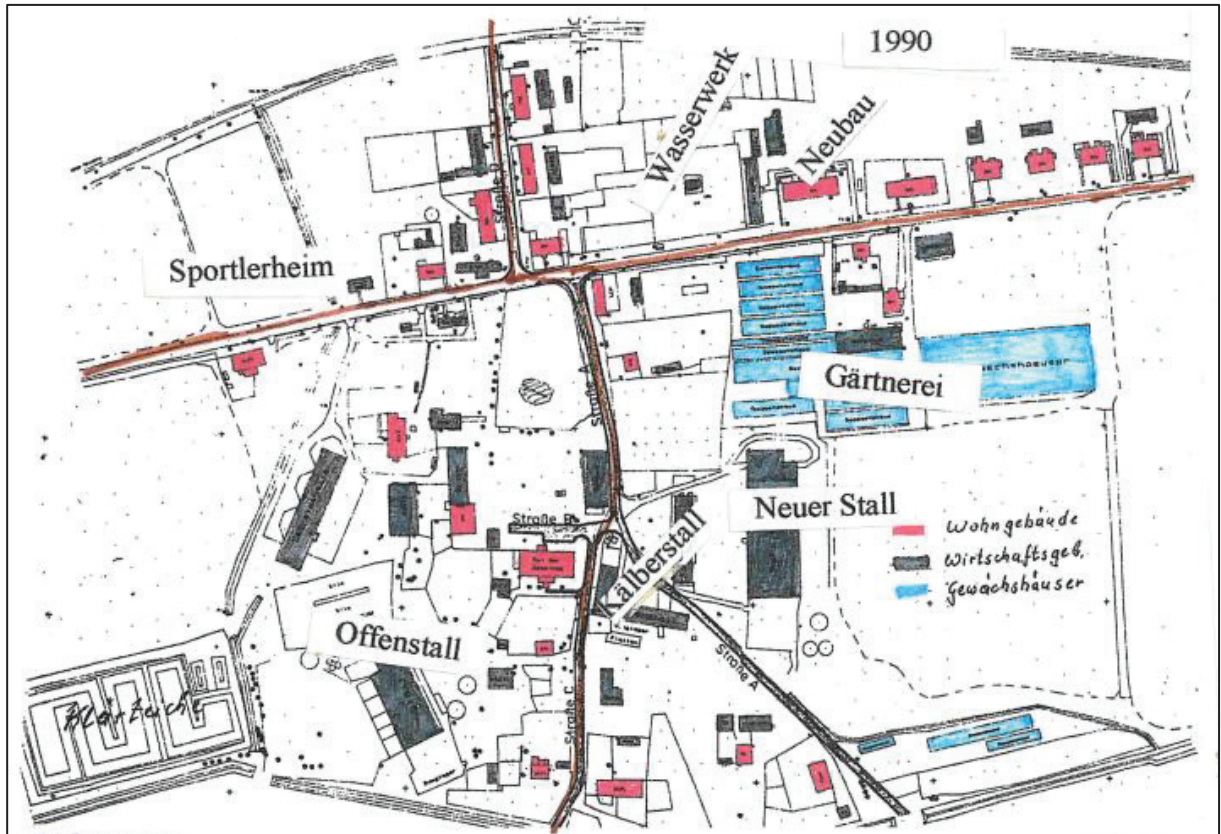


Abbildung 2.8 - Darstellung von Gorschendorf im Jahre 1990 (1)

Mit dem Ende des Zweiten Weltkrieges übernahmen die vier Hauptsiegermächte – Sowjetunion, USA, Großbritannien und Frankreich – die Hoheitsgewalt über das Deutsche Reich und teilten das Gebiet in Besatzungszonen auf.

Auf Befehl der Sowjetischen Militäradministration wurde das Land Mecklenburg am 9. Juni 1945 mit dem in Deutschland verbliebenen Teil der preußischen Provinz Pommern (Vorpommern) sowie dem ehemals zur preußischen Provinz Hannover gehörenden Amt Neuhaus an der Elbe zum neuen Land Mecklenburg-Vorpommern vereinigt. Durch einen weiteren sowjetischen Befehl wurde im Jahr 1947 die amtliche Bezeichnung des Landes in Mecklenburg geändert. (10)

### **Bodenreform**

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges wurde eine Verordnung über die Bodenreform für das Land Mecklenburg-Vorpommern beschlossen. Am 5. September 1945 trat die Verordnung in Kraft. Die Durchführung der Bodenreform begann am 27. September 1945 in M-V. Ziel war es, alle Großgrundbesitzer mit mehr als 100 Hektar Land entschädigungslos zu enteignen. Darüber hinaus wurden Personen enteignet, die als Kriegsverbrecher oder als aktive NSDAP-Mitglieder eingestuft wurden. (11)

Durch diese Reform wurden insgesamt 35 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche in M-V umverteilt. Etwa zwei Drittel dieser Flächen gingen als persönliches, vererbbares und unveräußerliches Eigentum an Landarbeiter, Umsiedler und Kleinbauern. Die durchschnittliche Nutzfläche der Neubauernstellen betrug zwischen 5 und 10 Hektar. Das verbleibende Drittel wurde Landesbesitz und diente der Bildung der Volkseigenen Güter (VEG). (11)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Bodenreform und Neuplanung in Gorschendorf.

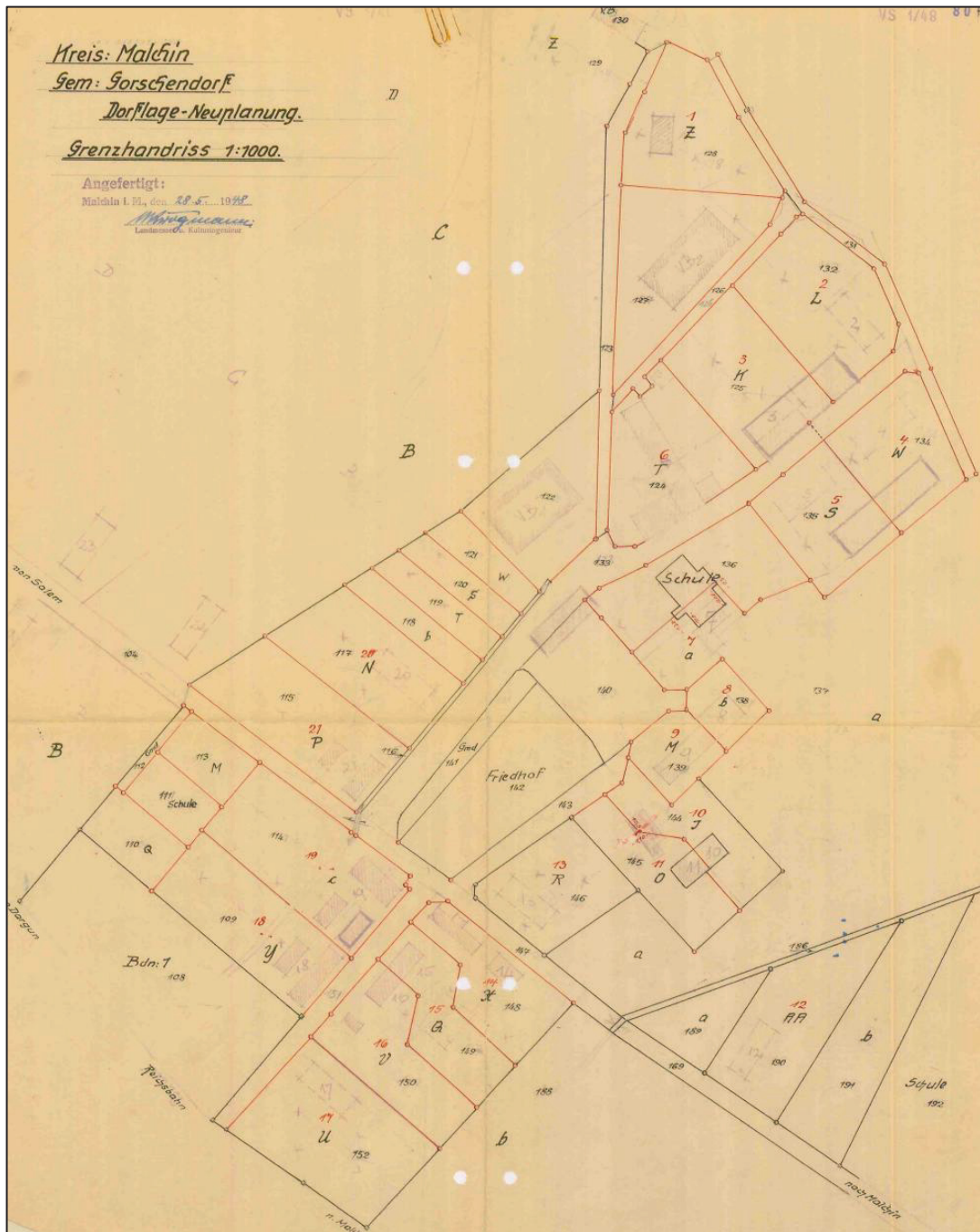


Abbildung 2.9 - Auszug aus einer Grenzniederschrift der Bodenreform vom 09. Februar 1948 (12)

Durch die Bodenreform in den Jahren 1945–1948 wurden umfangreiche Vermessungen der landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Aufgrund des hohen zeitlichen Drucks bei der Durchführung der Vermessungsarbeiten sowie des Mangels an Material und geschultem Personal verlief die Vermessung im Rahmen der Bodenreform sehr inhomogen und wies in den einzelnen Gemarkungen teilweise nur ein notdürftiges Liegenschaftskataster auf. (13)

Die Bodenreform prägte Gorschendorf und die umliegenden Flächen nachhaltig. Sie begann in der Staatsdomäne Gorschendorf am 9. Oktober 1945. Dabei wurden 29 Siedlungen mit 13 Landarbeitern, 13 Umsiedlern und drei Handwerkern aufgesiedelt. Die Vermessungsarbeiten zur Bodenreform fanden in Gorschendorf in den Jahren 1947–1948 statt. (1)

### Deutsche Demokratische Republik (DDR)

Die DDR wurde am 7. Oktober 1949 gegründet. Durch das Gesetz<sup>5</sup> über die Verwaltungsreform vom 23. Juli 1952 wurde die Länderstruktur in der DDR aufgehoben, um 14 Bezirke sowie Ost-Berlin, das die Funktion eines Bezirks übernahm, zu bilden. Damit wurde das Land Mecklenburg aufgelöst und in Bezirke aufgeteilt. (10)



Abbildung 2.10 - Bezirke der DDR (10)

Herrenlose Betriebe und brachliegende Flächen, die mitunter durch die Enteignung zahlreicher landwirtschaftlicher Betriebe in der Nachkriegszeit entstanden, wurden in Örtlichen Landwirtschaftsbetrieben (ÖLB) zusammengefasst. Die ÖLB standen unter staatlicher beziehungsweise kommunaler Verwaltung und dienten als Übergangslösung zur Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion. (14)

<sup>5</sup> Gesetz über die weitere Demokratisierung des Aufbaus und der Arbeitsweise der staatlichen Organe in den Ländern der Deutschen Demokratischen Republik vom 23. Juli 1952.

Mit der zweiten Parteikonferenz der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands (SED) im Juli 1952 wurde der Beschluss über die Gründung von Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) gefasst. Ziel dieses Beschlusses war es einerseits, den planmäßigen Aufbau des Sozialismus in der DDR voranzutreiben und andererseits, die durch die Bodenreform neu entstandenen Bauernhöfe zu stärken, da sie häufig zu klein waren, um wirtschaftlich bestehen zu können. (14)

Viele Landwirte gerieten aufgrund der geringen Betriebsgröße, fehlender landwirtschaftlicher Erfahrung und unzureichender technischer Ausstattung in wirtschaftliche Schwierigkeiten und mussten ihre Betriebe aufgeben. Deshalb begann 1952 die Kollektivierung der Landwirtschaft. Die Gründung der LPG erfolgte zunächst auf freiwilliger Basis, bevor sie später verpflichtend wurde. In diesem Prozess wurden die gebildeten ÖLB in LPG umgewandelt. (14)

Gorschendorf lag im Bezirk Neubrandenburg in der DDR. Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde im Jahr 1958 gestaltete sich wie folgt (1):

Tabelle 2.1 - Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Gorschendorf im Jahr 1958 (1)

Art des Landwirtschaftsbetriebes	Anzahl der Betriebe	Größe der landwirtschaftlichen Flächen [ha]	Ackerland [ha]	Grünland [ha]
LPG	1	228	126	102
ÖLB	1	71	43	28
Privatbetriebe	25	265	156	109
Gesamt [ha]		564	325	239

Mit dem Inkrafttreten des LPG-Gesetzes am 3. Juni 1959 entstand die gesetzliche Grundlage für die Kollektivierung der Landwirtschaft. Dieses Gesetz leitete die finale Phase der Zwangskollektivierung ein, die ab 1960 umgesetzt und als „sozialistischer Frühling“ bezeichnet wurde. Die Zwangskollektivierung erfolgte im Rahmen einer Kampagne der SED, wobei die Landwirtschaft unter erheblichem staatlichem Druck stand, und die Bauern verpflichtet wurden, ihr Land in die Genossenschaften einzubringen. Bis Ende der 1960er Jahre bewirtschafteten die LPG bereits mehr als 85 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche. (14)

In Gorschendorf wurden alle privaten Landwirtschaftsbetriebe zur Mitgliedschaft in der LPG „genötigt“. Zunächst entstand der LPG-Typ I (LPG Vorwärts Salem). Im Laufe der Jahre wurden kleinere LPGs zu einer großen LPG vom Typ III zusammengeführt. Ab 1966 befand sich der neue Standort der Genossenschaft in Gorschendorf unter dem Namen LPG Vorwärts Gorschendorf. (1)

Der LPG-Typ III stellte den höchsten Grad der Kollektivierung dar und bildete das Ziel der sozialistischen Agrarpolitik. Grund und Boden blieben Privateigentum, während die LPGs umfassende Nutzungsrechte erhielten.

Tabelle 2.2 - Übersicht der LPG-Typen in der DDR (14)

Typ	Besonderheiten
LGP I	Nur Boden wurde eingebracht
LPG II	Boden und Maschinen wurden eingebracht
LPG III	Gesamter landwirtschaftlicher Betrieb mit Vieh, Maschinen und Gebäude wurde in die LPG eingebracht

Ab 1968 industrialisierte sich die Landwirtschaft. Kleinere LPGs schlossen sich in Kooperationen zu größeren LPGs vom Typ III zusammen. Ab dem 1. Januar 1974 erfolgte die Trennung von Tier- und Pflanzenproduktion. Dabei entstand die kooperative Abteilung Pflanzenproduktion, aus der später die LPG Pflanzenproduktion Malchin hervorging. Gleichzeitig wurde die LPG Gorschendorf der LPG Remplin angegliedert. (1)

Mit der Wiedervereinigung am 3. Oktober 1990 schufen Übergangsrechts- und Spezialvorschriften die Grundlage, um die Divergenzen zwischen der DDR- und BRD-Gesetzgebung zu bereinigen. Nachfolgend werden einige Gesetze aufgeführt, die bis heute zur Angleichung dienen:

- **EinigVtr** - Einigungsvertrag
- **EGBGB** - Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
- **SachenRBerG** - Sachenrechtsbereinigungsgesetz
- **VerkFIBerG** - Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
- **LwAnpG** - Landwirtschaftsanpassungsgesetz
- **SchuldRAnpG** - Schuldrechtsanpassungsgesetz
- **VZOG** - Vermögenszuordnungsgesetz
- **VermG** - Vermögensgesetz

Weitere Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften mit Bezug zur ländlichen Bodenordnung existieren, werden hier jedoch nicht weiter behandelt.

Mit dem Ländereinführungsgesetz<sup>6</sup> der Volkskammer vom 22. Juli 1990 wurden die 1952 aufgelösten Länder wiederhergestellt. Zum 3. Oktober 1990 entstand Mecklenburg-Vorpommern durch die Zusammenlegung der Bezirke Neubrandenburg, Rostock und Schwerin, ausgenommen der Kreise Perleberg, Prenzlau und Templin. (10)

<sup>6</sup> Verfassungsgesetz zur Bildung von Ländern in der Deutschen Demokratischen Republik vom 22. Juli 1990.



Abbildung 2.11 zeigt die Oberflächengeologie der Mecklenburgischen Schweiz mit dem Kummerower See. Die letzte Eiszeit (Weichsel-Kaltzeit), die vor etwa 115.000 Jahren begann und vor 11.600 Jahren endete, führte zu einer Vergletscherung Nordeuropas und Teilen Mitteleuropas. Der Eisschild aus dem skandinavischen Hochgebirge reichte bis zur schleswig-holsteinischen Ostküste, in die Mark Brandenburg und bis nach Nordrussland. Diese glazialen Prozesse (glaziale Serie) prägen die Landschaft nachhaltig. (17)

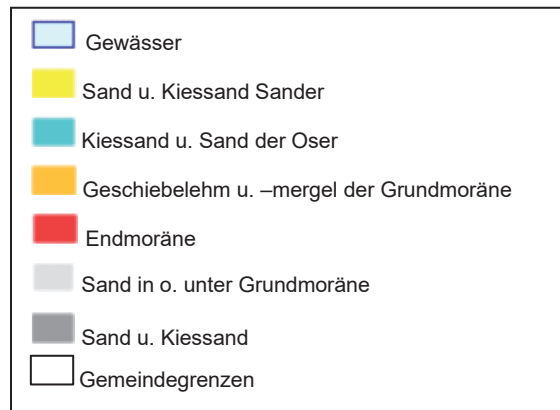


Abbildung 2.12 - Legende für die Abbildung 2.11 (16)

### Glaziale Serie

Die glaziale Serie beschreibt eine bestimmte Reihenfolge von Landschaftsformen, die während der Vergletscherung durch Gletschervorstöße unter den Gletschern, an deren Randlagen und in deren Vorderland entstehen.

Die Elemente einer idealen Gletscherserie sind (18):

- Grundmoräne mit zungenartigem Becken (Zungenbecken)
- Endmoränenkette, die das Zungenbecken in einem Bogen umgibt
- Kies- und Sanderebene vor der Endmoränenkette
- Glaziales Schmelzwassertal (Urstromtal), durch das die Schmelzwasser der Gletscher abfließt

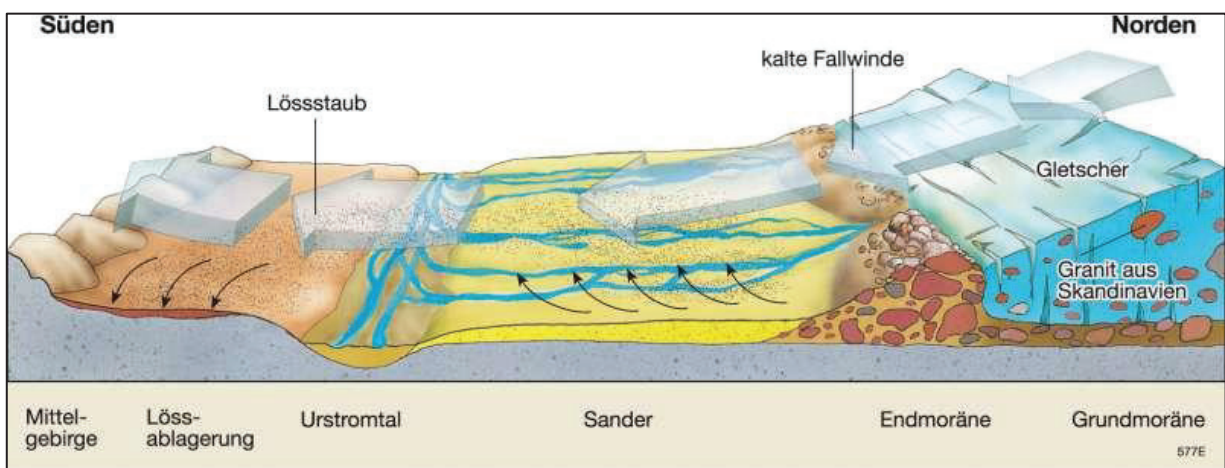


Abbildung 2.13 - Glaziale Serie (19)

## 2.3 Problemstellungen in der Ortslage

Gorschendorf verfügt über keine Klarstellungs-, Abrundungs-<sup>7</sup> oder Außenbereichssatzung<sup>8</sup>. Somit ist die Ortschaft gemäß § 7 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) nach Ermessen der oberen Flurbereinigungsbehörde und auf Grundlage der Begründung der unteren Flurbereinigungsbehörde nach außen abzugrenzen. Entscheidend dabei ist die Erreichung des Flurbereinigungszwecks. In dieser Arbeit erfolgt die Abgrenzung des Dorfflurbereinigungsgebietes nach eigener Einschätzung.

Die Kreisstraße MSE 40 durchquert Gorschendorf und bildet dabei die nordwestliche Grenze des Verfahrensgebiets. Der Regelungsbedarf beziehungsweise die Problemstellungen der Ortschaft liegen östlich der Kreisstraße. Dabei umfasst das Verfahrensgebiet eine Fläche von 11,56 Hektar.



Abbildung 2.14 - Verfahrensgebiet mit Darstellung der Flurstücksstruktur (3), (20), (21)

In der Ortslage Gorschendorf sind zwei landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Die Ordnungsnummer 12 (ON) ist ein Ackerbaubetrieb. Er besitzt verschiedene Flächen in der Feldmark von

<sup>7</sup> Vgl. § 34 Abs. 4 und 5 BauGB

<sup>8</sup> Vgl. § 35 Abs. 6 BauGB



Die Abbildung 2.14 ist als Anlage 1 und die Abbildung 2.15 als Anlage 2 der Arbeit beigelegt und dienen einer detaillierteren Übersicht.

Die nachfolgenden Problemstellungen können nicht von einzelnen Privatpersonen oder der Gemeinde mit ihrer Amtsverwaltung gelöst werden. Dies liegt daran, dass die Problemstellungen in der Regel Grundstücksangelegenheiten (Eigentum) betreffen. Durch Artikel 14 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) werden Eigentum und Erbbaurecht garantiert und genießen damit besonderen Schutz. Aufgrund dieser Gewährleistung kann die Gemeinde Maßnahmen nur mit Zustimmung der Eigentümer und Erbbauberechtigten durchführen, ohne Enteignungen vornehmen müssen. Gleiches gilt auf privatrechtlicher Ebene: Ein Kauf oder Verkauf ist nur möglich, wenn beide Vertragsparteien zustimmen.

Auch in Flurbereinigungsverfahren sind Eigentum und Erbbaurecht durch das GG geschützt. Unter Berücksichtigung des obersten Grundsatzes der Flurbereinigung, der **wertgleichen Abfindung** gemäß § 44 FlurbG, ist es jedoch möglich, zersplitterten Grundbesitz zusammenzuführen und diese Grundstücke in anderer Lage abzufinden. Grundsätzlich hat kein Teilnehmer Anspruch darauf, in bestimmter Lage abgefunden zu werden<sup>9</sup>. In § 45 FlurbG werden sogenannte geschützte Flächen aufgeführt, die in Flurbereinigungsverfahren nur einschränkt verändert werden können. *„Diese Flächen genießen gegenüber den in der Feldmark gelegenen Grundstücken einen besonderen Schutz“* (BVerwG, Urteil vom 24. November 1977 – 5 C 80.74 - BVerwGE 55, 48 = RdL 1978, S. 158). In Artikel 14 Absatz 2 GG ist zudem festgelegt: *„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“* Eine nähere Betrachtung von § 45 FlurbG erfolgt in Abschnitt 4.4.3.

Bereits dieser kurze Einblick verdeutlicht, dass die Flurbereinigung ein geeignetes Mittel ist, um insbesondere die nachfolgenden Problemstellungen zu lösen. Die Abschnitte 2.3.1 bis 2.3.4 behandeln die Problemstellungen innerhalb der Ortschaft, für die die Dorfflurbereinigung das passende Instrument darstellt. Mit der Flurbereinigung können Flächen bereitgestellt werden, die für die Entwicklung der Ortschaft und die Lösung bestehender Konflikte erforderlich sind.

Abschnitt 2.4 gibt einen kurzen Überblick über weitere Problemstellungen in der Feldlage, die hier der Vollständigkeit halber dargestellt werden. Für diese Problemstellungen kommt jedoch ein klassisches Flurbereinigungsverfahren (Flächenverfahren) in Betracht oder eine Dorfflurbereinigung, die über die Grenzen der Ortschaft hinaus ausgeweitet wird. Die Ziele der Flurbereinigung gemäß FlurbG bleiben davon unberührt. Dadurch könnte sich der Fokus von der Dorfflurbereinigung mit der Förderung der Landentwicklung hin zu den landwirtschaftlichen Flächen verlagern. Aus diesem Grund ist eine reine Dorfflurbereinigung für Gorschendorf zu

---

<sup>9</sup> Vgl. § 44 Rn. 40 FlurbG (26)

empfehlen. Ein Flächenverfahren mit Ortslagenregulierung könnte bei den nachfolgenden Problemstellungen in der Ortslage überfordert sein, sodass kein zufriedenstellendes Ergebnis erzielt werden kann. Weitere Ausführungen dazu sind in Abschnitt 3.4 zu finden.

Bei dieser ersten Voruntersuchung der Problemstellungen können im Rahmen der Bachelorarbeit nur die eindeutigsten bestimmt werden. Vor einer eventuellen Einleitung der Dorfflurberreinigung in Gorschendorf sollten möglichst alle weiteren Problemstellungen betrachtet werden, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht erkennbar sind.

### 2.3.1 Nutzungskonflikte in Gorschendorf

Das vorhandene Straßen- und Wegenetz stellt das Hauptproblem in der Ortschaft dar. Es verursacht mehrere Nutzungskonflikte, die nachfolgend näher erläutert werden.



Abbildung 2.16 - Übersicht des Straßen- und Wegenetzes (3), (20), (21), (22)

Die Abbildung 2.16 ist als Anlage 3 in dieser Arbeit zu finden und bietet eine detailliertere Übersicht.

Für den Amtsbereich Malchin am Kummerower See wird gemäß § 4 StrWG–MV ein Straßenverzeichnis (KOMMSVZ)<sup>10</sup> geführt. Dieses unterstützt die Untersuchung der Straßenstruktur in Gorschendorf.

Nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG–MV) sind Straßen, die dem öffentlichen Verkehr dienen, öffentliche Straßen und werden vom Straßenbaulastenträger (Stadt Malchin) gewidmet<sup>11</sup>. In Gorschendorf befinden sich Straßen und Wege, die teilweise der Erschließung dienen können, in privatem Eigentum.

Die in der Abbildung 2.16 aufgeführten Straßen und Wege wurden nach ihrer tatsächlichen Nutzung mithilfe von Orthophotos digitalisiert. Diese sind ebenso im Straßenverzeichnis aufgeführt, allerdings mit unterschiedlichen Attributen:

Die grün dargestellten Straßen und Wege besitzen eine Widmung gemäß § 7 StrWG–MV. Sie sind öffentliche Straßen mit der Funktion einer Ortsstraße und Eigentum der Stadt Malchin.

Die blau dargestellten Straßen und Wege sind im KOMMSVZ als „*teilöffentliche Straße ohne Widmung*“ eingetragen, was nicht mit § 7 StrWG–MV vereinbar ist. Diese Straßen und Wege können nicht öffentlich gewidmet werden, da sie sich in Privateigentum befinden. Es ist zudem zu beachten, dass diese Wege bereits vor dem 3. Oktober 1990 keine öffentliche Funktion innehatten.

- Der westliche blaue Weg ist aktuell eine Zufahrt für die Halle auf dem Flurstück 33/10 und befindet sich vollständig im Eigentum der ON 12. Dieses Flurstück grenzt an die Kreisstraße MSE 40; somit ist die Erschließung für die ON 12 gesichert. Im Rahmen der Dorfflurbereinigung könnte dieser Weg der Stadt Malchin zugeteilt werden. Dafür ist die Zustimmung des Eigentümers notwendig. Dadurch könnte die Ortschaft etwas aufgelockert werden und die ON 22, 9 und 50 (siehe Abbildung 2.15) rückwärtig erschlossen werden. Dies würde insbesondere für die ON 22 große Vorteile mit sich bringen. Zusätzlich könnte dadurch der Verkehr der ON 22 für die ON 20 und 53 reduziert werden.
- Der östliche blaue Weg dient nicht der Erschließung, da die umliegenden Flurstücke bereits über gewidmete Wege erschlossen sind. Dieser Weg dient vielmehr als Wirtschaftsweg für die ON 22; dabei hat die ON 22 die den Weg betreffenden Flächen gepachtet. Somit könnte dieser Weg aus dem Straßenverzeichnis entfernt werden und die Bildung eines eigenständigen Flurstücks wäre nicht erforderlich. Bereits zu LPG-Zeiten wurde dieser Weg nicht öffentlich, sondern als Wirtschaftsweg genutzt.

---

<sup>10</sup> KOMMSVZ = Kommunales Straßen- und Wegeverzeichnis gemäß § 4 StrWG–MV

<sup>11</sup> Vgl. §§ 2 ff. StrWG–MV

Ähnlich verhält es sich mit dem rosafarbenen Weg zum Hafen. Dieser Weg besitzt ebenfalls kein eigenständiges Flurstück und ist im Straßenverzeichnis als „*teilöffentliche Straße ohne Widmung*“ aufgeführt. Die Stadt Malchin müsste die Fläche für den Weg erwerben und öffentlich widmen. Näheres zum Weg zum Hafen ist in Abschnitt 2.4 aufgeführt.

Die orangefarbige Fläche ist von zentraler Bedeutung, um die Erschließung gemäß § 44 Abs. 3 FlurbG für das Flurstück 52/60 beziehungsweise für die ON 62 zu sichern. Für diese Fläche könnte eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für das begünstigte Flurstück 52/60 zu Lasten des Flurstücks 52/29 neu begründet werden. Diese Methode würde den geringstmöglichen Eingriff darstellen und wäre zu empfehlen. Alternativ könnte die Erschließung gemäß § 39 FlurbG erfolgen, indem ein öffentlicher Weg als gemeinschaftliche Anlage geschaffen würde, um die Erschließung zu sichern. Für eine detailliertere Betrachtung dieser Problematik siehe Abschnitt 4.4.1.

Der rot gekennzeichnete Weg mit besonderer Problemstellung ist eine öffentliche Straße mit der Funktion einer Ortsstraße und gemäß § 7 StrWG–MV gewidmet. Der Weg selbst ist etwa 3 m breit und unbefestigt (siehe Abbildung 2.17). Im Verfahrensgebiet weist dieser Weg das größte Konfliktpotential auf. Insbesondere die ON 20 und 53 sind durch den Verkehr landwirtschaftlicher Fahrzeuge der ON 22 stark belastet. Die Immissionen (Lärm- und Vibrationsbelastung) sind deutlich erkennbar. Die ON 22 ist jedoch auf diesen Weg angewiesen und nutzt ihn entsprechend. Im Verfahren könnte in Abstimmung mit der Stadt Malchin eine alternative Erschließung erarbeitet werden, um den Nutzungskonflikt zu lösen.



Abbildung 2.17 - Erschließungsweg für die ON 22

### 2.3.2 Zustand des Straßen- und Wegenetzes

Das vorhandene Straßen- und Wegenetz ist schlecht ausgebaut und bedarf einer Erneuerung. Die Wege sind überwiegend unbefestigt und verfügen über eine wassergebundene Decke, die den Anwohnern aufgrund der starken Staubeentwicklung missfällt. Die übrigen Wege bestehen aus Betonplatten, die voraussichtlich von der LPG ausgebaut wurden.



Abbildung 2.18 - Aufnahmen vom Wegenetz im Ortskern Gorschendorf

Dieses Wege- und Straßennetz möchte die Stadt Malchin im Rahmen der Dorfflurbereinigung gemäß den heutigen Standards<sup>12</sup> ausbauen.

### 2.3.3 Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Durch einen Überbau<sup>13</sup> oder durch die im Laufe der Zeit entstandene Ausdehnung der Nutzung infolge unklarer Eigentumsgrenzen stimmen die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse in Gorschendorf teilweise nicht mit den rechtlichen Eigentumsverhältnissen überein (siehe Abbildung 2.14 und 2.15). Diese Divergenzen führen zu Rechtsunsicherheiten und können langfristig Nutzungskonflikte zwischen Beteiligten verursachen.

Darüber hinaus sind die Lasten (Grunddienstbarkeiten) und Beschränkungen (beschränkt persönliche Dienstbarkeit), die in der Abteilung II des Grundbuchs gesichert sind, zu überprüfen. Dabei könnten notwendige Rechte Dritter im Rahmen der Dorfflurbereinigung neu begründet<sup>14</sup> und nicht benötigte aufgehoben<sup>15</sup> werden.

<sup>12</sup> Gemäß Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12/24).

<sup>13</sup> Vgl. § 912 BGB

<sup>14</sup> Vgl. § 40 Rn. 6, § 44 Rn. 65 Abs. 2 FlurbG (26)

<sup>15</sup> Vgl. § 49 FlurbG (26)

Des Weiteren erweisen sich die Größe und der Zuschnitt einzelner Grundstücke als ungünstig. Insbesondere für die landwirtschaftlichen Betriebe (ON 12 und ON 22) sind die bewirtschafteten Grundstücke (Eigentums- und Pachtflächen) teilweise unwirtschaftlich geformt, sodass eine volle Ausnutzung der Flächen nicht gegeben ist. In der Dorfflurbereinigung könnte die Grundstücksgeometrie an die tatsächliche Nutzung und an die wirtschaftlichen Erfordernisse angepasst werden.

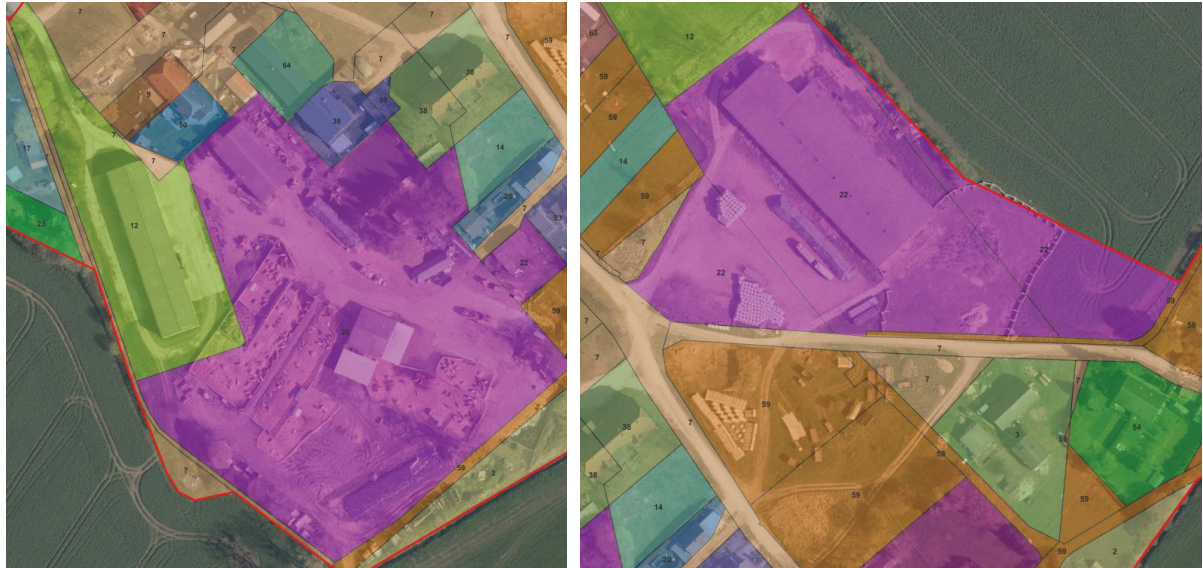


Abbildung 2.19 - Grundstücksform der landwirtschaftlichen Betriebe (3), (20), (21)

Ziel der Dorfflurbereinigung in Gorschendorf wäre es, rechtssichere, klare und dauerhafte Eigentums- und Rechtsverhältnisse zu schaffen.

Durch die Anpassung der rechtlichen Sicherungen sowie der Grundstücksformen würden bestehende Unklarheiten beseitigt, sodass eine ordnungsgemäße Nutzung der Flächen gewährleistet wäre und die nachhaltige Entwicklung des Dorfgebietes unterstützt würde. Zudem könnte dadurch eine Grundlage für zukünftige bauliche, landwirtschaftliche und infrastrukturelle Maßnahmen geschaffen werden.

### 2.3.4 Wohn- und Lebensqualität

Die Wohn- und Lebensqualität im Verfahrensgebiet ist als niedrig einzuschätzen, da das Dorf insgesamt keine aktive Dorfgemeinschaft mit Vereinen aufweist. Zwar verfügt Gorschendorf über ein altes Dorfgemeinschaftshaus und kann auf ein langjähriges Vereinsleben zurückblicken, aktuell besteht jedoch kein aktives Vereinsleben mehr. Somit werden keine Veranstaltungen oder Zusammenkünfte organisiert, die der Gemeinschaft dienen.

Im Verfahrensgebiet befinden sich insgesamt 17 Wohnhäuser. Einzelne Flächen stehen für die Bebauung nach § 34 BauGB zur Verfügung. Der Wohnungsbau erfolgte seit der Wiedervereinigung im ausgeschlossenen Ortsbereich von Gorschendorf, wobei Einfamilienhäuser beziehungsweise Doppelhäuser entstanden. Außerdem befindet sich dort ein Sport- und Spielplatz für das Dorfgemeinschaftsleben; diese Anlagen liegen jedoch am äußersten Rand des Dorfes, was das Gemeinschaftsleben erschwert.

Nach Aussage eines langjährigen Ortsansässigen gilt Gorschendorf sowohl für die Einwohner als auch für Außenstehende als „unattraktiv“. Nachfolgend werden fünf Punkte aufgeführt, die als besonders störend empfunden werden (23):

[1.] Das Gutshaus wurde als „*Schandfleck*“ bezeichnet. Aufgrund seines schlechten baulichen Zustands und der geringen Grundstücksfläche kam es in der Vergangenheit mehrfach zu Eigentumswechsel, Maßnahmen zur Instandhaltung oder Sanierung der Immobilie blieben jedoch aus.



Abbildung 2.20 - Gutshaus aus dem Jahr 1798

[2.] Das Straßen- und Wegenetz im Verfahrensgebiet wurde bereits in Abschnitt 2.3.2 erläutert.

- [3.] Die Kirchengemeinde fasst mit Beschluss vom 22.05.2025 den Entschluss, den Friedhof für Bestattungszwecke zu schließen. Infolge dieses Beschlusses wird erwartet, dass das Kirchengelände künftig nicht mehr ausreichend gepflegt wird, wodurch die Attraktivität des Dorfes weiter abnimmt.
- [4.] Der Spielplatz befindet sich nicht zentral im Dorf, sondern am äußersten Rand der Ortslage. Dies führt zu wenig oder keiner Nutzung und beeinträchtigt somit das Dorfgemeinschaftsleben.
- [5.] Das vorhandene Dorfgemeinschaftshaus ist dringend sanierungsbedürftig. Im aktuellen Zustand findet keine Nutzung statt, zudem ist der Standort an der Kreisstraße MSE 40 nicht als ideal zu betrachten.



Abbildung 2.21 - Sanierungsbedürftiges Dorfgemeinschaftshaus

- [6.] Die ON 22, die auf Rinderzucht spezialisiert ist, prägt das Dorf nachhaltig und beeinflusst die Wohn- und Lebensqualität in besonderem Maße. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb innerhalb der Ortslage in Mecklenburg-Vorpommern den Regelfall darstellt.

## 2.4 Problemstellungen in der Feldlage

Weitere Problemstellungen befinden sich außerhalb des Dorfflurbereinigungsgebietes, diese sind angrenzend an der Ortsgrenze von Gorschendorf in der Feldlage zu finden.

Für die weitere Betrachtung wird ein Verfahrensgebiet festgelegt, das die gesamte Ortschaft sowie die offenkundigsten Problemstellungen in unmittelbarer Nähe einbezieht. Das Verfahrensgebiet könnte noch deutlich vergrößert werden, was jedoch für diese Arbeit nicht zielführend ist. Die Problemstellungen der Ortslage bleiben bei dieser Betrachtung außer Acht.



Abbildung 2.22 - Verfahrensgebiet mit Problemstellungen in der Feldlage (3), (20), (21)

Die Abbildung 2.22 ist für eine detailliertere Übersicht als Anlage 4 beigefügt. Sie illustriert zudem das gewählte Verfahrensgebiet mit einer Größe von 97,24 Hektar. Nachfolgend wird der Handlungsbedarf anhand der in der Abbildung dargestellten Problemstellungen erläutert:

- [1.] Zuwegung (rosa) zum Hafen am Kummerower See
- [2.] Ursprünglicher Weg zum Hafen und zum Kummerower See (grün)
- [3.] Rückständiger Grunderwerb für die Vorfluter (blau)
- [4.] Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse
- [5.] Arrondierungs- und Erschließungsgebot

Die beiden erstgenannten **Punkte [1]** und **[2]** bilden in Summe eine Problemstellung. Südöstlich der Ortschaft Gorschendorf befindet sich die Zuwegung zum Hafen am Kummerower See. Dieser Weg besitzt überwiegend kein eigenständiges Flurstück. Der ursprüngliche Weg zum Hafen und zum Kummerower See (grün) verfügt hingegen über ein eigenständiges Flurstück, das größtenteils im Eigentum der Stadt Malchin liegt. Dieses Flurstück wurde im Zuge der Urvermessung der Region im Jahr 1918 gebildet. (12)

Der Weg zum Kummerower See entstand somit nicht im Zeitraum zwischen dem 9. Mai 1945 und dem 3. Oktober 1990. Folglich findet das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz<sup>16</sup> (VerkFl-BerG vom 26. Oktober 2001 ([BGBl. I S. 2716](#)), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 2 des Gesetzes vom 2. Juni 2021 ([BGBl. I S. 1278](#))) hier keine Anwendung. Nach der Wiedervereinigung verlagerte sich der Weg von seiner ursprünglichen Lage (grün) in die heutige Lage (rosa). In dieser Lage wird der Weg – ebenso wie im Ortskern – mit einer wassergebundenen Decke ausgebaut.

Die Stadt Malchin ist der zuständige Straßenbaulastenträger. Um den Weg rechtlich für den öffentlichen Verkehr zu sichern und ordnungsgemäß zu widmen, muss er in Eigentum der Stadt Malchin übergehen. Der Weg ist aktuell im KOMMSVZ als „*teilöffentliche Straße ohne Widmung*“ geführt.

Der ursprüngliche Weg ist bereits im Messtischblatt der Preußischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1884 (siehe Abbildung 2.23) zu erkennen. Er verläuft von der ehemaligen Ziegelei (Zgl.) bis zum Kummerower See. Im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens würde der Weg dem Straßenbaulastenträger zugewiesen, während das ursprüngliche Wegeflurstück untergehen könnte.

---

<sup>16</sup> Vgl. § 1 ff. VerkFlBerG

Die Klärung dieses Sachverhaltes ist von zentraler Bedeutung, um sowohl die Erschließung der Feldlage als auch eine rechtskonforme Zuwegung zum Hafen am Kummerower See sicherzustellen.

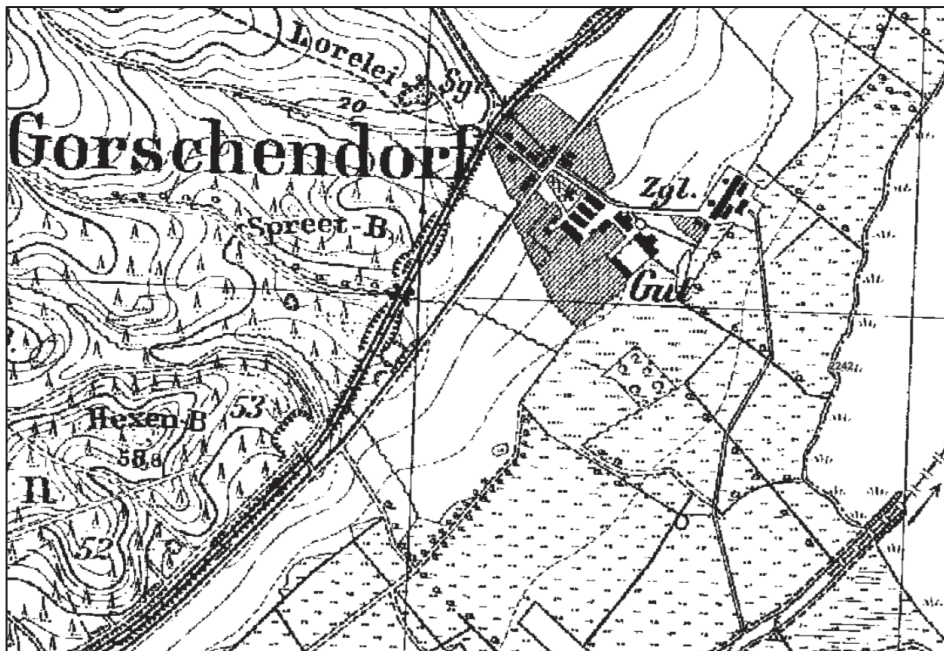


Abbildung 2.23 - Preußische Landesaufnahme (Messtischblatt 2242 Malchin) aus dem Jahr 1884 (24)

Bei **Punkt [3]** handelt es sich um rückständigen Grunderwerb. Die Vorfluter (blau) besitzen kein eigenständiges Flurstück. Sie entstanden während der LPG-Bewirtschaftung auf Grundlage umfassender Nutzungsrechte, um landwirtschaftliche Flächen zu gewinnen. Das Recht zur umfassenden Bodennutzung ist im LPG-Gesetz vom 2. Juli 1982, § 18 verankert. Somit findet hier das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz Anwendung.

Gemäß § 11 Nr. 2 VerkFlBerG findet das Gesetz auch Anwendung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder im Rahmen eines Verfahrens nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG vom 3. Juli 1991 ([BGBl. I S. 1418](#)), zuletzt geändert durch Artikel 136 des Gesetzes vom 10. August 2021 ([BGBl. I S. 3436](#))) zur Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt (§ 56 LwAnpG). Bei diesen Verfahrensarten sind die dinglichen Rechtsverhältnisse und etwaige Ausgleichszahlungen nach den Regelungen des VerkFlBerG zu regeln.

Vorfluter stellen eine gemeinschaftliche Anlage nach § 39 FlurbG dar und können gemäß § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG, soweit möglich, geschaffen werden. Die vorhandenen Vorfluter (Gräben) sind oberirdische Gewässer 2. Ordnung mit den Bezeichnungen L300, L302 und L302/10 und öffentlich gewidmet. Der Träger der Unterhaltungslast ist die Stadt Malchin, die diese Aufgabe an den Wasser- und Bodenverband Obere Peene überträgt.

Innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens könnte diese Problematik gemäß VerkFIBerG geregelt werden, indem für die Vorfluter Flurstücke gebildet würden. Diese würden mit Abschluss der Flurbereinigung in das Eigentum der Stadt Malchin übergehen. Der Flächenbedarf für den rückständigen Grunderwerb beträgt etwa 2,71 Hektar, was rund 2,8 % der gesamten Verfahrensfläche entspricht.

**Punkt [4]** betrifft die Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse im Verfahrensgebiet. Hierzu zählt beispielsweise der verrohrte Vorfluter L302/10, der bislang nicht im Grundbuch gesichert ist. Im Zuge der Flurbereinigung könnte dieser gemäß § 44 FlurbG im Grundbuch als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Malchin neu begründet werden.

Des Weiteren könnte die Erbengemeinschaft vom Flurstück 141/1 aufgeklärt werden, um die Rechtsverhältnisse zu klären und die zukünftige Bewirtschaftung der Fläche zu sichern. Gemäß § 48 Abs. 2 FlurbG kann gemeinschaftliches Eigentum geteilt oder in einer anderen Form neu gebildet werden. Dafür ist jedoch die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich.

**Punkt [5]** beschreibt das Arrondierungs- und Erschließungsgebot<sup>17</sup>. Dabei würden die Landabfindungen gemäß § 44 FlurbG innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens in möglichst großen, zusammenhängenden Grundstücken ausgewiesen. Zudem müssten die Grundstücke durch Wege erschlossen werden.

Bei dieser Verfahrensgröße kann jedoch nicht mehr von einer Dorfflurbereinigung gesprochen werden, da etwa 90 % der Fläche landwirtschaftlich genutzt werden. Es handelt sich vielmehr um ein klassisches Flurbereinigungsverfahren mit Ortslagenregulierung. Die Größe und der Umfang eines Flurbereinigungsverfahrens sind sehr individuell und hängen von den einzelnen Problemstellungen ab. Die vorangegangenen Punkte sollen lediglich illustrieren, welcher immense Handlungsbedarf weiterhin in der Feldlage besteht, dabei können nur einzelne Problemfelder beleuchtet werden.

---

<sup>17</sup> Vgl. § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG (26)

## 3 Dorfflurbereinigung und deren Rechtsgrundlage

### Definition Dorfflurbereinigung:

Die Dorfflurbereinigung ist ein Instrument, mit dem gezielt Dorferneuerungsmaßnahmen durch die Förderung der Landentwicklung innerhalb der Ortslage umgesetzt werden. Dabei werden Grundstücke innerhalb der bebauten Ortslage neu geordnet, erschlossen und zweckmäßig gestaltet, um die Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen im Dorf nachhaltig zu verbessern.

Die Ziele einer Dorfflurbereinigung lassen sich in folgenden Teilbereichen gliedern (26):

### Maßnahmen der ländlichen Bodenordnung

- Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse, z. B. Klärung von rückständigem Grunderwerb, Begründung von Rechten, Beseitigung baurechtswidriger Zustände
- Anpassung der Grundstücksstruktur, z. B. zweckdienliche Gestaltung der Grundstücke nach Lage, Form und Größe
- Erschließung von Grundstücken
- Zusammenlegung zersplitterter Grundbesitze und unbebauter Grundstücke
- Beseitigung von Landnutzungskonflikten, z. B. unterschiedliche Interessen bei der Flächennutzung

### Förderung der Landentwicklung

- Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, z. B. Entwicklung von Gewässern
- Bereitstellung von Flächen für städtebauliche Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
- Maßnahmen der Dorferneuerung:
  - Verbesserung der Straßen- und Wegeverhältnisse, z. B. Anpassung an moderne land- und forstwirtschaftliche Erfordernisse
  - Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, z. B. Schaffung von Dorfplätzen und Grünanlagen und ortsprägenden baulichen Anlagen
  - Bereitstellung von Flächen, z. B. für Kinderspielplätze, Sportplätze, Wohn- und Gewerbegebiete oder Kläranlagen

Darüber hinaus wird durch eine Dorfflurbereinigung das Liegenschaftskataster erneuert. Aufgrund dessen, dass die Verfahrensgrenze festgestellt wird und innerhalb des Verfahrensge-

biets eine Neuvermessung des Grundbesitzes erfolgt, kann das ursprüngliche Liegenschaftskataster untergehen. Mit der Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplans und der Ausführungsanordnung nach § 61 FlurbG tritt der neue Rechtszustand in Kraft. Somit gilt der Flurbereinigungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke gemäß § 81 FlurbG, bis die öffentlichen Bücher berichtigt sind. Mit dem neuen Rechtszustand entspricht das Liegenschaftskataster einem Koordinatenkataster. Die Erneuerung des Liegenschaftskatasters ist jedoch nicht als Ziel eines Flurbereinigungsverfahrens definiert, sondern stellt ein wertvolles Nebenprodukt dar.

Bei der Dorfflurbereinigung können Maßnahmen der Dorferneuerung<sup>18</sup> und der ländlichen Bodenordnung kombiniert werden, um gezielt die komplexen Problemstellungen in der Ortslage zu lösen. Dadurch ist es möglich, eine Dorfflurbereinigung, die ausschließlich die Ortslage betrifft, schneller und effektiver durchzuführen als ein Flächenverfahren, das sowohl die landwirtschaftlichen Flächen in der Feldmark als auch die Ortslagen einschließt.

### 3.1 Verfahrensvorstellung nach dem Flurbereinigungsgesetz

In diesem Abschnitt wird das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und dessen Entwicklung beleuchtet, da dieses Gesetz von zentraler Bedeutung für diese Bachelorarbeit ist.

Im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes trat das FlurbG in der Fassung vom 14. Juli 1953 ([BGBl. I 1953 S. 591](#)) am 1. Januar 1954 in Kraft. Hauptziel ist die „*Förderung der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Erzeugung*“. Am 16. März 1976 ([BGBl. I 1976 S. 546](#)) wurde das FlurbG im Zuge einer Gesetzesreform novelliert. Seit diesem Zeitpunkt stellt die Flurbereinigung ein zentrales Instrument der ländlichen Bodenpolitik dar.

Am 23. August 1994 wurde das Flurbereinigungsgesetz durch das Gesetz zur Änderung des Flurbereinigungsgesetzes ([BGBl. I 1994 S. 2187](#)) geändert. Dabei wurde insbesondere die vereinfachte Flurbereinigung gemäß § 86 FlurbG angepasst, sodass seitdem Maßnahmen der Landentwicklung möglich sind und Landnutzungskonflikte aufgelöst werden können.

Seit dem 1. September 2006 ist das FlurbG kein konkurrierendes Bundesgesetz mehr ([BGBl. I 2006 S. 2034](#)). Im Zuge der Föderalismusreform wurde Art. 74 Abs. 1 Nr. 17 des Grundgesetzes (GG) geändert, wodurch die Gesetzgebungskompetenz auf die Länder überging. Das FlurbG gilt gemäß Art 125a GG als Bundesrecht fort, bis es durch Landesrecht ersetzt wird. Wird das FlurbG durch Landesrecht ersetzt, besteht es in den übrigen Bundesländern als sogenanntes partielles Bundesrecht fort. Die letzte Änderung des FlurbG erfolgte am 19. Dezember 2008 durch Gesetz in Artikel 17 ([BGBl. I 2008 S. 2794](#)).

---

<sup>18</sup> Vgl. § 37 Rn. 24 FlurbG (26)

Mit der ländlichen Bodenordnung beziehungsweise der Flurbereinigung werden verschiedene Ziele verfolgt. In § 1 FlurbG werden Begriff und Zweck der Flurbereinigung definiert und lauten wie folgt:

*„Zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung kann ländlicher Grundbesitz durch Maßnahmen nach dem Gesetz neu geordnet werden.“*

Die **Landeskultur** ist die Kultivierung des landwirtschaftlichen Gebiets. Dabei werden alle Schritte zur Verbesserung der ländlichen Entwicklung, Bodenerhaltung, Bodenverbesserung, Landgewinnung und Flurbereinigung nach Möglichkeit umgesetzt. Die Landeskultur dient der Erhaltung der Kulturlandschaft, der Verbesserung der landwirtschaftlichen Produktionsmöglichkeiten, der Bewirtschaftung des Bodens sowie der Verbesserung des Wasserhaushalts. (25), (26)

**Landentwicklung** umfasst die Umsetzung der Entwicklungsziele der Raumordnung und Landesplanung für den ländlichen Raum. Dies beinhaltet die Planung, Vorbereitung und Durchführung aller notwendigen Maßnahmen, um die Wohn-, Wirtschafts- und Erholungsfunktion im ländlichen Raum zu erhalten und auszubauen. Durch diese Maßnahmen wird eine dauerhafte Verbesserung der Lebensqualität der Landbevölkerung gewährleistet. (26)

Nachfolgend werden die fünf Verfahrensarten nach dem FlurbG dargestellt. Dabei wird die Regelflurbereinigung gemäß §§ 1 und 37 FlurbG etwas näher beleuchtet, da sie die umfassendste Verfahrensart ist mit einem umfangreichen Maßnahmenkatalog. Darüber hinaus werden die übrigen Verfahren kurz vorgestellt und geklärt, ob diese für eine Dorfflurbereinigung in Frage kommen. Zusätzlich werden die Vor- und Nachteile aller Verfahrensarten aufgelistet.

### 3.1.1 Regelflurbereinigung (§§ 1 und 37 FlurbG)

Die Regelflurbereinigung ist das umfassendste und komplexeste Verfahren der Flurbereinigung. Dabei wird der ländliche Grundbesitz – einschließlich der Ortslage – flächendeckend neu geordnet. Eine Regelflurbereinigung ist auch zulässig, wenn sie ausschließlich die Ortslage (Dorfflurbereinigung) betrifft<sup>19</sup>. Bei dieser Verfahrensart können insbesondere Maßnahmen der Landentwicklung gefördert und die Arbeitsbedingungen im Hofbereich verbessert werden.

#### Die Regelflurbereinigung verfolgt drei Hauptziele:

- Die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft
- Förderung der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung

---

<sup>19</sup> Vgl. § 37 Rn. 23a FlurbG (26)

Jedes dieser Ziele kann einzeln oder in beliebiger Kombination ein Flurbereinigungsverfahren rechtfertigen.<sup>20</sup> Die zulässigen Maßnahmen der Regelflurbereinigung sind in § 37 Abs. 1 FlurbG festgelegt. Der Handlungsrahmen, der den Charakter einer Generalklausel hat, begründet jedoch keinen Rechtsanspruch einzelner Teilnehmer, sämtliche oder bestimmte Einzelmaßnahmen durchführen zu lassen.<sup>21</sup> Darüber hinaus verlangt das Gesetz nicht, dass alle Maßnahmen des § 37 Abs. 1 durchgeführt werden müssen. In der Praxis wird der Handlungsrahmen durch die konkreten Zwecke des jeweiligen Verfahrens gemäß Anordnungsbeschluss begrenzt.

### **Handlungsrahmen (§ 37 Abs. 1 FlurbG):**

- Das Verfahrensgebiet wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Landschaftsstruktur neugestaltet. Dabei werden die unterschiedlichen Interessen der Beteiligten sowie die Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung gegenseitig abgewogen, und dass Wohl der Allgemeinheit wird berücksichtigt.
- Die landwirtschaftlichen Flächen werden neu geordnet. Zersplitterte oder unwirtschaftlich geformte Grundstücke werden nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengelegt und unter Berücksichtigung der Lage, Form und Größe sinnvoll gestaltet.
- Wege, Straßen, Gewässer und weitere gemeinschaftliche Anlagen werden angelegt.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Verbesserung von Boden und Gewässern sowie zur landschaftlichen Gestaltung werden durchgeführt.
- Dorferneuerungsmaßnahmen können im Rahmen des Verfahrens umgesetzt werden.
- Die rechtlichen Verhältnisse werden geklärt und geordnet.

### **Ablauf Verfahrenseinleitung**

In der Regel bestehen seitens der Gemeinde sowie von landwirtschaftlichen Betrieben oder Berufsvertretungen Interessen, ein Flurbereinigungsverfahren einzuleiten. Die Regelflurbereinigung ist jedoch kein Antragsverfahren. Die untere Flurbereinigungsbehörde prüft den Sachverhalt, das Interesse der Beteiligten sowie die bestehenden Problemstellungen (Regelungsbedarf) im jeweiligen Gebiet und teilt ihre Einschätzung in einem Bericht der oberen Flurbereinigungsbehörde mit.

Die obere Flurbereinigungsbehörde kann die Regelflurbereinigung gemäß § 4 FlurbG anordnen, wenn sie die Erforderlichkeit der Anordnung feststellt und diese im Interesse der Beteiligten liegt. Die Erforderlichkeit kann aus der agrarstrukturellen Vorplanung gemäß § 38 Satz 2 FlurbG abgeleitet werden. Diese wird jedoch aufgrund des notwendigen Ressourceneinsatzes sowie des generellen Regelungsbedarfs der ländlichen Region Mecklenburg-Vorpommerns

---

<sup>20</sup> Vgl. § 1 Rn. 2 Abs. 2 FlurbG (26)

<sup>21</sup> Vgl. § 37 Rn. 7 FlurbG (26)

nicht durchgeführt. Die allgemeinen Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes (Neugestaltungsgrundsätze) gemäß § 38 Satz 1 FlurbG werden während der Bearbeitung eines Flurbereinigungsverfahrens aufgestellt (siehe Abbildung 3.1).

Gemäß Artikel 79 der Verordnung (EU) 2021/2115 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 2. Dezember 2021 mit Vorschriften für die Unterstützung der von den Mitgliedstaaten im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik zu erstellenden und durch den Europäischen Garantiefonds für die Landwirtschaft (EGFL) und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) zu finanzierenden Strategiepläne (GAP-Strategiepläne) und zur Aufhebung der Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 sowie der Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 müssen Auswahlkriterien für Flurbereinigungsverfahren festgelegt werden.

Dies lässt sich wie folgt begründen: Da eine stetige Nachfrage nach neu angeordneten Flurbereinigungsverfahren besteht, jedoch nur begrenzte Arbeitskapazitäten der Flurbereinigungsbehörden und begrenzte Finanzmittel zur Deckung der Kosten zur Verfügung stehen, ist eine Auswahl notwendig (27).

Das Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat Projektauswahlkriterien und -verfahren (Prioritätenliste) für Maßnahmen im Rahmen des Gemeinsamen Agrarpolitischen Strategieplan (GAP-Strategieplan 2023–2027) erarbeitet. Nur unter Verwendung dieser Kriterien bei der Anordnung von Flurbereinigungsverfahren können ELER-Mittel gewährt werden. (28)

Eine genauere Betrachtung der Finanzierung und der Fördermöglichkeiten von Flurbereinigungsverfahren wird in dieser Arbeit nicht durchgeführt.

Unter Verwendung der sogenannten Prioritätenliste<sup>22</sup>, in der die Anwendung der Projektauswahlkriterien für die Anordnung von Verfahren nach dem FlurbG festgehalten ist, bewertet die untere Flurbereinigungsbehörde die Sachverhalte und Problemstellungen anhand vordefinierter Kriterien. Diese Kriterien werden von der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns entsprechend ihrer Entwicklungsschwerpunkte für den ländlichen Raum festgelegt.

Die Bewertungskriterien werden mit Punktwerten versehen, die sowohl einzeln (siehe Tabelle 3.1) als auch kumulativ (siehe Tabelle 3.2) summiert werden. Dabei liegt der Schwellenwert bei 20 Punkten. Es ist jedoch zu beachten, dass nur Verfahren bewertet werden und in die Prioritätenliste aufgenommen werden, bei denen die obere Flurbereinigungsbehörde gemäß § 4 FlurbG die Anordnung des Verfahrens als erforderlich ansieht und diese im Interesse der Beteiligten liegt.

---

<sup>22</sup> Prioritätenliste: Dokumentation der Anwendung der Projektauswahlkriterien für die Anordnung von Verfahren nach dem FlurbG.

Das Verfahren mit der höchsten Gesamtpunktzahl wird in der Regel angeordnet, sofern ausreichende Bearbeitungskapazitäten in den unteren Flurbereinigungsbehörden zur Verfügung stehen. Der Anordnungsbeschluss erfolgt von Amts wegen durch die obere Flurbereinigungsbehörde.

Die Dorfflurbereinigung ist bereits Bestandteil der Prioritätenliste und erhält 30 Punkte. Die kumulativen Punkte, die sich aus der Dringlichkeit und dem Ausmaß des Bodenordnungsbedarfs ergeben, sind dabei noch nicht berücksichtigt. Setzt die zuständige Flurbereinigungsbehörde die Dorfflurbereinigung aufgrund eines entsprechend hohen Regelungsbedarfs auf die Prioritätenliste, steigt sie schnell an die Spitze.

Tabelle 3.1 - Projektauswahlkriterien für die Anordnung von Verfahren nach FlurbG Teil 1 (28)

<b>Gewichtung der Kriterien in einzelner Betrachtung:</b>	
<b>1. Verbindung agrarstruktureller Ziele mit der (Ermöglichung der) Umsetzung von Zielen Dritter</b>	<b>Punkt- wert</b>
Das Vorhaben dient überwiegend:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Bereitstellung von Land in großem Umfang für Unternehmen (Unternehmensflurbereinigung).</li> </ul>	55
<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Umsetzung oder der Unterstützung von Maßnahmen zur Senkung von Treibhausgasemissionen oder der Speicherung von Treibhausgasen, wie z. B. Maßnahmen des Moorschutzes.</li> </ul>	45
<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Umsetzung oder der Unterstützung von Maßnahmen im Zusammenhang mit der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) oder der europäischen Richtlinie zum Hochwasserrisikomanagement (HWRM-RL).</li> </ul>	40
<ul style="list-style-type: none"> <li>• bei anderen flächenbeanspruchenden (Investitions-) Vorhaben der Erleichterung oder der Unterstützung ihrer Umsetzung, der Vermeidung oder Beseitigung von aus dem Vorhaben entstehenden oder entstandenen Nachteilen für die allgemeine Landeskultur oder der Hebung von Synergien für die Landentwicklung.</li> </ul>	35
<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Entwicklung ländlicher Siedlungen zur Begleitung der Folgen des demografischen Wandels (<b>Dorfflurbereinigung</b>).</li> </ul>	30
<ul style="list-style-type: none"> <li>• der Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit oder des Flächenmanagements für Ökokonten.</li> </ul>	25
<ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Flächenmanagement zur Erhöhung des Wertschöpfungspotentials in der Land- und Forstwirtschaft.</li> </ul>	15

Tabelle 3.2 - Projektauswahlkriterien für die Anordnung von Verfahren nach FlurbG Teil 2 (28)

<b>Gewichtung der Kriterien in kumulativer Betrachtung:</b>	
<b>2. Dringlichkeit und Ausmaß des Bodenordnungsbedarfs</b>	<b>Punkt- wert</b>
a. Das Verfahren dient auch der Erfüllung des Auftrags nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG.	5
b. Anzahl land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe, die Flächen im Verfahrensgebiet bewirtschaften.	n
c. Die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Verfahrensgebiet erfordern eine erhebliche Arrondierung.	1
d. Im Verfahrensgebiet sind die Grundstücke in erheblichem Umfang nicht erschlossen, oder die ganzjährige Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im erheblichen Umfang nicht gewährleistet.	1
e. Die im Verfahrensgebiet vorgesehenen Maßnahmen tragen zur Steigerung der touristischen Attraktivität bei.	1
f. Die im Verfahrensgebiet vorgesehenen Maßnahmen tragen zur Verbesserung von Standortfaktoren für eine wirtschaftliche Entwicklung bei.	3
<b>Schwellenwert (Mindestpunktzahl)</b>	<b>20</b>

Die Vor- und Nachteile der Regelflurbereinigung werden im Allgemeinen wie folgt dargestellt:

#### **Vorteile:**

- Umfassende Neuordnung von Besitz- und Bewirtschaftungsstrukturen
- Umsetzung umfangreicher Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen im ländlichen Raum
- Katastererneuerung für das gesamte Verfahrensgebiet
- Umfangreiche Ordnung und Regelung der Rechtsverhältnisse

#### **Nachteile:**

- Großes Konfliktpotential durch Widersprüche und Klagen der Teilnehmer
- Sehr aufwändiges und langanhaltendes Verfahren mit der längsten Verfahrensbearbeitungszeit
- Mögliche Akzeptanzprobleme bei den Teilnehmern, da eine Vielzahl unterschiedlicher Interessen berücksichtigt werden muss

In der nachfolgenden Abbildung wird das Ablaufschema für eine Regelflurbereinigung gemäß §§ 1 und 37 FlurbG dargestellt:

### Ablaufschema für das Regelflurbereinigungsverfahren nach §§ 1 und 37 FlurbG

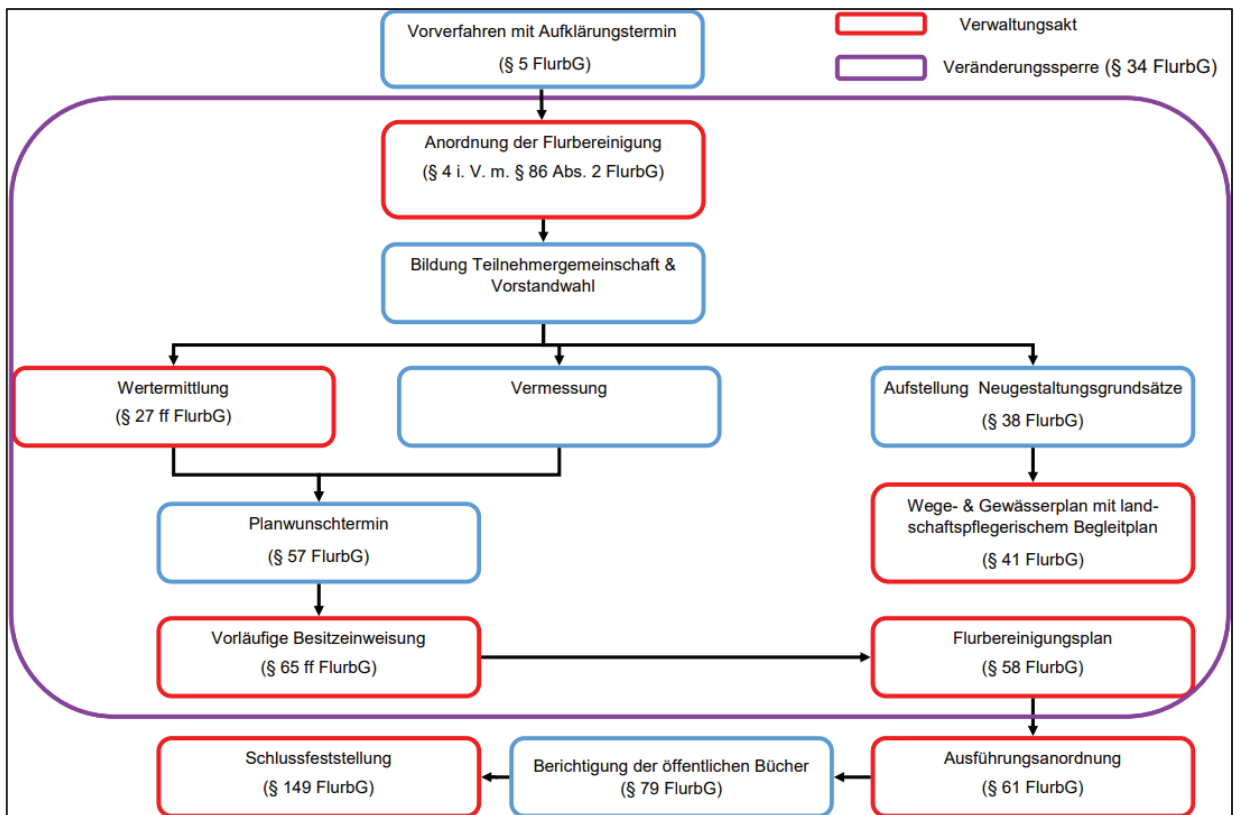


Abbildung 3.1 - Ablaufschema für eine Regelflurbereinigung nach §§ 1 und 37 FlurbG (vgl. (13))

### 3.1.2 Vereinfachte Flurbereinigung (§ 86 FlurbG)

Das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren ist die zweite Verfahrensart nach der Regelflurbereinigung, um eine Dorfflurbereinigung einzuleiten und umzusetzen.

#### Einleitungsgründe gemäß § 86 Abs. 1 FlurbG:

- Umsetzung von Maßnahmen der Landentwicklung, insbesondere durch das Ausführen und Ermöglichen von Maßnahmen zur Agrarstrukturverbesserung, zur Siedlung, zur Dorferneuerung, zu städtebaulichen Maßnahmen, zum Umweltschutz, Gewässerentwicklung, zum Naturschutz sowie zur Landschaftspflege und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Beseitigung von Hemmnissen für die allgemeine Landeskultur
- Auflösung von Landnutzungskonflikten
- Neuordnung des Grundbesitzes

Die Einleitungsgründe nach § 86 Abs. 1 FlurbG sind gleichgestellt und unabhängig voneinander. Jeder Einleitungsgrund kann somit für sich allein eine Flurbereinigung nach § 86 FlurbG veranlassen.<sup>23</sup> Die vereinfachte Flurbereinigung kann wie die Regelflurbereinigung auch ausschließlich die Ortslage betreffen (Dorfflurbereinigung). (26)

#### **Weitere wesentliche Änderungen gegenüber der Regelflurbereinigung:**

- Zusätzlich können Träger von Maßnahmen das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren einleiten, wodurch ein Antragsverfahren möglich wird.<sup>24</sup> Grundsätzlich wird es jedoch von Amts wegen angeordnet.
- Die Verfahrensordnung erfolgt durch die untere Flurbereinigungsbehörde.
- Die Aufstellung und Ausführung eines „Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan“ nach § 41 FlurbG ist nicht zwingend erforderlich.
- Die Bildung eines Vorstandes für die Teilnehmergeinschaft ist nicht zwingend nötig, es genügt ein Vorsitzender der Teilnehmergeinschaft.<sup>25</sup>
- Die Wertermittlungsergebnisse nach § 32 FlurbG können zusammen mit den Flurbereinigungsplan bekanntgegeben werden.

Durch diese Maßnahmen sind die Verfahrenslaufzeiten und der Verfahrensumfang geringer als bei der Regelflurbereinigung. In der Praxis wird das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren häufiger angewendet als die Regelflurbereinigung (siehe Abschnitt 3.2), da mit diesem Verfahren gezielt Maßnahmen und Regelungen getroffen werden können. (26)

Die Vor- und Nachteile der vereinfachten Flurbereinigung:

#### **Vorteile:**

- Schnellere Neuordnung von Besitz- und Bewirtschaftungsstrukturen durch Eingrenzung auf bestimmte Verfahrensziele
- Katastererneuerung für das gesamte Verfahrensgebiet
- Ordnung und Regelung der Rechtsverhältnisse
- Bessere Akzeptanz der Teilnehmer
- Leichtere Umsetzung von Maßnahmen Dritter (z. B. Wasserrahmenrichtlinie, Naturschutz)

#### **Nachteil:**

- Begrenzte Umsetzungsmöglichkeiten von Infrastruktur- und Gestaltungsmaßnahmen im ländlichen Raum

---

<sup>23</sup> Vgl. § 86 Rn. 1 Abs. 1 FlurbG (26)

<sup>24</sup> Vgl. § 86 Rn. 22 FlurbG (26)

<sup>25</sup> Vgl. § 86 Rn. 25 FlurbG (26)

### 3.1.3 Unternehmensflurbereinigung (§§ 87 ff. FlurbG)

Die Unternehmensflurbereinigung ist im Gegensatz zu den übrigen Verfahren nach dem FlurbG kein privatnütziges Verfahren. Sie kann angeordnet werden, um öffentliche Großbauprojekte zu realisieren. Benötigt eine Maßnahme in großem Umfang Fläche (ab 5 Hektar<sup>26</sup>) und ist eine Enteignung zulässig, kann eine Unternehmensflurbereinigung angeordnet werden. Zusätzlich dient das Verfahren dem Zweck, den Landverlust auf eine Vielzahl von Eigentümern zu verteilen oder die durch die Maßnahme entstehenden Hemmnisse für die allgemeine Landeskultur zu verringern.

Die obere Flurbereinigungsbehörde kann eine Unternehmensflurbereinigung gemäß §§ 87 ff. FlurbG anordnen, wenn die zuständige Enteignungsbehörde (Enteignungskommissar) einen Antrag stellt. Der Unternehmensträger der Maßnahme kann die Einleitung einer Unternehmensflurbereinigung lediglich anstoßen, er besitzt jedoch kein eigenes Antragsrecht im Sinne der Enteignungsbehörde.<sup>27</sup>

#### **Voraussetzungen für die Unternehmensflurbereinigung (26):**

- Zulässigkeit einer Enteignung für umfangreiche Großbauvorhaben, wie den Bau von Bundesfernstraßen, Eisenbahnen, Kanälen, Staubecken oder Flugplätzen
- Inanspruchnahme ländlicher Grundstücke in erheblichem Umfang
- Möglichkeit, den erwarteten Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen oder die durch das Bauvorhaben entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu mindern
- Einleitung eines Planfeststellungs- oder entsprechenden Verwaltungsverfahrens durch den Unternehmensträger, für das Land nach dem jeweiligen Fachgesetz beschafft wird
- Antragsstellung durch die zuständige Enteignungsbehörde (Enteignungskommissar)

Die Unternehmensflurbereinigung findet für eine Dorfflurbereinigung keine Anwendung. Die Voraussetzungen für eine Unternehmensflurbereinigung sind in diesem Fall nicht gegeben:

- Eine Dorfflurbereinigung betrifft nur einen begrenzten Bereich innerhalb einer Ortslage, sodass die Inanspruchnahme ländlicher Grundstücke in erheblichem Umfang nicht realisiert werden kann.
- Der durch das Verfahren entstehende Landverlust kann nicht auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden.
- Innerhalb bebauter Bereiche entstehen keine Nachteile für die allgemeine Landeskultur, sodass der Zweck einer Unternehmensflurbereinigung nicht erreicht wird.

---

<sup>26</sup> Vgl. § 87 Rn. 7 FlurbG (26)

<sup>27</sup> Vgl. § 87 Rn. 10 FlurbG (26)

Zudem verfolgt die Dorfflurbereinigung im Gegensatz zur Unternehmensflurbereinigung einen privatnützigen Zweck: Sie dient der Entwicklung, Gestaltung und rechtlichen Ordnung der Ortslage.

Die Vor- und Nachteile der Unternehmensflurbereinigung:

**Vorteile:**

- Milderer Eingriff durch Verteilung auf einen großen Kreis von Eigentümern im Vergleich zur Enteignung einzelner Personen
- Bessere Entschädigungs- und Ausgleichsmöglichkeiten
- Umfassende Neuordnung trotz des Unternehmensvorhabens möglich
- Vermeidung von Nachteilen der Landeskultur (z. B. Durchschneidungsschäden, Umwege)
- Kostenübernahme durch das Unternehmen
- Gezielte Landbevorratung für das Unternehmen

**Nachteile:**

- Sehr großes Konfliktpotential durch Widersprüche und Klagen der Teilnehmer
- Sehr aufwändiges und komplexes Verfahren

### 3.1.4 Beschleunigte Zusammenlegungsverfahren (§§ 91 ff. FlurbG)

Das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren verfolgt folgende Zwecke:

- Zügige Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft
- Ermöglicht notwendige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Voraussetzung ist, dass in der betreffenden Gemarkung in absehbarer Zeit weder ein neues Wegenetz noch wasserwirtschaftliche Maßnahmen erforderlich sind. (26)

Das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren dient der wirtschaftlichen Zusammenlegung, zweckmäßigen Gestaltung oder Neuordnung von ländlichem Grundbesitz.<sup>28</sup> Dadurch können einige Problemstellungen, die unter Abschnitt 2.3 aufgeführt sind, gelöst werden.

Für eine Dorfflurbereinigung ist jedoch die Förderung der Landentwicklung von zentraler Bedeutung. Die damit verbundenen Dorferneuerungsmaßnahmen lassen sich mit diesem Verfahren nach § 91 ff. FlurbG nicht umsetzen. Das Verfahren ist daher nur eingeschränkt für eine Dorfflurbereinigung geeignet.

---

<sup>28</sup> Vgl. § 92 Rn. 1 - 2 FlurbG (26)

Insgesamt ermöglicht das beschleunigte Zusammenlegungsverfahren eine schnelle Neuordnung und Zusammenlegung von zersplittertem Grundbesitz. Besonders für die Ordnung von Brachflächen bietet sich dieses Instrument an. Bei der Landabfindung ist jedoch das Einvernehmen der Beteiligten erforderlich.

Die Vor- und Nachteile des beschleunigten Zusammenlegungsverfahrens:

**Vorteile:**

- Kürzere Verfahrensbearbeitung
- Geringer Verwaltungsaufwand und geringe finanzielle Belastung
- Nur geringer Landabzug gemäß § 47 FlurbG, da nur die nötigsten Maßnahmen umgesetzt werden

**Nachteile:**

- Lösung von komplexen Problemstellungen und Strukturmängeln nicht möglich
- Eingeschränkte Neuordnungsinstrumente
- Nur geringe Vermessungsarbeiten (kein Koordinatenkataster)<sup>29</sup>
- Umsetzung nur der notwendigsten Maßnahmen (z. B. Erschließung)<sup>30</sup>
- Einstellung des Verfahrens, wenn die Vereinbarungen mit den Beteiligten scheitern<sup>31</sup>

### 3.1.5 Freiwilliger Landtausch (§§ 103a ff. FlurbG)

Der freiwillige Landtausch (FLT) ist ein hoheitliches, behördlich geleitetes Verfahren. Der Tausch basiert auf der Freiwilligkeit einer begrenzten Anzahl von Teilnehmern. Das Verfahren verfolgt folgende Zwecke:

- Ordnung ländlicher Grundstücke auf einfache und zügige Weise
- Verbesserung der Agrarstruktur
- Ermöglichung von Maßnahmen aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

In der Regel sind die Tauschpartner Landwirte. Ist ein Nichtlandwirt beteiligt, muss die agrarstrukturelle Verbesserung besonders geprüft werden. Der FLT ist nur zulässig, wenn die agrarstrukturelle Verbesserung deutlich überwiegt und der Vorteil der anderen Tauschseite nur von untergeordneter Bedeutung ist.

---

<sup>29</sup> Vgl. § 97 Rn. 2 FlurbG (26)

<sup>30</sup> Vgl. § 97 Rn. 3 FlurbG (26)

<sup>31</sup> Vgl. § 94 Rn. 3 FlurbG (26)

Insgesamt weist dieses Verfahren den geringsten Planungs- und Verwaltungsaufwand auf, führt zu geringen finanziellen Belastungen und stellt ein schnelles sowie effizientes Instrument dar. (26)

Im Rahmen eines freiwilligen Landtausches können einzelne Grundstücke sowie nach Möglichkeit ganze Flurstücke getauscht und zusammengelegt werden, sofern dies die Agrarstruktur verbessert. Vermessungsarbeiten werden nur in Ausnahmefällen durchgeführt. Gemäß § 103a FlurbG können ausschließlich „*ländliche Grundstücke*“ neu geordnet werden.<sup>32</sup>

Der FLT eignet sich grundsätzlich nicht für eine Dorfflurbereinigung, da er auf die Freiwilligkeit der Tauschpartner angewiesen ist und nicht dem Zweck der Förderung der Landentwicklung dient, sondern ausschließlich den in § 103a FlurbG genannten Zielen folgt. Er kann höchstens ergänzend zur Lösung von Problemstellungen in einer Ortslage beitragen.

Die Vor- und Nachteile des freiwilligen Landtauschs:

**Vorteile:**

- Schnellste und einfachste Verfahrensbearbeitung
- Hohe Akzeptanz der Beteiligten aufgrund der Freiwilligkeit
- Geringer Planungs- und Verwaltungsaufwand

**Nachteile:**

- Realisierung nur mit Zustimmung der Beteiligten (Freiwilligkeit)
- Keine großräumige Neuordnung des Grundbesitzes
- Keine Klärung komplexer und umfangreicher Problemstellungen<sup>33</sup>
- Wege- und Gewässermaßnahmen nur im Ausnahmefall zulässig<sup>34</sup>
- Vermessungsarbeiten nur in Ausnahmefällen möglich

## 3.2 Dorfflurbereinigung im Bundesgebiet

Dieser Abschnitt gibt einen Überblick darüber, ob die Bundesländer Deutschlands das Instrument der Dorfflurbereinigung nutzen und welche Verfahrensart dabei angewendet wird.

Von den 16 Bundesländern bleiben die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen unberücksichtigt, da die ländliche Bodenordnung in urbanen Regionen eine untergeordnete Rolle spielt. Von den verbleibenden 13 Bundesländern verwenden zehn die Dorfflurbereinigung als gängiges Instrument, um Ortslagen zu gestalten, weiterzuentwickeln und bestehende Problemfelder zu lösen. Dabei wird überwiegend das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren gemäß § 86

---

<sup>32</sup> Vgl. § 103a Rn. 1 FlurbG (26)

<sup>33</sup> Vgl. § 103a Rn. 3 FlurbG (26)

<sup>34</sup> Vgl. § 103e Rn. 4 FlurbG (26)

FlurbG angewendet. In den südlichen Bundesländern kommt hingegen vermehrt die Regelflurbereinigung gemäß §§ 1 und 37 FlurbG zur Anwendung (siehe Tabelle 3.3).

Tabelle 3.3 - Übersicht der Anwendung von Dorfflurbereinigung im Bundesgebiet Deutschland

Bundesländer	Anwendung der Dorfflurbereinigung	Verfahrensart
Baden-Württemberg	√	§§ 1 und 37 sowie § 86 FlurbG
Bayern	√	§§ 1 und 37 FlurbG
Brandenburg	√	§ 56 LwAnpG, § 86 FlurbG i. V. m. § 64 LwAnpG
Hessen	√	§§ 1 und 37 FlurbG
<b>Mecklenburg-Vorpommern</b>		
Niedersachsen	√	§ 86 FlurbG
Nordrhein-Westphalen	√	§ 86 FlurbG
Rheinland-Pfalz	√	§ 86 FlurbG
Saarland		
Sachsen	√	§ 86 FlurbG
Sachsen-Anhalt	√	§ 86 FlurbG
Schleswig-Holstein		
Thüringen	√	§ 86 FlurbG

Am 30. Januar 2026 fand im Rahmen der Datenerfassung der Bundesländer unter anderem ein Austausch mit Herrn A. Conrad vom Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (VLF) statt. Dabei konnten folgende Informationen in Bezug auf die Dorfflurbereinigung für Brandenburg gewonnen werden:

In Brandenburg werden derzeit lediglich „ältere“ Verfahren in Verbindung mit dem LwAnpG für die Dorfflurbereinigung bearbeitet und nach aktuellem Stand werden keine neuen Verfahren mehr angeordnet. Das klassische Flurbereinigungsverfahren mit Ortslagenregulierung stellt in Brandenburg ein Auslaufmodell dar. Künftig sollen die Ortslagen von der Flurbereinigung ausgeschlossen werden, da die Priorität auf die landwirtschaftlichen Flächen konzentriert wird.

Herr Conrad, Teamleiter und Vermessungsinspektor am Standort Calau/Herzberg, bewertet diese Entwicklung als bedauerlich und wünscht sich einen anderen Kurs, um die Ortslagen weiterhin regulieren zu können. Dies würde die Akzeptanz der ländlichen Bevölkerung gegenüber Flurbereinigungsverfahren erhöhen und eine gezielte Gestaltung und Regulierung der Ortslagen ermöglichen. Darüber hinaus beantwortete Herr Conrad die nachfolgenden Fragen inhaltlich ähnlich wie sein Kollege aus Rheinland-Pfalz.

Ein weiterer Austausch fand am 17. September 2025 mit Herrn U. Thömmes vom „Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel“ aus dem Bundesland Rheinland-Pfalz statt. In diesem Gespräch beantwortete Herr Thömmes folgende Fragen:

**1. Welche Verfahrensart gemäß Flurbereinigungsgesetz wird für eine Dorfflurbereinigung in Rheinland-Pfalz gewählt und warum?**

In Rheinland-Pfalz wird eine Dorfflurbereinigung ausschließlich nach § 86 FlurbG angeordnet, sofern ein aktuelles Dorferneuerungskonzept<sup>35</sup> vorliegt. Mit dieser Verfahrensart können alle erforderlichen Schritte umgesetzt werden. Die Regelflurbereinigung nach §§ 1 und 37 FlurbG wird hingegen als „unnötig“ beziehungsweise „zu umfangreich“ angesehen, insbesondere im Hinblick auf den Handlungsrahmen gemäß § 37 Abs. 1 FlurbG.

**2. Welche Haupteinleitungsgründe können für eine Dorfflurbereinigung genannt werden?**

- Maßnahmen der Landentwicklung
  - Dorferneuerungsmaßnahmen
- Auflösung von Landnutzungskonflikten
- Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Die Katastererneuerung kann nicht als Einleitungsgrund für eine Dorfflurbereinigung herangezogen werden, sie stellt lediglich ein „wertvolles Nebenprodukt“ der Verfahrensbearbeitung dar.

**3. Wird ein Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (Plan nach § 41) aufgestellt?**

- Grundsätzlich erfolgt keine Aufstellung des Plans nach § 41.
- Einzelmaßnahmen werden durch andere Fachgesetze genehmigt und im Flurbereinigungsplan gemäß § 58 FlurbG dokumentiert.

**4. Wie wird mit § 45 FlurbG geschützte Flächen umgegangen?**

- Geschützte Flächen unterliegen einem besonderen Schutz und können nur eingeschränkt verändert werden.
- Im Rahmen von Verhandlungen werden unter Beachtung der §§ 44 und 45 FlurbG gemeinsam mit den Beteiligten Lösungen erarbeitet.
  - Dies erfordert mitunter ein „hohes Maß an Verhandlungsgeschick“ seitens der Flurbereinigungsbehörde.

---

<sup>35</sup> Dorferneuerungskonzept: Plan einer Gemeinde zur nachhaltigen Entwicklung, der gemeinsam mit den Bürgern erstellt wird und als Grundlage für Gestaltungsmaßnahmen und Fördermittel in Rheinland-Pfalz dient.

### 3.3 Möglichkeiten der Dorfflurbereinigung in M-V

In diesem Abschnitt werden die Möglichkeiten und Chancen für Mecklenburg-Vorpommern im Zusammenhang mit der Dorfflurbereinigung dargestellt, insbesondere unter Berücksichtigung des demografischen Wandels.

Mecklenburg-Vorpommern ist eine überwiegend ländlich geprägte Region und weist mit rund 1,57 Millionen Einwohnern (Stand 2024) die geringste Bevölkerungsdichte Deutschlands auf, die etwa 68 EW/km<sup>2</sup> beträgt<sup>36</sup> (29). Die Landwirtschaft spielte in der regionalen Wirtschaft eine zentrale Rolle, wodurch die Siedlungsstruktur durch zahlreiche kleine Dörfer geprägt ist. Diese Struktur stellt besondere Anforderungen an die Infrastruktur und die Daseinsvorsorge. Die Stärkung ländlicher Räume ist daher erforderlich, um die Lebens-, Arbeits- und Produktionsbedingungen nachhaltig zu verbessern.

#### Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern

Veränderung der Bevölkerungszahl (in Prozent), 2021–2045

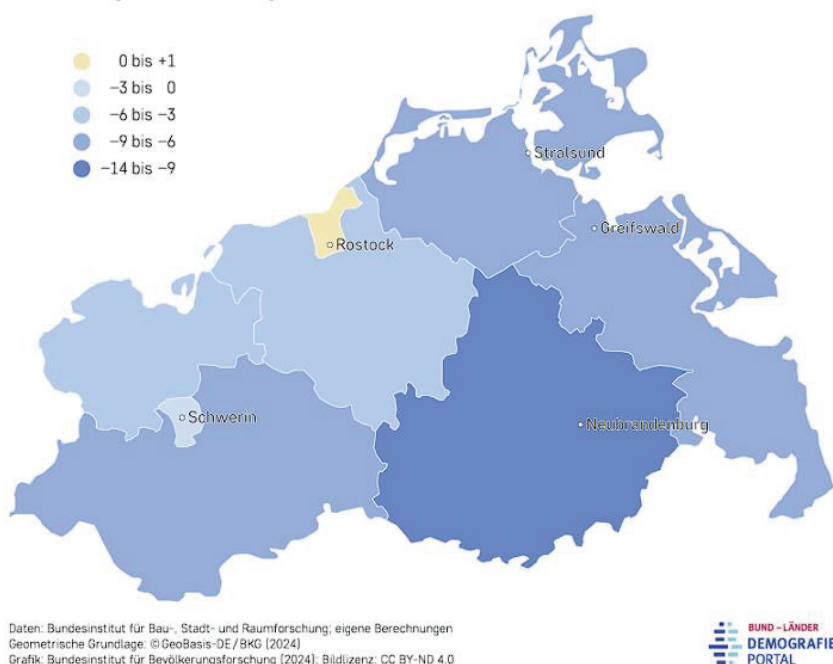


Abbildung 3.2 - Bevölkerungsentwicklung von Mecklenburg-Vorpommern (30)

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) untersuchte in einer Prognose die demografische Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern. Den Ergebnissen zufolge geht die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2021 bis 2045 landesweit voraussichtlich um rund sechs Prozent zurück. Den stärksten Bevölkerungsrückgang verzeichnet der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit einem prognostizierten Minus von etwa 13 Prozent. (30)

<sup>36</sup> Bei einer Fläche von 23.294 km<sup>2</sup> für M-V. (29)

Die Dorfflurbereinigung kann einen wichtigen Beitrag leisten, um dem demografischen Wandel in Mecklenburg-Vorpommern entgegenzuwirken. Insbesondere in ländlichen Regionen kann sie dazu beitragen, die Attraktivität zu erhalten und die nachhaltige Entwicklung zu fördern. Ziel ist es, die strukturellen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen so zu verbessern, dass ländliche Räume langfristig als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum attraktiv bleiben.

Grundlage einer nachhaltigen Entwicklung bildet das Drei-Säulen-Konzept mit den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Soziales. Im Rahmen der Dorfflurbereinigung können diese Säulen durch die **Förderung der Landentwicklung** und **Dorferneuerung** miteinander verknüpft werden. Gleichzeitig lassen sich damit die Aufgaben und Ziele der Raumordnung sowie der Landesplanung umsetzen, wie sie in § 2 Abs. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG), insbesondere in den Grundsätzen Nr. 3 und 4, festgelegt sind.

#### **Möglichkeiten und Potentiale der Dorfflurbereinigung (26):**

- Entwicklung und Modernisierung der Dörfer als attraktive Wohn- und Arbeitsstandorte durch Erhaltung, Erneuerung, Abriss und Umnutzung von ortsprägenden Gebäudestrukturen
- Flächenbereitstellung für kommunale Zwecke wie Straßen, Wege, Plätze, Bachrenaturierungen, Entsiegelungsmaßnahmen und Hochwasserschutzanlagen
- Gestaltung, Schaffung und Erneuerung von öffentlichen Bereichen wie Grünanlagen, Spiel- und Sportplätze, Dorfgemeinschaftshäuser, Löschwasserteiche und -entnahmestellen sowie Begegnungsstätten für die ländliche Bevölkerung
- Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung mit Fokus auf die Innenentwicklung der Dörfer durch Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse und die Verringerung der Flächeninanspruchnahme
- Sicherung, Verbesserung und Unterstützung beim Ausbau der Daseinsvorsorge und Grundversorgung, einschließlich der medizinischen Versorgung, Kinderbetreuung, Digitalisierung, öffentlicher Verkehrsanbindung und Lebensmittelversorgung
- Touristische Aufwertung durch Verbesserung des Ortsbildes sowie der Infrastruktur und der Naherholungsmöglichkeiten
- Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie die Sicherung und der Erhalt von Biotopen und Grünbeständen
- Auflösung von Landnutzungskonflikten und Erschließung von Grundstücken
- Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Die Dorfflurbereinigung stellt ein wirksames Instrument dar, um den demografischen und strukturellen Herausforderungen Mecklenburg-Vorpommerns zu begegnen. Sie kann die Attraktivität ländlicher Räume steigern, die Lebensqualität der Bevölkerung erhöhen und die nachhaltige Entwicklung der Region sichern. Durch die gleichzeitige Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte lassen sich Dörfer modernisieren, Versorgungsstrukturen sichern und die Auswirkungen des demografischen Wandels abmildern. Darüber hinaus ermöglicht die Dorfflurbereinigung eine gezielte Entwicklung von Dörfern mit komplexem und umfangreichem Handlungsbedarf, ohne die Gemeinden finanziell und personell zu überfordern. Auf diese Weise unterstützt sie die Raumordnung und Landesplanung und trägt dazu bei, Mecklenburg-Vorpommern langfristig als attraktiven Lebensraum zu erhalten.

### 3.4 Unterschiede zum klassischen Flurbereinigungsverfahren

Die Dorfflurbereinigung unterscheidet sich vom klassischen Flurbereinigungsverfahren mit Ortslagenregulierung in mehreren Punkten, die in diesem Abschnitt näher erläutert werden.

Der offensichtlichste Unterschied zum klassischen Verfahren liegt in der Verfahrensgröße. Klassische Flurbereinigungsverfahren (Flächenverfahren) weisen in Mecklenburg-Vorpommern in der Regel eine Verfahrensgröße von etwa 500 bis 3.000 Hektar auf und können dabei mehrere Ortschaften miteinbeziehen. Demgegenüber kann das Verfahrensgebiet einer Dorfflurbereinigung lediglich etwa 10 bis 50 Hektar umfassen. Die Größe einer Dorfflurbereinigung hängt vom Umfang des Handlungsbedarfs und der damit verbundenen Größe der Ortslage ab. Die Teilnehmerzahl kann gegenüber einem Flächenverfahren bei einer Dorfflurbereinigung geringer ausfallen, da das Verfahren lediglich eine Ortslage umfasst.

Ein weiteres markantes Unterscheidungsmerkmal stellt die Verfahrenslaufzeit dar. Die Dorfflurbereinigung kann eine Bearbeitungszeit von etwa fünf Jahren (siehe Abschnitt 4.3) umfassen, während ein klassisches Flurbereinigungsverfahren etwa zehn bis fünfzehn Jahre in Anspruch nehmen kann. Somit können durch eine Dorfflurbereinigung bestehende Problemfelder in der Ortslage deutlich schneller, effizienter und zielgerichteter gelöst werden als im Rahmen eines großräumigen Flächenverfahrens.

Eine **klassische Flurbereinigung** wird regelmäßig angeordnet und kann eine bis mehrere Ortslagen miteinbeziehen. Dadurch kann die Akzeptanz der Bevölkerung für die Umsetzung von Maßnahmen erhöht werden und ein deutlich größerer Anteil der ländlichen Bevölkerung wird Nutznießer der Flurbereinigung. Der Fokus liegt dabei entweder auf der land- und forstwirtschaftlichen Bodenordnung zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen

und/oder auf der Umsetzung von Maßnahmen des Umweltschutzes, der Entwicklung von Gewässern, des Naturschutzes sowie der Landschaftspflege und der Gestaltung des Landschaftsbildes (Landeskultur). Die Ortslagen werden hierbei mitreguliert und erhalten somit rechtssichere, klare und dauerhafte Eigentums- und Rechtsverhältnisse. Weitergehende Ziele innerhalb der Ortslage werden jedoch in der Regel nicht verfolgt. Die Förderung der Landentwicklung sowie Maßnahmen der Dorferneuerung besitzen in einem klassischen Flurbereinigungsverfahren keine vorrangige Bedeutung und werden dementsprechend nur eingeschränkt umgesetzt. Dies ergibt sich aus dem grundsätzlichen Zweck und dem Fokus des jeweiligen Verfahrens. Bereits mit der Anordnung eines Flurbereinigungsverfahrens werden die konkreten Zwecke im Anordnungsbeschluss festgelegt und begrenzt.

In einer **Dorfflurbereinigung** liegt der Schwerpunkt hingegen eindeutig auf der Förderung der Landentwicklung und der Umsetzung von Dorferneuerungsmaßnahmen. Durch diese Maßnahmen kann die Ortslage weiterentwickelt und neugestaltet werden, sodass Grundlagen für zukünftige bauliche, landwirtschaftliche und infrastrukturelle Maßnahmen geschaffen werden. Gleichzeitig erfolgt eine Regulierung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse, um rechtssichere, klare und dauerhafte Verhältnisse im Dorf herzustellen. Dadurch können Nutzungskonflikte und Unklarheiten beseitigt werden. Die Dorfflurbereinigung ist somit gezielt auf die Umsetzung von Maßnahmen der Dorfentwicklung ausgerichtet und verfügt über einen größeren Gestaltungsspielraum (siehe Abschnitt 3.3) als ein klassisches Flurbereinigungsverfahren, das primär die Eigentums- und Rechtsverhältnisse in der Ortslage ordnet.

In der nachfolgenden Gegenüberstellung (Tabelle 3.4 und 3.5) werden die Unterschiede zwischen einer Dorfflurbereinigung und einem klassischen Flurbereinigungsverfahren mit Ortslagenregulierung zusammengefasst. Dabei werden ausschließlich die Verfahrensarten der Regelflurbereinigung nach §§ 1 und 37 FlurbG sowie der vereinfachten Flurbereinigung nach § 86 FlurbG betrachtet. Die vereinfachte Flurbereinigung gemäß § 86 FlurbG unterscheidet sich seit der Gesetzesänderung am 23. August 1994 von der Regelflurbereinigung nur noch hinsichtlich der Rechtsfolgen (§ 86 Abs. 2 FlurbG). Die grundlegenden Zielstellungen dieser beiden Verfahrensarten decken sich somit.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Vgl. § 86 Rn. 1 Abs. 1 FlurbG (26)

Tabelle 3.4 - Übersicht der Dorfflurbereinigung

Dorfflurbereinigung	
Schwerpunkt	Zweck
Ortslage	Förderung der Landentwicklung
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auflösung von Landnutzungskonflikten</li> <li>• Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse</li> <li>• Herstellung von gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (z. B. Erschließungsanlagen)</li> <li>• Dorferneuerung (Entwicklung und Gestaltung der Ortslage)</li> <li>• Zweckmäßige Grundstücksgestaltung</li> <li>• Zusammenlegung unbebauter Grundstücke</li> <li>• Bereitstellung von Land für städtebauliche Maßnahmen</li> </ul>

Tabelle 3.5 - Übersicht über das klassische Flurbereinigungsverfahren mit Ortslagenregulierung

klassische Flurbereinigungsverfahren mit Ortslagenregulierung	
Schwerpunkt	Zweck
Feldlage	Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen für Land- und Forstwirtschaft Förderung der Landeskultur Förderung der Landentwicklung
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auflösung von Landnutzungskonflikten</li> <li>• Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse</li> <li>• Herstellung von gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (z. B. Erschließungsanlagen)</li> <li>• Arrondierung und Erschließung von landwirtschaftlichem Flächen</li> <li>• Schaffung der erforderlichen Vorflut, soweit möglich</li> <li>• Zweckmäßige Neuordnung des Grundbesitzes</li> <li>• Umsetzung von Maßnahmen Dritter</li> </ul> (z. B. Entwicklung von Gewässern sowie Maßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege)

### 3.5 Alternativen zur Dorfflurbereinigung

In diesem Abschnitt werden alternative Verfahren oder Maßnahmen zur Dorfflurbereinigung beziehungsweise zu Flurbereinigungsverfahren dargestellt. Dabei wird untersucht, ob diese Alternativen für die genannten Problemstellungen der Ortslage Gorschendorf als weiterer Lösungsansatz in Betracht kommen könnten.

Der übergeordnete Begriff für die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im deutschsprachigen Raum ist die Bodenordnung. Eine mögliche Definition lautet:

*„Bodenordnung umfasst alle **privatrechtlichen** und **hoheitlichen** Maßnahmen zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden. Die Bodenordnung dient der Realisierung städtebaulicher, ländlicher oder sonstiger Bodennutzungsplanungen und der Verbesserung der Grundstücksstruktur.“* (13)

Grundsätzlich wird zwischen der städtischen und der ländlichen Bodenordnung unterschieden. Die städtische Bodenordnung basiert auf den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und beinhaltet insbesondere die (vereinfachte) Umlegung gemäß BauGB. Für die ländliche Bodenordnung sind das Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sowie das Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) maßgeblich. Allerdings bedeutet städtisch nicht, dass die (vereinfachte) Umlegung ausschließlich in urbanen Gebieten durchgeführt werden darf. Gemäß § 45 Nr. 2 BauGB kann eine Umlegung innerhalb bebauter Ortsteile stattfinden. Somit kann die städtische Bodenordnung grundsätzlich auch für Gorschendorf als Ortsteil der Stadt Malchin angewendet werden.

#### **Privatrechtliche Alternativen**

Die Neuordnung oder Änderung der Eigentumsverhältnisse kann durch nachfolgende privatrechtliche Regelungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) erfolgen:

- Vertrag gemäß §§ 145 ff. BGB
- Kauf (Ankauf, Verkauf) gemäß §§ 433 ff. BGB
- Tausch gemäß § 480 BGB
- Schenkung gemäß §§ 516 ff. BGB

Diese Instrumente beruhen auf dem Grundsatz der Freiwilligkeit. Der Abschluss privatrechtlicher Verträge setzt das Einvernehmen zwischen zwei oder mehreren natürlichen und/oder juristischen Personen voraus. Da die Beteiligten in der Regel eigene Interessen verfolgen, ist die Realisierung von Maßnahmen, die dem Allgemeinwohl dienen, oftmals nur eingeschränkt möglich und erfordert ein hohes Maß an Verhandlungsgeschick.

Die Problemstellungen von Gorschendorf könnten somit privatrechtlich nur begrenzt geregelt werden, da privatrechtlich kein Baurecht geschaffen werden kann. Für umfassende Maßnahmen bedürfte es öffentlich-rechtlicher Rechtsgrundlagen, um beispielsweise infrastrukturelle Vorhaben umzusetzen oder Bauland zu schaffen.

Die Nachteile der privatrechtlichen Regelungen sind folgende:

- Die Einigkeit der Vertragspartner ist Voraussetzung.
- Nur begrenzte Eignung zur Lösung komplexer Problemstellungen.
- Die Kosten- und Verwaltungslast liegt vollständig bei den Vertragsparteien (z. B. Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten).

### **Öffentlich-rechtliche Alternativen**

Im Artikel 28 des Grundgesetzes ist die kommunale Selbstverwaltung verankert. Damit verfügt die Stadt Malchin über die Möglichkeit, hoheitliche Maßnahmen durch öffentlich-rechtliche Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB) eigenständig anzuwenden und auszuschöpfen, um die Problemstellungen in Gorschendorf zu bewältigen. Zu diesen Instrumenten zählen:

- Umlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB
- Vereinfachte Umlegung gemäß §§ 80 ff. BauGB
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß §§ 136 ff. BauGB
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB

Die städtebaulichen Maßnahmen stellen nach Definition des BauGB keine klassische städtische Bodenordnung dar. Allerdings können durch diese Maßnahmen die Region nach den Vorgaben des Baugesetzbuches entwickelt werden.

Nachteile der öffentlich-rechtlichen Regelungen nach dem BauGB:

- Das Instrument Umlegung kann Problemstellungen nur eingeschränkt lösen.
- Die Gemeinde trägt das finanzielle Risiko der Maßnahmen.
- Ausreichend finanzielle Mittel der Gemeinde sind erforderlich.
- Kostenlast liegt bei der Gemeinde (z. B. Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten).
- Mögliche Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer durch Ausgleichszahlungen.

In dieser Arbeit werden die einzelnen Alternativen zur Flurbereinigung nicht weiter vertieft, da dies den Rahmen der Arbeit überschreiten würde. Dennoch wird deutlich, dass es verschiedene Alternativen zu Flurbereinigungsverfahren in Betracht kommen können.

Klar ist jedoch, dass die Stadt Malchin diese genannten Maßnahmen voraussichtlich nicht umsetzen wird. Wie bereits beschrieben, ist das finanzielle Risiko hoch, zudem sind die Maßnahmen komplex und umfangreich. Aus diesen Gründen werden insbesondere städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (Besonderes Städtebaurecht) in der Regel nur von Städten angewendet, die über ausreichende finanzielle Mittel und personelle Kapazitäten verfügen.

## 4 Das Verfahren der Dorfflurbereinigung in M-V

In diesem Kapitel wird das Verfahren einer möglichen Dorfflurbereinigung in M-V dargestellt. Zunächst werden die Voraussetzungen für die Durchführung einer Dorfflurbereinigung erläutert. Anschließend wird die empfohlene Verfahrensart gemäß dem Flurbereinigungsgesetz vorgestellt und das entsprechende Ablaufschema präsentiert und erläutert. Darüber hinaus werden besondere Regelungen des Flurbereinigungsgesetzes in Verbindung mit einer Dorfflurbereinigung untersucht.

### 4.1 Voraussetzung einer Dorfflurbereinigung

Bereits in Abschnitt 3.4 wurden die Unterschiede zwischen einer Dorfflurbereinigung und einer klassischen Flurbereinigung dargestellt. Dabei wurde die Regelflurbereinigung gemäß §§ 1 und 37 FlurbG und die vereinfachte Flurbereinigung gemäß § 86 FlurbG behandelt. Nur diese Verfahrensarten eignen sich für umfassende Regelungen und zur Bewältigung komplexer Problemstellungen im Rahmen einer Dorfflurbereinigung.

Die Voraussetzungen für die Anordnung dieser Verfahren werden im Folgenden dargestellt:

#### Voraussetzungen

- Verfahrensanordnung im Interesse der Privatnützlichkei<sup>38</sup>
- Erforderlichkeit der Anordnung und deren Durchführung im Interesse der Beteiligten gemäß § 4 FlurbG
- Vorhandene personelle und organisatorische Kapazitäten der Flurbereinigungsbehörden für die Verfahrensbearbeitung

Die Einleitungsgründe beziehungsweise deren Zwecke wurden bereits in Abschnitt 3.1.1 und in Abschnitt 3.1.2 vorgestellt.

Die genannten Voraussetzungen und Einleitungsgründe gelten für ein klassisches Flurbereinigungsverfahren nach §§ 1 und 37 sowie § 86 FlurbG. Allerdings können sich die Gründe für eine Anordnung eines Verfahrens nach dem jeweiligen Schwerpunkt (Ortslage oder Feldlage) und dem Zweck unterscheiden.

---

<sup>38</sup> Vgl. § 1 Rn. 2 Abs. 2, 86 Rn. 1 - 2 FlurbG (26)

## 4.2 Verfahrensart

Die zu empfehlende Verfahrensart für eine Dorfflurbereinigung in Mecklenburg-Vorpommern ist die vereinfachte Flurbereinigung gemäß § 86 FlurbG. Diese Empfehlung lässt sich wie folgt begründen:

- Notwendige Instrumente für den Regelungsbedarf in der Ortslage sind vorhanden
- Sondervorschriften für die vereinfachte Flurbereinigung gemäß § 86 Abs. 2 FlurbG (siehe Abschnitt 3.1.2 (Änderungen gegenüber der Regelflurbereinigung))
- Vorteile gegenüber der Regelflurbereinigung
  - Kürzere Verfahrenslaufzeiten
  - Geringerer Verwaltungs- und Planungsaufwand (z. B. kein „Plan nach § 41“ erforderlich)
  - Problemstellungen können gezielt bewältigt werden (Einleitungsbegründung)
  - Umsetzung nur der erforderlichen Maßnahmen (zielgerichtet)

In Abschnitt 3.2 wurde dargestellt, welche Verfahrensarten die übrigen Bundesländer Deutschlands für eine Dorfflurbereinigung anwenden. Dabei zeigte sich, dass überwiegend die vereinfachte Flurbereinigung angewendet wird. Diese Einschätzung wurde zudem durch die Gespräche mit Herrn Thömmes und Conrad bestätigt.

## 4.3 Verfahrensablaufschemata gemäß § 86 FlurbG

Das Verfahrensablaufschemata der vereinfachten Flurbereinigung weicht nur geringfügig vom Ablaufschema der Regelflurbereinigung gemäß §§ 1 und 37 FlurbG ab (siehe Abbildung 3.1 und 4.1).

### **Zeitlicher Rahmen einer Dorfflurbereinigung**

Eine Dorfflurbereinigung könnte innerhalb von etwa fünf Jahren bearbeitet und schlussfestgestellt werden. Ein konkreter zeitlicher Rahmen kann für eine Dorfflurbereinigung dennoch nicht festgelegt werden, da viele verschiedene Faktoren – wie etwa Widerspruchsverfahren sowie Gestaltungs- und Infrastrukturmaßnahmen – die Verfahrensdauer erheblich verlängern können. Des Weiteren ist jedes Verfahren aufgrund unterschiedlicher Problemstellungen und Teilnehmerstrukturen individuell geprägt, wodurch sich der jeweilige Bearbeitungsaufwand unterscheidet.

Nachfolgend wird das dargestellte Ablaufschema der vereinfachten Flurbereinigung gemäß § 86 FlurbG erläutert, wobei die einzelnen Verfahrensschritte und Begrifflichkeiten kurz beschrieben werden.

### Ablaufschema für die vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 FlurbG

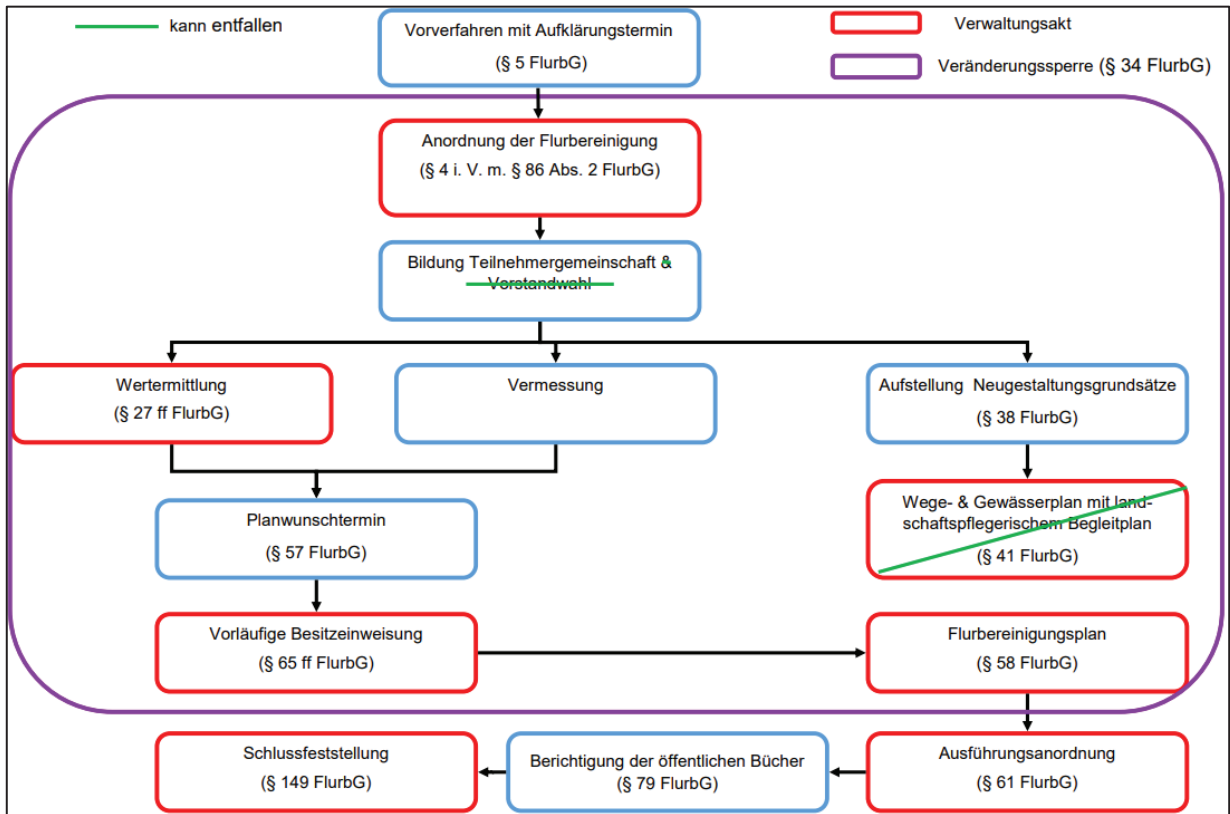


Abbildung 4.1 - Ablaufschema für die vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 FlurbG (vgl. (13))

#### Vorverfahren mit Aufklärungstermin (§ 5 FlurbG)

Im Vorverfahren wird gemäß § 5 FlurbG ein Aufklärungstermin mit den beteiligten Grundstückseigentümern des potenziellen Verfahrensgebiets durchgeführt. Ziel dieses Termins ist es, die Beteiligten ausführlich über das geplante Flurbereinigungsverfahren sowie über die voraussichtlich entstehenden Kosten zu informieren.

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und anerkannte Verbände werden über das geplante Flurbereinigungsverfahren ebenfalls in Kenntnis gesetzt. Diese Stellen sind verpflichtet, der Flurbereinigungsbehörde umgehend mitzuteilen, ob und welche Vorhaben im vorgesehenen Flurbereinigungsgebiet geplant werden oder bereits beschlossen sind.

#### Anordnung der Flurbereinigung (§ 4 i. V. m. § 86 Abs. 2 FlurbG)

Mit dem Anordnungsbeschluss werden die Verfahrensziele festgelegt und begründet, das Flurbereinigungsgebiet bestimmt und die beteiligten Flurstücke aufgeführt.

### **Veränderungssperre (§ 34 FlurbG)**

Von der Bekanntgabe des Anordnungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes ist das Eigentum durch die Veränderungssperre zeitlich eingeschränkt. Ohne Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde können keine Änderungen der Nutzung umgesetzt werden. Des Weiteren ist die Errichtung, die signifikante Veränderung oder der Rückbau baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der Flurbereinigungsbehörde zulässig.

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der planerischen Gestaltungsfreiheit der Flurbereinigungsbehörde und soll verhindern, dass die Gestaltung der Abfindung gemäß § 44 FlurbG durch nachträgliche Veränderungen eingeschränkt wird.

### **Bildung der Teilnehmergeinschaft und Vorstandswahl**

Mit Anordnung der Flurbereinigung entsteht gemäß § 16 FlurbG die Teilnehmergeinschaft. Diese setzt sich aus den Eigentümern der Grundstücke sowie den Erbbauberechtigten zusammen und ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.

Die Vorstandswahl der Teilnehmergeinschaft erfolgt gemäß § 21 FlurbG und kann zeitnah nach dem Anordnungsbeschluss durch die Flurbereinigungsbehörde durchgeführt werden. Der gewählte Vorstand vertritt die Interessen der TG und nimmt deren gemeinschaftliche Angelegenheiten gemäß § 18 FlurbG wahr.

Nach § 86 Abs. 2 Nr. 8 FlurbG ist die Anwendung des § 95 FlurbG möglich, sodass auf die Bildung eines Vorstandes verzichtet werden kann. In diesem Fall übernimmt die Teilnehmersammlung mit dem gewählten Vorsitzenden die Aufgaben des Vorstandes.

### **Wertermittlung (§ 27 ff. FlurbG)**

Die Wertermittlung erfolgt für die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Grundlage des Bodenschätzungsgesetzes (BodSchätzG) und für Flächen der Ortslage auf Grundlage der Bodenrichtwerte. Sie ist erforderlich, um das Prinzip der wertgleichen Abfindung gemäß § 44 FlurbG sicherzustellen. Dabei wird das normierte Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24–26 ImmoWertV angewendet.

### **Vermessung**

Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens werden folgende vermessungstechnische Arbeiten durchgeführt:

- Ermittlung und Festlegung der Verfahrensgrenze (§ 56 FlurbG)
- Aufnahme der tatsächlichen Nutzung als Grundlage der Wertermittlung (§ 27 ff. FlurbG)
- Absteckung, Abmarkung und Anzeige der neuen Flurstücke (§ 65 FlurbG)

### **Aufstellung der Neugestaltungsgrundsätze (§ 38 FlurbG)**

In Zusammenarbeit zwischen der Flurbereinigungsbehörde und den Trägern öffentlicher Belange werden die Neugestaltungsgrundsätze (NGG) aufgestellt. Die NGG sind allgemeine Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes.

Dabei wird der Bestand dokumentiert, darunter:

- Wege, Straßen, Gewässer,
- gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen,
- Erschließungszustand, Bodennutzung,
- Schutzgebiete und
- Eigentums- und Bewirtschaftungsstrukturen.

Darüber hinaus werden die Ziele und Planungen der TG sowie die Anliegen der Träger öffentlicher Belange erfasst und in den NGG berücksichtigt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für den „Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan“ (Plan nach § 41) gemäß § 41 FlurbG.

### **Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (§ 41 FlurbG)**

Der sogenannte „Plan nach § 41“ bildet die planerische Grundlage für die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes und wird auf der Grundlage der Neugestaltungsgrundsätze gemäß § 38 FlurbG aufgestellt. Durch das Planfeststellungsverfahren wird Baurecht für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen geschaffen, die dem Zweck der Flurbereinigung im Sinne der §§ 1 und 37 Abs. 1 FlurbG dienen oder für die Durchführung von Flurbereinigungsmaßnahmen benötigt werden. Der „Plan nach § 41“ ist durch die obere Flurbereinigungsbehörde festzustellen. Damit entfaltet der Plan materielle und formelle Konzentrationswirkung.<sup>39</sup>

Der „Plan nach § 41“ kann gemäß § 41 Abs. 4 FlurbG auch als Plangenehmigung durch die obere Flurbereinigungsbehörde genehmigt werden, wenn mit keinen Einwendungen zu rechnen ist. Zur Sicherstellung, dass keine Einwendungen vorgetragen werden, nutzt die Flurbereinigungsbehörde den Anhörungstermin – mit Ausschlusswirkung – gemäß § 41 Abs. 2 FlurbG mit dem Ziel, ein Einvernehmen mit allen betroffenen Trägern öffentlicher Belange zu erlangen. Dabei ist die Plangenehmigung anstelle der Planfeststellung eine Ermessensentscheidung gemäß § 40 VwVfG der oberen Flurbereinigungsbehörde.

Der Ausbau der Maßnahmen, die im „Plan nach § 41“ aufgeführt sind, wird grundsätzlich nach der Ausführungsanordnung gemäß § 61 FlurbG durchgeführt. Dies kann zu einer Verzögerung der Verfahrenslaufzeit führen. Aus diesem Grund wird in der Praxis ein Vorausbau nach § 42

---

<sup>39</sup> Vgl. § 41 Rn. 31 - 33 FlurbG (26)

Abs. 1 Satz 2 FlurbG durchgeführt. Diese Möglichkeit kann das Verfahren maßgeblich beschleunigen. Voraussetzung hierfür ist, dass der „Plan nach § 41“ bereits festgestellt ist.

Für rein öffentliche Anlagen, die nicht dem Zweck der Flurbereinigung dienen, ersetzt der „Plan nach § 41“ kein anderes Fachplanungsrecht, selbst wenn für diese Anlagen gemäß § 40 FlurbG Land bereitgestellt wird.<sup>40</sup> Diese öffentlichen Anlagen werden im „Plan nach § 41“ lediglich informativ aufgeführt. Grundsätzlich werden Genehmigungen für öffentliche Anlagen auf der Grundlage anderer Fachgesetze, wie beispielsweise des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern oder des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG), erteilt. Diese müssen nicht in den Flurbereinigungsplan gemäß § 58 FlurbG aufgenommen werden, sondern höchstens nachrichtlich dargestellt werden.

Gemäß § 86 Abs. 2 Nr. 5 FlurbG kann in einer vereinfachten Flurbereinigung von der Aufstellung des „Plans nach § 41“ abgesehen werden.

Einzelgenehmigungen für gemeinschaftliche Anlagen auf Grundlage anderer Fachgesetze werden in Flurbereinigungsverfahren in der Regel nicht erteilt, da entsprechende Maßnahmen in einem sogenannten „Ausbauplan“ zusammengefasst werden, der nachrichtlich im Flurbereinigungsplan aufgeführt wird. Weist dieser Ausbauplan denselben Umfang wie ein „Plan nach § 41“ auf, wird er in diesen umgewandelt, um den rechtlichen Charakter einer Planfeststellung zu erhalten und somit die Fortführung des Flurbereinigungsverfahrens auf planungsrechtlich gesicherter Grundlage zu ermöglichen.<sup>41</sup>

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass in einem Verfahren, in dem keine investiven Maßnahmen, wie die Herstellung einer gemeinschaftlichen Anlage gemäß § 39 FlurbG oder nur sehr wenige erfolgen, von dem „Plan nach § 41“ abgesehen werden kann. (31)

Werden jedoch mehrere gemeinschaftliche Anlagen, also investive Maßnahmen, durchgeführt und hergestellt, ist die Aufstellung des Wege- und Gewässerplans mit landschaftspflegerischem Begleitplan zur sachgerechten Eingriffsbewältigung gemäß § 13 BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 ([BGBl. I S. 2542](#)), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 ([BGBl. 2024 I Nr. 323](#))) sowie eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG und eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG sinnvoll. (31)

Soll eine gemeinschaftliche Anlage, wie bereits ausgeführt, durch Einzelgenehmigungen anderer Fachgesetze genehmigt werden, müssen zur sachgerechten Eingriffsbewältigung gemäß § 13 BNatSchG, für die Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG sowie für die Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG entsprechende Einzelgenehmigungen eingeholt

---

<sup>40</sup> Vgl. § 41 Rn. 18 Abs. 3 FlurbG (26)

<sup>41</sup> Vgl. § 86 Rn. 23 FlurbG (26)

werden. Nur der landschaftspflegerische Begleitplan, der Bestandteil des „Plan nach § 41“ ist, kann als Fachplanung gemäß § 17 Abs. 4 Satz 3 BNatSchG fungieren und somit die einzeln genannten Genehmigungen ersetzen. (31)

Für den Bau von gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen im Sinne des Flurbereinigungsgesetzes muss gemäß Anlage 1 Ziffer 16.1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt werden, um die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung festzustellen. Besteht eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 ([BGBl. I S. 540](#)), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 ([BGBl. 2025 I Nr. 348](#))), ist eine Genehmigung als Planfeststellungsverfahren nach § 41 FlurbG als Trägerverfahren gemäß § 4 UVPG zwingend erforderlich. In diesem Fall findet § 86 Abs. 2 Nr. 5 FlurbG keine Anwendung. (31)

Letztendlich genehmigt die obere Flurbereinigungsbehörde den Flurbereinigungsplan gemäß § 58 FlurbG. In diesem Plan sind alle gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, die im Flurbereinigungsgebiet geschaffen werden – ob durch Einzelgenehmigungen oder durch den „Plan nach § 41“ – aufgeführt. Somit obliegt es der oberen Behörde, ob ein „Plan nach § 41“ aufgestellt wird oder davon abgesehen werden kann, sofern von einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann; andernfalls ist die Aufstellung des „Plans nach § 41“ für die herzustellenden gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen ohnehin erforderlich.

#### **Planwuschtermin (§ 57 FlurbG)**

Der Planwuschtermin stellt eine Anhörung der Teilnehmer dar, in der diese ihre Wünsche hinsichtlich der Abfindung im Flurbereinigungsverfahren äußern können. Dieser Termin findet in der Regel in der Ortslage als sogenannte Hofraumverhandlung vor Ort am Abfindungsgrundstück mit den jeweiligen Teilnehmern statt. Zudem besteht die Möglichkeit, Landverzichtserklärungen (§ 52 FlurbG) einzureichen.

Auf Grundlage der Planwünsche wird die Zuteilung der Flächen geplant. Dabei begründen die Wünsche keinen Rechtsanspruch auf eine Zuteilung in einer bestimmten Lage. Die Abfindung erfolgt nach dem Prinzip der wertgleichen Abfindung gemäß §44 FlurbG unter Berücksichtigung eines möglichen Landabzugs für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen nach § 47 FlurbG.

### **Vorläufige Besitzanweisung (§ 65 ff. FlurbG)**

Der vorgesehene Besitzübergang des Eigentums erfolgt i. d. R. nach der Ausführungsanordnung (§ 61 FlurbG) und richtet sich nach den Festsetzungen im Flurbereinigungsplan. Dieser Zeitpunkt kann sich jedoch unpraktisch auf die landwirtschaftliche Nutzung oder auf den sogenannten Vorausbau<sup>42</sup> auswirken. Aus diesem Grund können die Beteiligten bereits vor der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans vorläufig in den Besitz der neuen Flurstücke eingewiesen werden.

### **Flurbereinigungsplan (§ 58 FlurbG)**

Die Flurbereinigungsbehörde stellt die Ergebnisse des Verfahrens in einem Flurbereinigungsplan (Text- und Kartenteil) nach § 58 FlurbG zusammen. Dieser Plan kann unter anderem folgende Punkte enthalten:

- Ausbauplan für Einzelgenehmigungen der gemeinschaftlichen Anlagen,
- Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen,
- die ursprünglichen Grundstücke und Rechte der Beteiligten sowie die ihnen zugewiesenen Abfindungen,
- die Regelung sonstiger rechtlicher Verhältnisse.

Der Flurbereinigungsplan wird von der oberen Flurbereinigungsbehörde genehmigt. Den Beteiligten wird der Plan durch die Planbekanntgabe gemäß § 59 FlurbG zugänglich gemacht. Die Besonderheit bei der Bekanntgabe ist die Widerspruchsfrist: Widersprüche können ausschließlich im Anhörungstermin vorgebracht werden<sup>43</sup>.

Der Flurbereinigungsplan ist eine Allgemeinverfügung gemäß § 35 Satz 2 VwVfG und entfaltet – im Gegensatz zum „Plan nach § 41“ – keine materielle und formelle Konzentrationswirkung, da er nicht die rechtliche Wirkung eines Planfeststellungsverfahrens besitzt.

### **Ausführungsanordnung (§ 61 FlurbG)**

Mit der Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplans leitet die Flurbereinigungsbehörde die Ausführung des Verfahrens ein. Mit der Ausführungsanordnung tritt der neue Rechtszustand in Kraft. Bis zur Berichtigung des Grundbuchs dient der Flurbereinigungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke gemäß § 81 FlurbG.

---

<sup>42</sup> Vorausbau: Gemeinschaftliche Anlagen können vor der Ausführung des Flurbereinigungsplanes errichtet werden, sofern der „Plan nach § 41“ festgestellt ist. (Vgl. § 65 R. 1 FlurbG (26))

<sup>43</sup> Vgl. § 59 Abs. 2 FlurbG (26)

**Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 79 FlurbG)**

Mit dem Eintritt des neuen Rechtszustands werden die öffentlichen Bücher auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde entsprechend dem Flurbereinigungsplan berichtigt.

Zu den öffentlichen Büchern gehören unter anderem:

- das Grundbuch,
- das Liegenschaftskataster,
- das Baulastenverzeichnis,
- sowie – abhängig vom Landesrecht – das Wasserbuch, das Naturschutzbuch und weitere Fachverzeichnisse.

Die Ausführungsanordnung sowie der Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustands werden öffentlich bekannt gemacht und den Beteiligten zur Einsicht ausgelegt.

**Schlussfeststellung (§ 149 FlurbG)**

Die Flurbereinigungsbehörde beendet das Flurbereinigungsverfahren mit der Schlussfeststellung gemäß § 149 FlurbG. Dabei stellt sie fest, dass:

- die im Flurbereinigungsplan vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt sind,
- keine weiteren Ansprüche der Beteiligten bestehen und
- die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft abgeschlossen sind.

Die Schlussfeststellung wird öffentlich bekannt gegeben. Sie wird der Teilnehmergeinschaft zugestellt, sobald sie unanfechtbar geworden ist. Mit der Zustellung der Schlussfeststellung gilt das Flurbereinigungsverfahren als abgeschlossen und die Teilnehmergeinschaft wird aufgelöst.

## 4.4 Besondere Regelungen des Flurbereinigungsgesetzes

In diesem Abschnitt werden verschiedene besondere Regelungen des Flurbereinigungsgesetzes näher beleuchtet und deren Anwendung im Zusammenhang mit der Dorfflurbereinigung untersucht.

### 4.4.1 Die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen

§ 39 FlurbG definiert, was unter **gemeinschaftliche Anlagen** zu verstehen ist. Hierunter fallen Anlagen, die entweder der gemeinsamen Nutzung durch die Teilnehmer oder einem sonstigen gemeinschaftlichen Interesse der Teilnehmer dienen und nach dem Zweck der Flurbereinigung erforderlich sind. Anlagen, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind gemäß § 39 Abs. 1 FlurbG herzustellen. Dabei stellt die Teilnehmergeinschaft gemäß § 18 Abs. 1 sowie § 42 Abs. 1 FlurbG die gemeinschaftlichen Anlagen her, oder es wird eine Vereinbarung mit der Gemeinde erzielt, sodass die Gemeinde als Träger der Maßnahme fungiert.

**Öffentliche Anlagen** sind im Flurbereinigungsgesetz hingegen nicht näher definiert. § 40 Satz 1 FlurbG beschränkt sich darauf, zu regeln, dass für derartige Anlagen Land nur in „*verhältnismäßig geringem Umfang*“ zur Verfügung gestellt werden darf. Öffentliche Anlagen dienen dem öffentlichen Verkehr oder einem sonstigen öffentlichen Interesse. Sie werden jedoch nicht von der Flurbereinigungsbehörde geplant oder hergestellt. Grundsätzlich gilt, dass die Aufgaben einer Körperschaft des öffentlichen Rechts – insbesondere der Kommunen – nicht von der Flurbereinigungsbehörde übernommen werden, sondern eigenständig wahrzunehmen sind.

Die Abgrenzung beziehungsweise die Unterscheidung zwischen gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen ist nicht immer eindeutig, da Anlagen häufig zugleich dem gemeinschaftlichen Interesse der Teilnehmer und dem öffentlichen Interesse dienen können. In diesen Fällen ist unter Berücksichtigung der Definition gemeinschaftlicher Anlagen nach § 39 FlurbG sowie des Zwecks des jeweiligen Flurbereinigungsverfahrens eine sachgerechte Abwägung vorzunehmen, ob die betreffende Anlage, als gemeinschaftliche oder als öffentliche Anlage einzuordnen ist. (32)

So kann etwa eine Straße sowohl der Anbindung einer Ortslage an eine Kreisstraße als auch der Erschließung landwirtschaftlicher Abfindungsgrundstücke dienen. Reicht der bestehende Straßenzustand zur Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Abfindungsgrundstücke bereits aus, entspricht eine Verbesserung der Straße weder der Verbesserung der Agrarstruktur

noch dem Zweck der Flurbereinigung und auch nicht dem wirtschaftlichen Interesse der Teilnehmer. In einem solchen Fall ist vielmehr von einem überwiegenden öffentlichen Interesse auszugehen, dessen gesetzliche Grundlage im StrWG–MV zu finden ist. (32)

Tritt hingegen der Fall ein, dass die Straße den heutigen Anforderungen landwirtschaftlicher Fahrzeuge nicht genügt, etwa hinsichtlich Breite und Standfestigkeit, ist der allgemeine Straßenzustand für die Erschließung der landwirtschaftlichen Abfindungsgrundstücke unzureichend. Die Beschaffenheit der Straße beziehungsweise des Weges muss der Nutzung der neuen Grundstücke entsprechen. Insbesondere Hauptwirtschaftswege müssen mit ortstypischen Maschinen befahrbar sein. Grundsätzlich besteht jedoch gemäß Flurbereinigungsgesetz kein Anspruch auf eine bestimmte Qualität der Erschließung, wie etwa die Beschaffenheit der Straßendecke.<sup>44</sup> In diesem Fall ist abzuwägen, ob die Straße überwiegend dem gemeinschaftlichen Interesse dient. Ist dies der Fall, kann die Flurbereinigungsbehörde über die Notwendigkeit der Maßnahme entscheiden und diese von der Teilnehmergemeinschaft herstellen lassen.

Das Erschließungsgebot nach § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG ist auch innerhalb der Ortslage einzuhalten. Öffentliche Wege können ebenfalls gemeinschaftliche Anlagen sein, wenn sie für die Erschließung oder im wirtschaftlichen Interesse der Teilnehmer erforderlich sind. In diesen Fällen sind sie gemäß § 39 Abs. 1 FlurbG im Flurbereinigungsverfahren herzustellen.

Im Falle einer rückwärtigen Erschließung, das bedeutet bei einem Grundstück, das sich in der zweiten Reihe befindet, kann die Erschließung durch die Begründung einer Grunddienstbarkeit gemäß § 44 FlurbG in Verbindung mit § 1018 BGB gesichert werden. Dadurch erfährt die Hoffläche des vorderen Grundstücks gemäß § 45 FlurbG den geringstmöglichen Eingriff. Eine Regelung nach § 917 BGB Notweg oder § 1090 BGB beschränkt persönliche Dienstbarkeit genügt hierbei jedoch nicht. Diese privatrechtlichen Regelungen erfüllen im Flurbereinigungsverfahren nicht die Anforderungen des § 44 Abs. 3 Satz 3, da die funktionsgerechte Nutzung der Abfindungsgrundstücke nicht jederzeit ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.09.1992 - 11 C 8.92 = RdL 1993 S. 13).

Zudem sollen die rechtlichen Regelungen, die durch die Flurbereinigung getroffen werden, einen dauerhaften Charakter aufweisen, sodass sie auch bei einem Eigentümerwechsel fortbestehen.

Insgesamt ist bei der Betrachtung zwischen gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen zu differenzieren. Die Gewichtung der unterschiedlichen Interessen kann unausgewogen sein. Ist das gemeinschaftliche Interesse stärker ausgeprägt, kann die Flurbereinigungsbehörde die Maßnahme als gemeinschaftliche Anlage herstellen lassen. Dies setzt jedoch eine genaue

---

<sup>44</sup> Vgl. § 44 Rn. 61 FlurbG (26)

Untersuchung voraus, etwa anhand der Neugestaltungsgrundsätze gemäß § 38 Satz 1 FlurbG, um eine fundierte Entscheidung zu treffen.

#### 4.4.2 Landabzug

Der Landabzug (Landbeitrag) gemäß § 47 FlurbG nimmt eine zentrale Rolle bei der wertgleichen Abfindung nach § 44 Abs. 1 FlurbG ein. Jeder Teilnehmer ist unter Berücksichtigung der Abzüge gemäß § 47 FlurbG mit Land gleichen Wertes abzufinden.

Für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen müssen die Teilnehmer das benötigte Land entschädigungslos aufbringen. Dabei ist zu beachten, dass für öffentliche Anlagen gemäß § 40 FlurbG Land nur „*in verhältnismäßig geringen Umfang*“ bereitgestellt werden kann. Das benötigte Land kann durch bereits vorhandene Anlagen gleichen Art oder durch eine positive Neuvermessungsdifferenz gedeckt werden. Zusätzlich kann das Land von einzelnen Teilnehmern bereitgestellt<sup>45</sup> werden, um den Landabzug aller Teilnehmer zu reduzieren.

Wird eine negative Neumessungsdifferenz festgestellt, muss jeder Teilnehmer das erforderliche Land gemäß § 47 Abs. 1 FlurbG entschädigungslos aufbringen, um die Divergenz zwischen Ist- und Sollfläche (siehe Formel 4.1) auszugleichen. Es ist zu beachten, dass das aufgebrachte Land der Teilnehmer bei einem Landabzug keine Enteignung darstellt. Es dient dem Interesse der Teilnehmergeinschaft, etwa der Erschließung, der neu abgefundenen Grundstücksform und deren Feststellung. Durch diese Maßnahmen entsteht der sogenannte Flurbereinigungsvorteil<sup>46</sup>, der den Nachteil des Landabzugs deutlich überwiegt.

$$\text{Neumessungsdifferenz [m}^2\text{]} = \text{Istfläche[m}^2\text{]} - \text{Sollfläche[m}^2\text{]}$$

Formel 4.1 - Berechnung der Neuvermessungsdifferenz

Mit: Istfläche [m<sup>2</sup>] = Summe der Verfahrensfläche nach Ermittlung und Festlegung (Neuvermessung) der Verfahrensgrenze [m<sup>2</sup>]

Sollfläche [m<sup>2</sup>] = Summe der Verfahrensfläche nach dem Liegenschaftskatasternachweis gemäß § 30 FlurbG [m<sup>2</sup>]

In Dorfflurbereinigungsverfahren findet der § 47 FlurbG ebenfalls Anwendung. Alle Teilnehmer müssen die benötigte Fläche aufbringen, auch im Hinblick auf § 45 FlurbG geschützte Flächen. Dabei ist zu beachten, dass der Hofraum keinen tatsächlichen Abzug erfährt<sup>47</sup>.

Stattdessen besitzt jeder Teilnehmer einen Abfindungsanspruch (Abf.-Anspr.). Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der Einlage und den Abzügen des Landabzugs für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen sowie einer möglichen negativen Neumessungsdifferenz

<sup>45</sup> Vgl. § 47 Rn. 2 FlurbG (26)

<sup>46</sup> Vgl. § 47 Rn. 1 FlurbG, § 44 Rn 15 FlurbG (26)

<sup>47</sup> Vgl. § 47 Rn. 5 FlurbG (26)

(siehe Formel 4.3). Der Abfindungsanspruch wird somit rechnerisch verkleinert, während die tatsächliche Fläche unberührt bleibt; es erfolgt somit eine Mehrausweisung.

Der Teilnehmer muss daher einen Geldbetrag an die Teilnehmergeinschaft leisten, um den Landabzug gemäß § 47 FlurbG auszugleichen. Des Weiteren kann der Abfindungsanspruch eines Teilnehmers weiter reduziert werden, wenn der Teilnehmer gemäß § 52 FlurbG (Verzicht auf Landabfindung) nicht in Land, sondern vollständig oder teilweise in Geld abgefunden wird. Hierfür bedarf es der Zustimmung des betreffenden Teilnehmers. Diese Konstellation wird nachfolgend jedoch nicht weiter berücksichtigt.

$$\text{Einlage [WE]} = \text{Fläche [m}^2\text{]} * \text{Wert} \left[ \frac{\text{WE}}{\text{m}^2} \right]$$

Formel 4.2 - Berechnung der Einlagewerte

Mit: Einlage [WE] = Altflächen des Teilnehmers in Werteinheiten [WE]

Fläche [m<sup>2</sup>] = eingebrachte Grundstücke (Fläche nach dem Liegenschaftskataster-nachweis gemäß § 30 FlurbG) [m<sup>2</sup>]

Wert [WE/m<sup>2</sup>] = Ergebnis der Wertermittlung gemäß § 27 ff. FlurbG

Die Werteinheiten werden im Rahmen der Wertermittlung gemäß § 27 ff. FlurbG gebildet. In Dorfflurbereinigungsverfahren werden die Einlage(werte) nach dem Verkehrswert gemäß § 29 FlurbG bewertet. Dafür wird eine Wertermittlung auf Grundlage des Verkehrswertes für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen durchgeführt. Der Verkehrswert wird mittels des normierten Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24–26 ImmoWertV ermittelt.

$$\text{Abfindungsanspruch [WE]} = \text{Einlage [WE]} - \text{Landabzug [WE]}$$

Formel 4.3 - Berechnung des Abfindungsanspruches

Mit: Einlage [WE] = Altflächen des Teilnehmers in Werteinheiten

Landabzug [WE] = Summe der benötigten Flächen gemäß § 47 FlurbG in Wert-einheiten

#### 4.4.3 Geschützte Flächen

Bereits in Abschnitt 2.3 wurde das Thema geschützte Flächen gemäß § 45 FlurbG aufgegriffen; hier wird es weiter konkretisiert. Geschützte Flächen sind im Rahmen einer Dorfflurbereinigung von großer Bedeutung, da ein solches Verfahren überwiegend Flächen der Ortslage betrifft.

In § 45 FlurbG sind verschiedene geschützte Flächen aufgeführt. In der nachfolgenden Betrachtung werden exemplarisch die Hofflächen<sup>48</sup> betrachtet.

<sup>48</sup> Hofflächen: „Bebaute oder unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile, die in räumlichem Zusammenhang mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden stehen und dauernd der Betriebsführung des Anwesens dienen.“

Vgl. § 45 Rn. 8 FlurbG (26)

Zur Klarstellung: § 45 FlurbG stellt eine Ausnahme vom Grundsatz dar, dass kein Teilnehmer Anspruch auf Abfindung für bestimmte Flächen in einer bestimmten Lage hat. Nach § 45 FlurbG können Teile von Grundstücken und baulichen Anlagen nur unter besonderen Bedingungen verändert, verlegt oder einem anderen zugewiesen werden.<sup>49</sup>

Damit diese besonderen Bedingungen erfüllt sind, muss der Zweck der Flurbereinigung gemäß § 1 FlurbG gewahrt bleiben. Die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung dieses Zwecks sind vornehmlich in § 37 Abs. 1 FlurbG aufgeführt. Danach sind verschiedene gemeinschaftliche Anlagen wie Wege, Straßen, Gewässer und andere Anlagen, zu schaffen. Dieser Paragraph wird durch § 39 FlurbG ergänzt, der festlegt, dass gemeinschaftliche Anlagen zu schaffen sind, wenn dies dem Zweck gemäß § 1 FlurbG oder dem gleichgestellten Zweck der vereinfachten Flurbereinigung gemäß § 86 FlurbG entspricht.<sup>50</sup>

Bei jeder Maßnahme muss der Zweck der Flurbereinigung stichhaltig sein. Das bedeutet, dass das gemeinschaftliche Interesse gegenüber dem öffentlichen Interesse überwiegen muss und der Zweck nicht durch eine mildere Maßnahme erreicht werden könnte.

Zusätzlich ist gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zu beachten:

*„Aufgaben, die der Gemeinde als öffentlicher Körperschaft obliegen, scheiden für die Anwendung des § 39 FlurbG aus.“*<sup>51</sup> (BVerwG, Urteil vom 25.10.1962 - I C 212.58 = BVerwGE 15, 72 = RdL 1963 S. 106)

In diesem Urteil wird dargelegt, dass öffentliche Wege als gemeinschaftliche Anlagen gemäß § 39 FlurbG gelten, wenn ihre Herstellung im Interesse der allgemeinen Landeskultur und im wirtschaftlichen Interesse der Teilnehmer erforderlich ist. Die Voraussetzungen sind erfüllt, wenn durch den öffentlichen Weg landwirtschaftliche Flächen erschlossen oder die Ortslage durch neue Wege und Straßen aufgelockert wird.

Der Wege- bzw. Straßenbau muss somit ein Instrument zur Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse der teilnehmenden Betriebe darstellen und zugleich der Förderung der allgemeinen Landeskultur dienen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann gemäß § 45 Abs. 1 FlurbG in Hofflächen eingegriffen werden, um den öffentlichen Weg als gemeinschaftliche Anlage herzustellen.

---

<sup>49</sup> Vgl. § 45 Rn. 1 FlurbG (26)

<sup>50</sup> Vgl. § 86 Rn. 1 Abs. 1 Satz 1 – 2 FlurbG (26)

<sup>51</sup> Vgl. § 39 Rn. 3 FlurbG (26)

#### 4.4.4 Kosten der Dorfflurbereinigung

Durch die Umsetzung von Arbeiten und Maßnahmen in Dorfflurbereinigungsverfahren bzw. Flurbereinigungsverfahren können erhebliche Kosten entstehen. Nachfolgend werden die in einem Verfahren anfallenden Verfahrenskosten und Ausführungskosten näher dargestellt sowie erläutert, wie diese zu begleichen sind.

Fördermöglichkeiten im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) auf Grundlage des Gesetzes über die Gemeinschaftsaufgabe (GAKG) sowie im Sinne des Artikels 91a Absatz 1 GG werden in dieser Arbeit nicht betrachtet. Gleiches gilt für Förderungen der Europäischen Union über den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) in Verbindung mit dem GAP-Strategieplan für die Bundesrepublik Deutschland im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP) der EU für die Förderperiode 2023 bis 2027. Ebenfalls unberücksichtigt bleibt die aktuelle Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung Mecklenburg-Vorpommern (FöRL ILE M-V).

##### **Verfahrenskosten gemäß § 104 FlurbG**

Verfahrenskosten sind Kosten der Behördenorganisation der Flurbereinigungsbehörde. Darunter fallen sämtliche Personalaufwendungen der Flurbereinigungsbehörde sowie Kosten für Tätigkeiten Dritter, beispielsweise für Sachverständige im Rahmen der Wertermittlung. Ebenfalls zu den Verfahrenskosten zählen sachliche Kosten, die durch Einrichtungen, Ausstattungen und laufende Ausgaben der Behörde entstehen. Diese Verfahrenskosten werden gemäß § 104 FlurbG vom jeweiligen Bundesland getragen.

##### **Ausführungskosten gemäß § 105 FlurbG**

Ausführungskosten umfassen nur die für gemeinschaftliche Anlagen im Sinne des § 39 Abs. 1 FlurbG erforderlichen Aufwendungen.<sup>52</sup> Die Ausführungskosten sind von der Teilnehmergemeinschaft zu tragen. Damit wird deutlich, dass für öffentliche Anlagen keine Ausführungskosten bei den Teilnehmern anfallen. Kosten, die in Verbindung mit öffentlichen Anlagen entstehen, muss der jeweilige Träger (z. B. Bund, Land, Kommune) tragen.

Zu den Ausführungskosten zählen insbesondere die Kosten für:<sup>53</sup>

- Maßnahmen, die für die wertgleiche Abfindung gemäß § 44 FlurbG erforderlich sind,
- die Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen gemäß § 39 FlurbG einschließlich der Kosten für Planung, Erfassung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung und Bauabnahme,

---

<sup>52</sup> Vgl. § 105 Rn. 1 FlurbG (26)

<sup>53</sup> Vgl. Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ für den Zeitraum 2003 bis 2006, BT-Drucks 15/1201, S. 12, Teil II A Nr. 1.3; § 105 Rn. 1 FlurbG (26)

- Maßnahmen nach § 37 Abs. 1 und 2 FlurbG, wie landschaftspflegerische Maßnahmen, Maßnahmen des Boden- und des Gewässerschutzes, naturschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen für den Denkmalschutz,
- Maßnahmen der Dorferneuerung,
- Geldausgleiche für vorübergehende Nachteile nach § 51 FlurbG sowie Geldabfindungen gemäß § 44 Abs. 2 Satz 2 und § 50 Abs. 2 FlurbG,
- Landzwischenenerwerb,
- Verwaltungskosten der Teilnehmergeinschaft, beispielsweise für die Führung der Kassengeschäfte, Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Vorstandes und Kosten für Räumlichkeiten zur Durchführung von Versammlungen sowie Sitzungen der Teilnehmer,
- Abmarkungsmaterial der Grenzzeichen und Material zum Anzeigen von Grenzen, beispielsweise Holzpflocke.

Die genannten Ausführungskosten können einen erheblichen Umfang erreichen. Durch Förderungsmaßnahmen im ländlichen Raum, etwa durch Zuschüsse auf Grundlage des aktuellen GAK-Rahmenplans 2025–2028 der Bundesrepublik Deutschland i. V. m. der geltenden FÖRL ILE M-V 2025–2029, kann ein wesentlicher Teil der Ausführungskosten finanziert werden. Dadurch lässt sich die finanzielle Belastung der Teilnehmergeinschaft reduzieren und die Umsetzung von Maßnahmen im ländlichen Raum weiterhin attraktiv gestalten. Auf konkrete Angaben zur Höhe der Finanzierung wird verzichtet, da die prozentualen Förderanteile je nach Förderperiode variieren können.

#### **Kostenübernahme durch Dritte**

In einem Flurbereinigungsverfahren könnte die beteiligte Gemeinde, die zugleich Teilnehmer des Verfahrens ist, unter Umständen einen Teil oder auch den gesamten Anteil der von der Teilnehmergeinschaft zu erbringende Eigenleistung durch freiwillige Geldleistungen übernehmen, um diese zu entlasten. Hierfür wäre ein entsprechender Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

Ebenso könnten einzelne landwirtschaftliche Betriebe oder andere Gewerbetreibende, die ebenfalls Teilnehmer des Verfahrens sind, einen Teil der Eigenleistung der Teilnehmergeinschaft durch zweckgebundene freiwillige Geldleistungen tragen. Dies könnte insbesondere dann Anwendung finden, wenn für eine gemeinschaftliche Anlage – beispielsweise für die Herstellung oder den erforderlichen Ausbau eines Weges – Eigenleistungen aufzubringen wären und das jeweilige Unternehmen daraus einen besonderen Nutzen ziehen könnte.

### **Möglichkeiten der Reduzierung von Ausführungskosten**

Die Ausführungskosten könnten insbesondere zu Beginn eines Verfahrens reduziert werden, indem der gewählte Vorstand grundsätzlich auf Entschädigungszahlungen verzichtet und die Räumlichkeiten für Versammlungen und Sitzungen – sofern möglich – kostenlos nutzen könnte. In diesem Fall müsste zu Beginn des Verfahrens kein Geschäftskonto der Teilnehmergemeinschaft (TG-Konto) eingerichtet werden, wodurch Kontoführungsgebühren vermieden werden. Dennoch können bereits zu Beginn eines Verfahrens Kosten entstehen, beispielsweise für notwendiges Abmarkungsmaterial der neuen Grenzpunkte.

Durch einen öffentlich-rechtlichen-Vertrag (Vereinbarung) gemäß §§ 54 ff. VwVfG zwischen der Teilnehmergemeinschaft und der Gemeinde, der der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde gemäß § 17 Abs. 2 FlurbG bedarf, könnte geregelt werden, dass die Gemeinde bestimmte Ausführungskosten vorfinanziert, um die laufenden Kosten der TG zu minimieren. Zur Ablösung dieser Vorfinanzierung würde am Ende des Verfahrens eine Schlussrechnung zwischen der Teilnehmergemeinschaft und der Gemeinde erfolgen. Dabei könnte ein mögliches Guthaben auf dem TG-Konto, das sich beispielsweise aus Masseland und Beträgen aus Mehrausweisungen ergäbe, zur Rückzahlung an die Gemeinde verwendet werden.

#### **4.4.5 Beiträge der Teilnehmer**

In diesem Abschnitt werden die Beiträge der Teilnehmer gemäß § 19 FlurbG dargestellt. Dieser Abschnitt ist von besonderer Bedeutung, da die Teilnehmergemeinschaft die Finanzierung der Ausführungskosten sicherstellen muss, die durch die Flurbereinigung entstehen.

Die TG kann hierzu die am Flurbereinigungsverfahren beteiligten Grundeigentümer und Erbauberechtigten, also die Teilnehmer, zur Leistung von Beiträgen in Geld (Geldbeträgen) oder in Sachen, Werken, Diensten oder in anderen Leistungen (Sachleistungen) verpflichten, sofern die entstehenden Kosten dem Interesse der Teilnehmer dienen. Dabei stellt die Finanzierung der Aufwendungen durch Geldbeiträge heutzutage der Regelfall dar.

Die Beitragspflicht der Teilnehmer richtet sich grundsätzlich nach dem Verhältnis des Wertes ihrer neu zugeteilten Grundstücke (Beitragsmaßstab), sofern im Flurbereinigungsplan keine abweichende Regelung getroffen wird. Da der endgültige Beitragsmaßstab zu Beginn eines Verfahrens noch nicht feststeht, kann die Flurbereinigungsbehörde einen vorläufigen Beitragsmaßstab festlegen, auf dessen Grundlage Vorschüsse erhoben werden, um die anfallenden Kosten decken zu können. Als vorläufigen Beitragsmaßstab kann das Verhältnis des Wertes der vom einzelnen Teilnehmer eingebrachten Fläche dienen.

Gemäß § 19 Abs. 2 FlurbG kann die Flurbereinigungsbehörde für Teile des Flurbereinigungsgebietes die Beiträge der Teilnehmer entsprechend den Mehrkosten erhöhen, die durch außergewöhnlich hohe Aufwendungen infolge der Herstellung besonderer Anlagen entstehen. Dabei kann sie gemäß § 19 Abs. 3 FlurbG einzelne Teilnehmer in Ausnahmefällen ganz oder teilweise von Beiträgen befreien, um „*offensichtliche und unbilliger Härten*“ zu vermeiden; dies erfolgt jedoch zulasten der übrigen Teilnehmer.

Die Teilnehmergeinschaft ist für die Festlegung von Beiträgen und Vorschüssen sowie für deren Erhebung gemäß § 18 FlurbG zuständig. Hierfür ist ein Beschluss des Vorstandes der TG erforderlich, um einen Beitrag bzw. Beitragsvorschuss in bestimmter Höhe gemäß § 19 Abs. 1 FlurbG zu erheben. An diesen Beschluss ist die Flurbereinigungsbehörde grundsätzlich gebunden, die Aufsichtspflicht gemäß § 17 Abs. 1 und § 137 Abs. 2 bleibt jedoch weiterhin bestehen.

Grundsätzlich sind in einem Flurbereinigungsverfahren Beiträge der Teilnehmer gemäß § 19 FlurbG zu erheben, wenn gemeinschaftliche Anlagen errichtet werden und somit größere Ausführungskosten entstehen. Können die Ausführungskosten jedoch durch Dritte finanziert werden oder entstehen keine größeren Ausführungskosten, weil keine gemeinschaftlichen Anlagen errichtet werden, kann von der Erhebung von Beiträgen der Teilnehmer abgesehen werden.

Hierbei ist zu beachten, dass die Kosten für Abmarkungsmaterial der neuen Grenzpunkte in jedem Fall als Ausführungskosten anfallen und grundsätzlich von den Teilnehmern zu tragen sind. Diese Kosten können, wie bereits unter Abschnitt 4.4.4 beschrieben, durch Dritte (Gemeinden, Hauptnutznießer z. B. einzelne Landwirte) freiwillig übernommen werden.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, dass diese Kosten auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung (siehe Abschnitt 4.4.4) zwischen der Teilnehmergeinschaft und der Gemeinde von der Gemeinde vorfinanziert werden. Werden allerdings gemeinschaftliche Anlagen wie beispielsweise Straßen und Wege hergestellt, zeigt die Praxis, dass die Gemeinden diese Summen nicht vorfinanzieren können, da sie damit überfordert wären. Daher findet in der Regel eine Finanzierung der Maßnahmen durch einen Kredit bei einer Bank statt, für den die Teilnehmergeinschaft aufkommen muss.

## 5 Dorfflurbereinigung in Gorschendorf

In diesem Kapitel wird untersucht, in welcher Weise eine Dorfflurbereinigung für Gorschendorf umgesetzt werden könnte. In Abschnitt 3.5 wurden Alternativen zur Dorfflurbereinigung dargestellt, die zur Bewältigung der bestehenden Problemstellungen in Gorschendorf entweder nur eingeschränkt über privatrechtliche Instrumente oder aufgrund öffentlich-rechtlicher Instrumente der Stadt Malchin nur mit erheblichem Umsetzungsaufwand realisierbar wären.

Zudem verdeutlicht dieses Kapitel, dass die Dorfflurbereinigung das geeignete Instrument zur Lösung der in Abschnitt 2.3 dargestellten Problemstellungen wäre. Dies lässt sich dadurch begründen, dass die Flurbereinigungsbehörden über fachlich qualifiziertes Personal verfügen, das für die Bearbeitung komplexer und zusammenhängende Problemstellungen ausgebildet ist. Darüber hinaus besitzen die Flurbereinigungsbehörden mit dem Flurbereinigungs-gesetz die erforderliche rechtliche Grundlage, um notwendige Maßnahmen umzusetzen. Auf dieser Basis können die behandelten Problemstellungen zielgerichtet und umfassend gelöst werden, sodass die Ortslage Gorschendorf für die Entwicklung der kommenden Jahrzehnte vorbereitet wäre.

Für die Dorfflurbereinigung Gorschendorf müssten die in Abschnitt 4.1 dargestellten Voraussetzungen für eine Dorfflurbereinigung geprüft werden. Die Erforderlichkeit ließe sich anhand der vorhandenen Problemstellungen (siehe Abschnitt 2.3) begründen. Das Interesse der Beteiligten darf zum jetzigen Stand angenommen werden. Inwieweit Bearbeitungskapazitäten vorhanden wären, kann jedoch nicht eingeschätzt werden.

Für das eventuell einzuleitende Dorfflurbereinigungsverfahren Gorschendorf könnten folgende **Einleitungsgründe** beschrieben werden:

- Förderung der Landentwicklung
  - Durchführung von Dorferneuerungsmaßnahmen
  - Erschließung von Grundstücken
- Neuordnung des Grundbesitzes
  - Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse
  - Anpassung der Grundstücksstrukturen
  - Neuordnung des Straßen- und Wegenetzes
  - Zusammenlegung von zersplitterten Grundbesitzen und unbebauter Grundstücke
- Auflösung von Landnutzungskonflikten

## 5.1 Zuteilung gemäß § 44 FlurbG

In diesem Abschnitt werden Zuteilungsentwürfe dargestellt, die gemäß § 44 FlurbG entwickelt werden. Die nachfolgenden Festlegungen entstehen im Rahmen der vorliegenden Arbeit in Eigenverantwortung und besitzen ausschließlich theoretischen Charakter. Ein Zuteilungsentwurf für das gesamte Verfahren wird hierbei nicht realisiert, sondern beschränkt sich auf ausgewählte Flächen der Ortslage mit den in Abschnitt 2.3 beschriebenen Problemstellungen. Die übrigen Zuteilungsflächen werden hier als abgefunden. Für diese Untersuchung werden weder eine Wertermittlung gemäß §§ 27 ff. FlurbG noch Vermessungsarbeiten durchgeführt. Die nachfolgenden Zuteilungen werden mithilfe von Orthophotos digital erfasst und weiterverarbeitet.

Ein Kernelement bei der Durchführung von Dorfflurbereinigungsverfahren beziehungsweise von Flurbereinigungsverfahren stellt die sogenannte Hofraumverhandlung mit den Teilnehmern (Flächeneigentümer oder Erbbauberechtigte) dar.

Durch Hofraumverhandlungen können die Teilnehmer gemäß § 57 FlurbG durch Planwünsche einen entscheidenden Einfluss auf die Gestaltung ihrer Abfindung ausüben, da die Wünsche der Teilnehmer im Rahmen des Abwägungsgebots gemäß § 44 Abs. 2 zu berücksichtigen sind. Im Gegensatz zu den Planwünschgesprächen mit den landwirtschaftlichen Betrieben findet die Hofraumverhandlung nicht regelmäßig im Innendienst, sondern vor Ort statt, dort wo sich die zukünftigen Abfindungsgrundstücke befinden.

Im Rahmen einer Hofraumverhandlung für die Dorfflurbereinigung Gorschendorf können mit den Teilnehmern Festlegungen der neuen Grenzen erfolgen, die in der Regel anhand vorgefundener Besitzstandsverhältnissen, wie beispielsweise Gebäude, Zäune, Mauern und Hecken, vorgegeben sind. Auf diese Weise können Anpassungen an die tatsächliche Nutzung sowie an den Grundstückszuschnitt vorgenommen werden. Größere Grundstücksflächen können jedoch nur unter Mitwirkung und im Einvernehmen des betroffenen Eigentümers gemäß § 52 FlurbG erworben oder veräußert werden.

Das für den notwendigen Ausbau und die Erneuerung des Straßen- und Wegenetzes erforderliche Baurecht würde voraussichtlich nicht durch die Flurbereinigungsbehörde im Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan (Plan nach § 41) geschaffen werden. In einer ersten Abstimmung mit der zuständigen Amtsverwaltung erfolgt die Sicherung des Baurechts durch die Stadt Malchin auf Grundlage des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG–MV), da nach erster Einschätzung das öffentliche Interesse überwiegt. Somit stellen die Straßen und Wege in Gorschendorf öffentliche Anlagen dar.

Bei der Landabfindung wird der Grundsatz der wertgleichen Abfindung gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG beachtet. Bei einer unvermeidbaren Mehr- oder Minderausweisung wäre eine Geldabfindung an die Teilnehmergeinschaft (TG) zu leisten beziehungsweise von dieser zu erhalten. Eine vertiefte Betrachtung der Landabfindung im Zusammenhang mit Mehr- oder Minderausweisung erfolgt in dieser Arbeit nicht, da die Zuteilung ausschließlich aus theoretischer Perspektive untersucht wird und der Darstellung möglicher Lösungsansätze für die Problemstellungen von Abschnitt 2.3 dient.

Die dargestellten Zuteilungsentwürfe stellen lediglich mögliche Varianten dar. Im Rahmen einer praktischen Durchführung der Dorfflurbereinigung wären weitere Zuteilungsvarianten zu erwarten. Auf die Vergabe von Flurstücksbezeichnungen oder Platzhaltern für neu entstehende Flurstücke wird verzichtet. Untergehende Flurstücksbezeichnungen mit den zugehörigen Flurstücken sind rot gestrichen, neu gebildete Flurstücke werden rot dargestellt. Eine Verschmelzung der zusammengelegten Flurstücke erfolgt nicht, um eine bessere Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

### **5.1.1 Weg mit besonderer Problemstellung**

Das Flurstück 31/2 (rot schraffiert) ist die öffentlich gewidmete Straße (siehe Abbildung 2.17), die für die Erschließung der ON 22 von zentraler Bedeutung ist. Des Weiteren ist in der nachfolgenden Abbildung erkennbar, dass bei der ON 20 durch den errichteten Carport ein Überbau vorliegt, die relevanten Bestimmungen hierzu sind in den §§ 912 bis 916 BGB geregelt.

Zur Lösung der genannten Problematiken könnte diese Straße durch das Dorfflurbereinigungsverfahren in einer anderen Lage abgefunden werden.

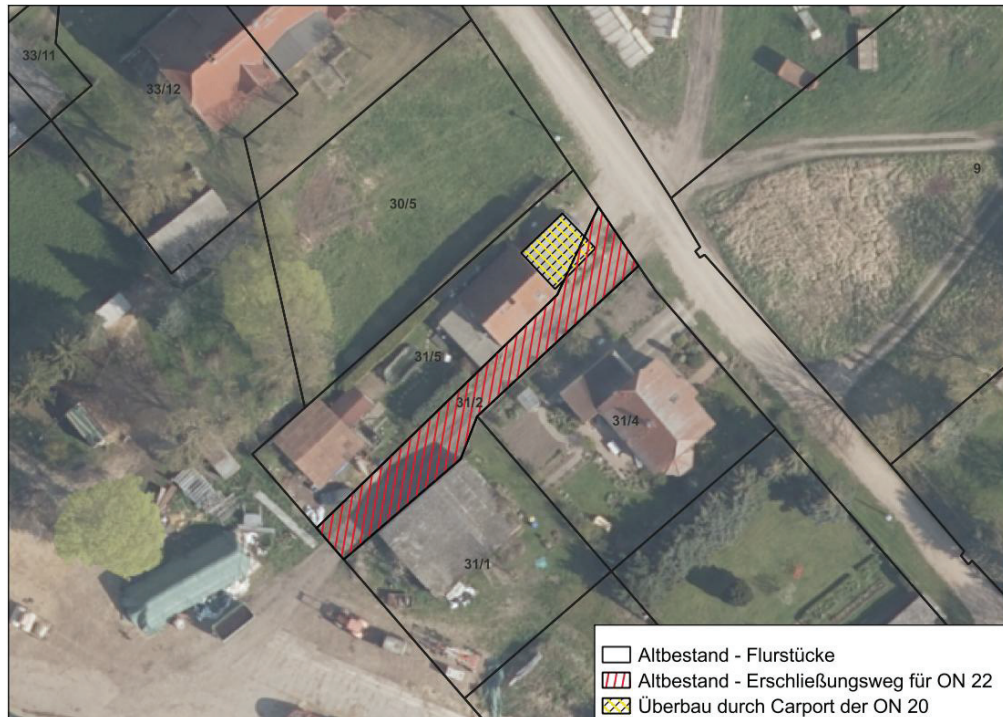


Abbildung 5.1 - Erschließungsweg für die ON 22 – Altbestand – (3), (20), (21)

In der nachfolgenden Abbildung wird der Zuteilungsentwurf mit dem neu zugeteilten Weg (grün schraffiert) dargestellt. Dieser Weg besitzt eine Breite von 6 m und verläuft parallel zum Flurstück 31/5 bzw. zur ON 20.

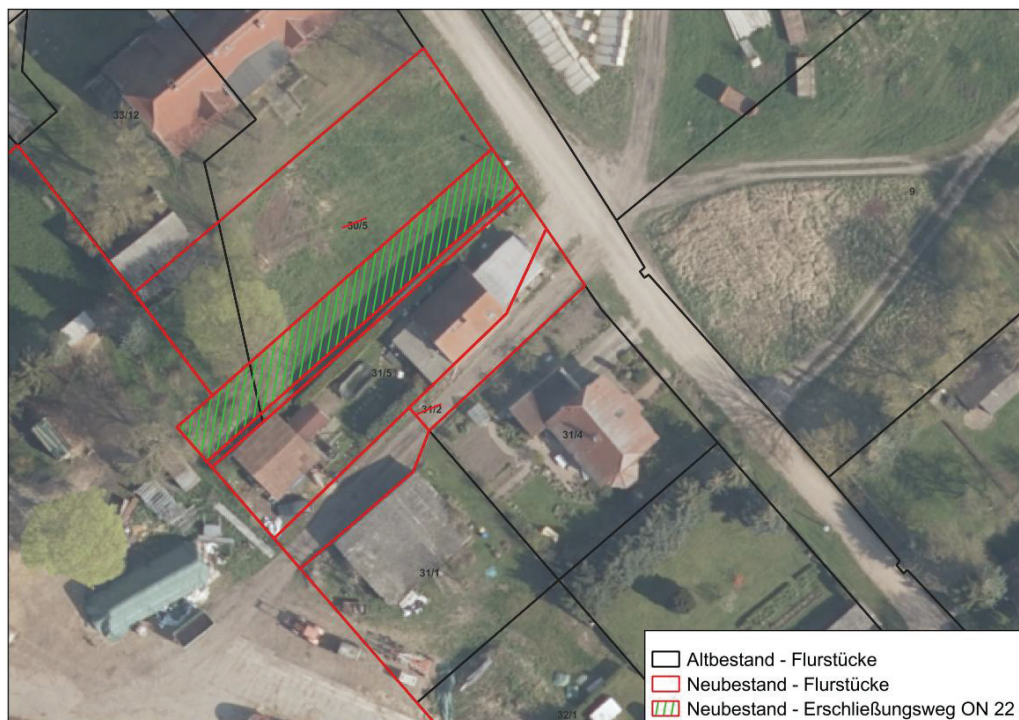


Abbildung 5.2 - Zuteilungsentwurf für den Weg mit besonderer Problemstellung – Alt- & Neu Gegenüberstellung – (3), (20), (21)



Dorfflurbereinigungsverfahren könnte das Straßen- und Wegenetz rechtlich gesichert werden. Zudem könnten die für die erforderlichen Maßnahmen notwendigen Flächen in geeigneter Lage abgefunden und damit bereitgestellt werden, um das Netz an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen anzupassen.

Zudem wurde in Abschnitt 2.3.3 auf die Divergenz zwischen den rechtlichen Eigentumsverhältnissen und den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen hingewiesen. Durch ein Dorfflurbereinigungsverfahren könnten die Eigentumsverhältnisse an die tatsächliche Nutzung angepasst werden, sofern eine Einigung der betroffenen Parteien erzielt werden kann. Des Weiteren könnten die Grundstücksformen insbesondere für die landwirtschaftlichen Betriebe angepasst werden.

Darüber hinaus ist im nachfolgenden Zuteilungsentwurf das in Abschnitt 5.1.1 vorgestellte Lösungskonzept (Weg mit besonderer Problemstellung) mit einem alternativen Lösungsvorschlag für die ON 14 integriert.

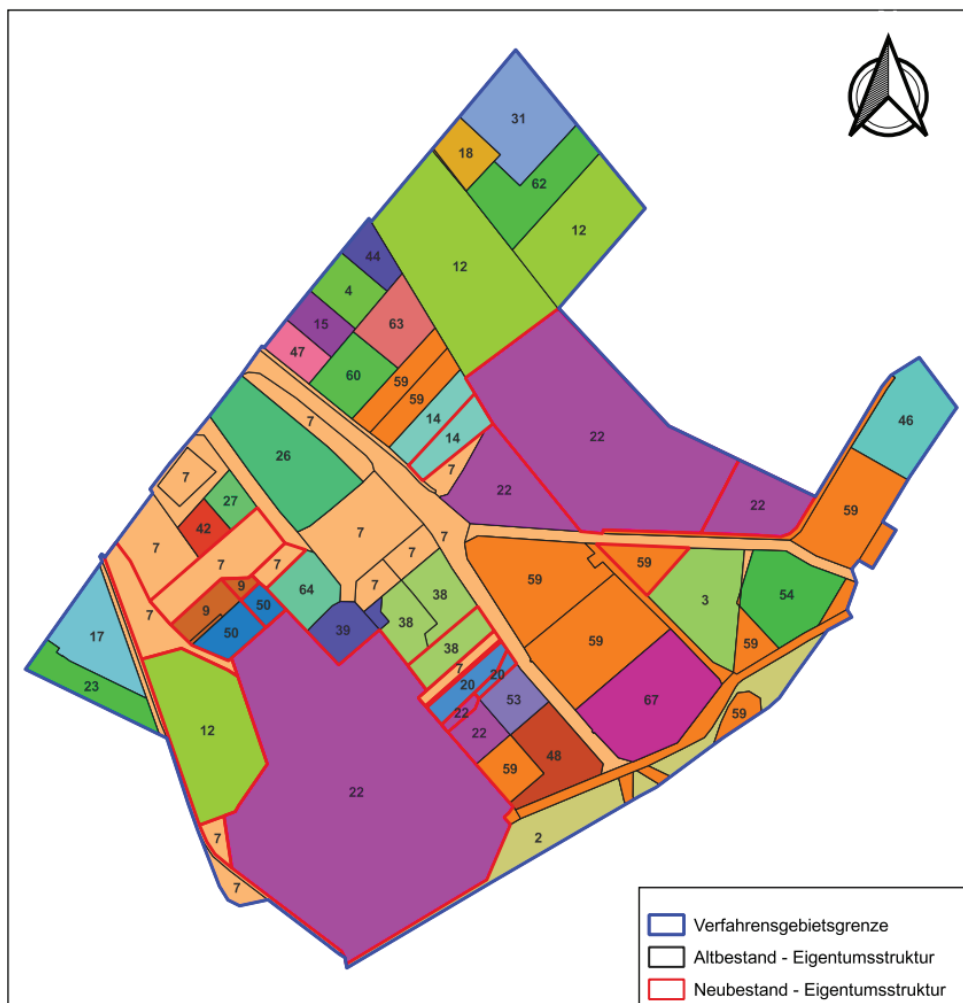


Abbildung 5.4 - Verfahrensgebiet mit Zuteilungskonzept für Gorschendorf – Eigentumsstruktur – (3), (20)

Für eine detailliertere Darstellung sind die Abbildungen 5.4 und 5.5 als Anlagen 5 und 6 der Arbeit beigefügt. Es folgt nun eine genauere Betrachtung der zugeteilten Flurstücke.



Abbildung 5.5 - Verfahrensgebiet mit Zuteilungskonzept für Gorschendorf – Flurstücksstruktur – (3), (20), (21)

### Alternative Zuteilungsvariante für ON 14

Eingangs wurde bereits erwähnt, dass diese Zuteilung einen alternativen Lösungsvorschlag für die in Abschnitt 5.1.1 behandelte Zuteilung darstellt. Hierbei würde die Einlagefläche der ON 14 zusammengelegt werden (siehe Abbildung 5.4). Durch diese Abfindungsvariante könnte das Grundstück in Zukunft besser baulich genutzt werden.

Bei dieser Variante erhielte die ON 38 (Gutshaus) das Zuteilungsflurstück, welches in Abschnitt 5.1.1 noch der ON 14 zugeteilt werden würde. Durch diese Abfindung könnte das Grundstück des Gutshauses erheblich vergrößert werden, sodass die Attraktivität der Bestandsimmobilie wesentlich gesteigert werden könnte.

### **Zuteilung für die landwirtschaftlichen Betriebe**

Für die ON 12 (Ackerbaubetrieb) könnte eine Änderung des Flurstücks 33/10 durchgeführt werden (siehe Abbildung 5.4 und 5.5). In Abschnitt 2.3.1 wurde bereits die Problematik des westlichen blauen Weges erläutert. Dabei würde die Stadt Malchin Eigentümer des Wegeflurstücks werden, sodass für alle Anlieger eine rückwärtige Erschließung entstehen und die Ortslage verkehrstechnisch aufgelockert werden könnte. Des Weiteren wird die neue Flurstücksstruktur an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Die Flurstücksgeometrien der ON 22 wird ebenso an die tatsächliche Nutzung angepasst. In diesem Zusammenhang werden die Flurstücke 52/31 und 52/35 zweckmäßig neu zugeschnitten. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, die Ackeranbaufläche für die weitere Nutzung gesondert zu betrachten.

### **Anpassung an die tatsächliche Nutzung**

Exemplarisch wird die tatsächliche Nutzung für die ON 9 und 50 angepasst. Dabei ist zu beachten, dass die ON 27 das Flurstück 26/3 und die ehemalige Leichenhalle, die sich anteilig noch auf dem Flurstück 27/4 befindet, auf Grundlage eines Pachtverhältnisses mit der Stadt Malchin nutzt. Die ON 9 nutzt dabei Flächen vom Flurstück 26/3, während die ON 50 die Flächen vom Flurstück 27/4 nutzt (siehe Abbildung 2.14 oder 5.5).

Im Zuge der Dorfflurbereinigung könnte die Zuteilung mittels einer Mehrausweisung für die genannten ON erfolgen. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, die Flächen gemäß § 52 FlurbG Verzicht auf Landabfindung zu realisieren, sofern die Stadt Malchin als Eigentümer der genutzten Flurstücke zustimmen würde. Zusätzlich könnte das verpachtete Flurstück 26/3 und das Erschließungsflurstück 27/4 an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Das Erschließungsflurstück wäre damit nicht vom Pachtverhältnis der ON 27 betroffen und würde ausschließlich der Erschließung der ON 9 und 50 dienen.

Generell könnten die Regelung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse, wie in Abschnitt 2.3.3 aufgeführt, durch eine entsprechende Zuteilung aufgelöst werden. Dabei ist zu beachten, dass dabei eine Mehr- oder Minderausweisung für die Eigentümer nicht zu vermeiden wäre. Es dürfte sich hierbei jedoch nur um „geringfügige Spitzenbeträge“<sup>54</sup> handeln, um die wertgleiche Abfindung gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG einzuhalten.

## **5.2 Gestaltungsmöglichkeiten in Gorschendorf**

In Abschnitt 3.3 wurden bereits Möglichkeiten und Potentiale der Dorfflurbereinigung aufgeführt. Die dargestellten Gestaltungsmöglichkeiten könnten ebenso für die Dorfflurbereinigung

---

<sup>54</sup> Vgl. § 44 Rn. 57 FlurbG (26)

Gorschendorf Anwendung finden. Diese Möglichkeiten werden nun nachfolgend untersucht und präsentiert. Gleichzeitig werden Problemfelder der Wohn- und Lebensqualität, die bereits in Abschnitt 2.3.4 erläutert wurden, hier weiter vertieft.

### **Dorfgemeinschaftshaus**

Das Dorfgemeinschaftshaus weist Sanierungsbedarf auf. Dieser könnte im Rahmen der Dorfflurbereinigung umgesetzt und gefördert werden. Dadurch könnte ein zentraler und funktionaler Ort für die Dorfgemeinschaft entstehen, der Zusammenkünfte ermöglicht und das Gemeinschaftsleben stärkt.

### **Gutshaus**

Beim Gutshaus bestünden verschiedene Entwicklungsansätze. Einerseits könnte es durch den Eigentümer saniert werden und weiterhin als Wohnraum dienen. In den vergangenen Jahren erfolgte jedoch keine Sanierung. Zudem fand wiederholt ein Eigentumswechsel statt.

Idealerweise würde ein Eigentumsübergang an die Stadt Malchin erfolgen, sofern sich die Beteiligten privatrechtlich einigen könnten. Dadurch könnten die notwendigen Sanierungsmaßnahmen für das Gebäude reibungslos umgesetzt werden. So könnte beispielsweise neuer Wohnraum in Form eines Mehrfamilienhauses geschaffen oder eine Umnutzung zur Verwendung als Dorfgemeinschaftshaus erfolgen. Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, das Gutshaus rückzubauen. Dadurch würde Bauraum beziehungsweise Gestaltungsraum für andere Anlagen entstehen.

### **Schaffung von zentralen Plätzen mit Grünanlagen und Spielplatz**

Der Spielplatz befindet sich aktuell am äußersten Rand der Ortslage. Die Verlegung des Spielplatzes an einen zentralen Ort innerhalb der Ortslage sowie eine Erweiterung durch Grünanlagen würde das Dorf aufwerten und das Dorfgemeinschaftsleben stärken. Die Flächen vor dem Gutshaus, die sich im Eigentum der Stadt Malchin befinden (siehe Abbildungen 2.14 und 2.15), böten eine ideale Möglichkeit, die Ortslage positiv umzugestalten.

### **Touristische Aufwertung**

Durch die Entwicklung touristischer Maßnahmen und Angebote in Verbindung mit dem „Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See“ könnten verschiedene Naherholungsmöglichkeiten geschaffen werden, wodurch sich die Attraktivität des Ortsbildes deutlich erhöhen ließe.

## 6 Zusammenfassung und Fazit

Ziel der vorliegenden Arbeit war es, zu untersuchen, ob die Dorfflurbereinigung ein geeignetes Instrument darstellt, um den ländlichen Raum in Mecklenburg-Vorpommern nachhaltig zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die Analyse zeigt, dass die Dorfflurbereinigung für Mecklenburg-Vorpommern grundsätzlich ein geeignetes Instrument ist. Insbesondere durch die Kombination von Maßnahmen der Dorferneuerung und der Dorfflurbereinigung ergeben sich vielfältige Möglichkeiten. Dadurch können bestehende Defizite in der Infrastruktur und der Daseinsvorsorge bewältigt, die Ortslage rechtlich geordnet und die Lebensqualität nachhaltig verbessert werden. Zudem trägt die Dorfflurbereinigung zur Stärkung landwirtschaftlicher Betriebe, zur Attraktivitätssteigerung ländlicher Ortslagen sowie zur Reduzierung von Nutzungskonflikten bei.

Im Vergleich zu klassischen Flurbereinigungsverfahren mit Ortslagenregulierung wird deutlich, dass die Dorfflurbereinigung durch ihren Fokus auf die Förderung der Landentwicklung und der Dorferneuerung Problemstellungen schneller und zielgerichteter bewältigen sowie nachhaltige Gestaltungsprozesse anstoßen kann.

Die Untersuchung der fünf Verfahrensarten nach dem Flurbereinigungsgesetz ergab, dass sowohl die Regelflurbereinigung gemäß §§ 1 und 37 FlurbG als auch die vereinfachte Flurbereinigung gemäß § 86 FlurbG für eine Dorfflurbereinigung geeignet sind. Im bundesweiten Vergleich wird überwiegend die vereinfachte Flurbereinigung angewendet. Auch für Mecklenburg-Vorpommern ist sie zweckmäßig, da sie alle erforderlichen Instrumente beinhaltet und gegenüber der Regelflurbereinigung Vorteile wie einen geringeren Verwaltungs- und Planungsaufwand sowie eine kürzere Verfahrensdauer aufweist.

Auf Grundlage dieses Ergebnisses wurde die vereinfachte Flurbereinigung in der Arbeit ausführlich erläutert. Dabei wurden die erforderlichen Voraussetzungen für eine Anordnung beschrieben und anhand eines Verfahrensablaufschemas die wichtigsten Eckpunkte dargestellt. Insbesondere wurden die Unterschiede zur Regelflurbereinigung analysiert und herausgearbeitet, wodurch die Vorteile der vereinfachten Flurbereinigung deutlich werden.

Ergänzend wurden die besonderen Regelungen des Flurbereinigungsgesetzes im Kontext der Dorfflurbereinigung erläutert und hinsichtlich ihrer Anwendung untersucht. Dazu zählen unter anderem die Unterscheidung zwischen gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, die Handhabung des Landabzugs gemäß § 47 FlurbG, geschützte Flächen gemäß § 45 FlurbG sowie die Frage, welche Kosten entstehen und wer diese zu tragen hat. Das Ergebnis dieser

Untersuchung zeigt, dass diese Regelungen vielfältig sind und teilweise aufeinander aufbauen. Gerade bei der Unterscheidung zwischen gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen sowie beim Umgang mit den geschützten Flächen ist eine sorgfältige Abwägung erforderlich.

Die Prüfung, ob privat- und öffentlich-rechtliche Regelungen als Alternative zur Dorfflurbereinigung dienen können, ergab, dass diese das Instrument nur sehr einschränkt ersetzen können. Insbesondere privatrechtliche Regelungen sind für einen umfangreichen Regelungsbedarf unzureichend, während öffentlich-rechtlichen Instrumente eine gut aufgestellte Amtsverwaltung mit ausreichenden finanziellen Mitteln und personellen Kapazitäten voraussetzen. Nichtsdestotrotz kann das Instrument der Flurbereinigung nicht vollständig ersetzt werden, da die ländliche Bodenordnung vielfältige Möglichkeiten bietet, notwendige Maßnahmen im Einklang mit den Interessen der Teilnehmer umzusetzen. Zudem stellt die Neuordnung der Eigentums- und Rechtsverhältnisse im Verfahrensgebiet für alle Teilnehmer einen erheblichen Mehrwert dar, der durch rein öffentlich-rechtliche Instrumenten nur mit sehr hohen Kosten für die Betroffenen realisierbar wäre.

Ob in Gorschendorf tatsächlich ein Dorfflurbereinigungsverfahren eingeleitet wird, kann im Rahmen dieser Arbeit nicht beantwortet werden. Die Entscheidung liegt bei der zuständigen unteren Flurbereinigungsbehörde, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Abteilung III „Integrierte ländliche Entwicklung“ am Standort Neubrandenburg.

Die Arbeit verdeutlicht jedoch, dass in Gorschendorf ein erheblicher Handlungsbedarf besteht, der durch eine Dorfflurbereinigung aufgegriffen und gelöst werden kann. Dies wurde durch die entwickelten Zuteilungskonzepte sowie die theoretischen Ansätze zur Bewältigung der bestehenden Problemfelder aufgezeigt. Sie dient als erste fachliche Voruntersuchung und als Grundlage für weiterführende Prüfungen sowie Abstimmungen mit der Gemeinde Malchin im Hinblick auf eine mögliche Verfahrensordnung.

Für zukünftige Betrachtungen empfiehlt sich eine vertiefende Analyse der bestehenden Problemstellungen, der Fördermöglichkeiten, der finanziellen Belastungen für die Teilnehmer sowie der Umsetzbarkeit einzelner Maßnahmen. Kommt es zur Anordnung einer Dorfflurbereinigung, ist eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Eigentümer und der Erbbauberechtigten gemäß § 5 FlurbG empfehlenswert, um die Akzeptanz und Umsetzbarkeit des Verfahrens weiter zu prüfen und die Teilnehmer frühzeitig über mögliche Kosten zu informieren.

## Literaturverzeichnis

1. **Lüders Ernst (Ortschronist, ehemaliger Bürgermeister der Gemeinde Gorschendorf).** Unterlagen zur Chronik der Dörfer Güllitz, Gorschendorf, Pisede und Salem.
2. **Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen.** Geoportal Mecklenburg-Vorpommern, WMS Digitale Topographische Karte 1:50000 (WMS\_MV\_DTK50). [Online] [https://www.geoportal-mv.de/portal/Geowebdienste/Fachthemen/Topographische\\_Karten](https://www.geoportal-mv.de/portal/Geowebdienste/Fachthemen/Topographische_Karten), [https://www.geodaten-mv.de/dienste/adv\\_dtk50](https://www.geodaten-mv.de/dienste/adv_dtk50).
3. **QGIS Development Team.** QGIS Geographic Information System (Version 3.34.4). s.l. : Open Source Geospatial Foundation. <https://qgis.org>, 2024.
4. **Institut für Umweltgeschichte und Regionalentwicklung e.V.** Hochschule Neubrandenburg, Erste Hauptlandesteilung. [Online] [Zitat vom: 08. 01 2026.] <https://www.hs-nb.de/iugr/landschaft-hat-geschichte/geschichtliche-entwicklung/politisch-administrative-entwicklung-i/1-hauptlandesteilung/>.
5. **Droysens, Gustav.** *Allgemeiner historischer Handatlas, Ausschnitt Mecklenburg.* Bielefeld und Leipzig : von Velhagen & Klasing, 1886.
6. **Geog Christian Friedrich Lisch.** *Jahrbücher des Vereins für Mecklenburgische Geschichte und Altertumskunde, Band 9.* 1844. S. 399 - 400.
7. **Peenestadt Neukalen.** Peenestadt Neukalen staatlich anerkannter Erholungsort, Der Hart. [Online] [Zitat vom: 06. 01 2026.] <http://www.stadt-neukalen.de/texte/seite.php?id=90077>.
8. **Lüders Ernst (Ortschronist), Verein für Kulturarbeit und Heimatpflege e. V. Gorschendorf.** *Festschrift zur 700-Jahrfeier der Dörfer Gorschendorf, Güllitz, Salem und Pisede.* 2014.
9. **Schäfer Heiko, Ulrich Jens.** Landesarchäologie Mecklenburg-Vorpommern, Stierköpfe in vielen Varianten: Der Münzschatz von Gorschendorf, Lkr. Mecklenburgische Seenplatte. [Online] 01 2022. [Zitat vom: 08. 01 2026.] <https://www.kulturwerte-mv.de/Landesarchaeologie/Fund-des-Monats/Bisherige-Beitr%C3%A4ge/2022-01-stierkoepfe-muenzschatz-von-gorschendorf/>.
10. **Wikipedia – Die freie Enzyklopädie.** Bezirk DDR Wikipedia. [Online] August 2025. [Zitat vom: 15. Januar 2026.] [https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Bezirk\\_\(DDR\)&oldid=258482020](https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Bezirk_(DDR)&oldid=258482020).
11. **Wikipedia - Die freie Enzyklopädie.** Bodenreform in Deutschland. [Online] 3. Oktober 2025. [Zitat vom: 15. Januar 2026.] [https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Bodenreform\\_in\\_Deutschland&oldid=260283081](https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Bodenreform_in_Deutschland&oldid=260283081).

12. **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.** Geoportal Mecklenburgische Seenplatte [kvwmap], Katasterunterlagen. [Online] [Zitat vom: 25. November 2025.] <https://geoport-lk-mse.de>.
13. **Schwenn M.** Liegenschaftskataster und Agrarordnung I, Vorlesungsmanuskript im Studiengang Geodäsie und Messtechnik. 2023.
14. **Wikipedia - Die freie Enzyklopädie.** Landwirtschaft in der DDR. [Online] 19. Dezember 2024. [Zitat vom: 16. Januar 2026.] [https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Landwirtschaft\\_in\\_der\\_DDR&oldid=251384106](https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Landwirtschaft_in_der_DDR&oldid=251384106).
15. **Verband Deutscher Naturparke e. V.** Nationale Naturlandschaften, Naturpark Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See. [Online] [Zitat vom: 21. Januar 2026.] <https://nationale-naturlandschaften.de/gebiete/naturpark-mecklenburgische-schweiz-und-kummerower-see>.
16. **Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (Übersichtskarten-Oberflächengeologie); Landesamt für innere Verwaltung, Amt für Geoinformationen, Vermessung und Katasterwesen (WMS Topographische Kartenwerke MV).** Geodatenviewer GDI-MV (GAIA-MVprofessional). [Online] <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>.
17. **Wikipedia - Die freie Enzyklopädie.** Weichsel-Kaltzeit. [Online] 28. Juni 2025. [Zitat vom: 2026. Januar 22.] <https://de.wikipedia.org/wiki/Weichsel-Kaltzeit>.
18. —. Glaziale Serie. [Online] 5. Juni 2024. [Zitat vom: 22. Januar 22026.] [https://de.wikipedia.org/wiki/Glaziale\\_Serie](https://de.wikipedia.org/wiki/Glaziale_Serie).
19. **Diercke - Westermann, Biospärenreservat Flusslandschaft Elbe- Mecklenburg-Vorpommern.** Elbetal-MV, Landschaftsentwicklung. [Online] [Zitat vom: 21. Januar 2026.] <https://www.elbetal-mv.de/wissen-verstehen/natur-landschaft/landschaftsentwicklung>.
20. **Landkreis Mecklenburgische Seenplatte.** Geoportal Mecklenburgische Seenplatte [kvwmap], Flurstücksgeometrie und Eigentumsstruktur. [Online] Januar 2026. <https://geoport-lk-mse.de>.
21. **Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen.** Geoportal Mecklenburg-Vorpommern, WMS Digitale Orthophotos MV (WMS\_MV\_DOP). [Online] [https://www.geoportal-mv.de/portal/Geowebdienste/Fachthemen/Luftbilder\\_und\\_Satellitenbilder](https://www.geoportal-mv.de/portal/Geowebdienste/Fachthemen/Luftbilder_und_Satellitenbilder) ([https://www.geodaten-mv.de/dienste/adv\\_dop](https://www.geodaten-mv.de/dienste/adv_dop)).
22. **BTFietz Gesellschaft für kommunales Geomanagement mbH.** BTFietz - Geodaten, Geodatenmanagement, integriertes Geographisches Informationsmanagement [WFS - KOMMSVZ Amt Malchin [https://dienste.btfietz.de/dienste/kommsvz/amt\\_malchin\\_am\\_kummerower\\_see\\_netz\\_wfs?S](https://dienste.btfietz.de/dienste/kommsvz/amt_malchin_am_kummerower_see_netz_wfs?S)

- ERVICE=WFS&REQUEST=GetCapabilities&VERSION=)]. [Online]  
<https://btfietz.de/profil/projekte/kommsvz.html>.
23. **Räsch D.** Einwohner, Gespräch. Gorschendorf : s.n., 30. Juli 2025.
24. **Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessung und Katasterwesen.** Geodatenviewer GDI-MV (GAIA-MVprofessional), Messtischblätter der Preußischen Landesaufnahme [Historische Topographische Karte 1:25000 Messtischblatt um 1900]. [Online] [Zitat vom: 23. Januar 2026.] <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVlight?8ae581ec=111>.
25. **Schwenn M.** Liegenschaftskataster und Agrarordnung III, Vorlesungsmanuskript im Studiengang Geodäsie und Messtechnik. 2025.
26. **Wingerter, K., Mayr, C., Seehuse, A., Schwede, T.** *Flurbereinigungsgesetz: Standardkommentar; 10. Auflage.* s.l. : Agricola-Verlag GmbH, 2018. Bd. 13/2.
27. **Thomas, Joachim.** *Handbuch zur ländlichen Bodenordnung und Flurbereinigung in Deutschland, Seite 94.* Nishin Ukraine : Lysenko M.M., 2023. 978-617-640630-3.
28. **Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern.** [www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Projektauswahlkriterien](http://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Projektauswahlkriterien) und -verfahren in Mecklenburg-Vorpommern für Maßnahmen aus dem GAP-Strategieplan 2023 – 2027, Seite 11 – 14. [Online] [Zitat vom: 26. Januar 2026.] [https://www.regierung-mv.de/static/Regierungsportal/Ministerium%20f%C3%BCr%20Landwirtschaft%20und%20Umwelt/Dateien/2023-08-17\\_Katalog%20Projektauswahlkriterien%20und%20-verfahren%20fu%C3%BCr%20Ma%C3%9Fnahmen%20aus%20dem%20GAP-Strategieplan%202023-2027.pdf](https://www.regierung-mv.de/static/Regierungsportal/Ministerium%20f%C3%BCr%20Landwirtschaft%20und%20Umwelt/Dateien/2023-08-17_Katalog%20Projektauswahlkriterien%20und%20-verfahren%20fu%C3%BCr%20Ma%C3%9Fnahmen%20aus%20dem%20GAP-Strategieplan%202023-2027.pdf).
29. **Landesamt für innere Verwaltung, Statistisches Amt, Mecklenburg-Vorpommern.** Landesamt für innere Verwaltung, Statistische Taschenbuch 2025 Mecklenburg-Vorpommern. [Online] 2025. [Zitat vom: 27. Januar 2026.] <https://www.laiv-mv.de/Statistik/Ver%C3%B6ffentlichungen/Jahrbuecher/>.
30. **Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.** Bund - Länder Demografie Portal. [Online] [Zitat vom: 27. Januar 2026.] <https://www.demografieportal.de/DE/Fakten/bevoelkerungsentwicklung-regional-mecklenburg-vorpommern.html>.
31. **Karl-Heinz Thiemann.** Zur Anwendung von § 86 Abs. 2 Nr. 5 FlurbG. [Hrsg.] zfv. *zfv Heft 5/2019, 144. Jahrgang.* 2019, S. Seite 292 - 300.
32. **Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Referat VI 340 – Ländliche Entwicklung Version: 1.0.** *Handreichung zur Aufstellung des Plans der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (Plan nach § 41 FlurbG) in Mecklenburg-Vorpommern.* 26.11.2018.

## Abkürzungsverzeichnis

FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
LwAnpG	Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz)
NGG	allgemeine Grundsätze für die zweckmäßige Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes nach § 38 FlurbG (Neugestaltungsgrundsätze)
TG	Teilnehmergeinschaft
SED	Sozialistische Einheitspartei Deutschlands
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
ÖLB	Örtlicher Landwirtschaftsbetrieb
NSDAP	Nationalsozialistische Deutsche Arbeiterpartei
LPG-Gesetz	Gesetz über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften
VerkFIBerG	Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (Verkehrsflächenbereinigungsgesetz)
SachenRBerG	Gesetz zur Sachenrechtsbereinigung im Beitrittsgebiet (Sachenrechtsbereinigung)
EinigVtr	Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik über die Herstellung der Einheit Deutschlands (Einigungsvertrag)
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
SchuldRAnpG	Gesetz zur Anpassung schuldrechtlicher Nutzungsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet (Schuldrechtsanpassungsgesetz)
LWaG	Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern

StrWG–MV	Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern
VZOG	Gesetz über die Feststellung der Zuordnung von ehemals volkseigenem Vermögen (Vermögenszuordnungsgesetz)
VermG	Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz)
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
ELER	Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums
GAK	Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Ländern "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes"
GAKG	Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes"
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik der Bundesrepublik Deutschland
FöRL ILE M-V	Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen der integrierten ländlichen Entwicklung
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
NHN	Normalhöhennull
M-V	Mecklenburg-Vorpommern

---

BGBI	Bundesgesetzblatt
i. d. R.	in der Regel
i. V. m.	in Verbindung mit
bzw.	beziehungsweise
z. B.	zum Beispiel
Abf.-Anspr.	Abfindungsanspruch

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.1 - Lage von Gorschendorf mit TK50 (2), (3) .....	2
Abbildung 2.2 - Gorschendorf mit den Kummerower See im Hintergrund (Sicht vom Hopfenberg).....	3
Abbildung 2.3 - Mecklenburg nach der ersten Hauptlandesteilung (5) .....	4
Abbildung 2.4 - Übersicht vom Ländchen Hart (7).....	4
Abbildung 2.5 - Auszug aus der Teilungserklärung vom November 1314 (8).....	5
Abbildung 2.6 - Münzschatz in der Gemarkung Gorschendorf Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (9) .....	6
Abbildung 2.7 - Entwicklung von Gorschendorf 1850–1945 (1).....	6
Abbildung 2.8 - Darstellung von Gorschendorf im Jahre 1990 (1).....	7
Abbildung 2.9 - Auszug aus einer Grenzniederschrift der Bodenreform vom 09. Februar 1948 (12).....	8
Abbildung 2.10 - Bezirke der DDR (10).....	9
Abbildung 2.11 - Oberflächengeologie der Mecklenburgischen Schweiz (16) .....	12
Abbildung 2.12 - Legende für die Abbildung 2.11 (16) .....	13
Abbildung 2.13 - Glaziale Serie (19) .....	13
Abbildung 2.14 - Verfahrensgebiet mit Darstellung der Flurstücksstruktur (3), (20), (21).....	14
Abbildung 2.15 - Verfahrensgebiet mit Darstellung der Ordnungsnummern – Eigentumsstruktur – (3), (20).....	15
Abbildung 2.16 - Übersicht des Straßen- und Wegenetzes (3), (20), (21), (22).....	17
Abbildung 2.17 - Erschließungsweg für die ON 22.....	19
Abbildung 2.18 - Aufnahmen vom Wegenetz im Ortskern Gorschendorf.....	20
Abbildung 2.19 - Grundstücksform der landwirtschaftlichen Betriebe (3), (20), (21).....	21
Abbildung 2.20 - Gutshaus aus dem Jahr 1798 .....	22
Abbildung 2.21 - Sanierungsbedürftiges Dorfgemeinschaftshaus .....	23
Abbildung 2.22 - Verfahrensgebiet mit Problemstellungen in der Feldlage (3), (20), (21).....	24

---

Abbildung 2.23 - Preußische Landesaufnahme (Messtischblatt 2242 Malchin) aus dem Jahr 1884 (24) .....	26
Abbildung 3.1 - Ablaufschema für eine Regelflurbereinigung nach §§ 1 und 37 FlurbG (vgl. (13)) .....	35
Abbildung 3.2 - Bevölkerungsentwicklung von Mecklenburg-Vorpommern (30) .....	43
Abbildung 4.1 - Ablaufschema für die vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 FlurbG (vgl. (13)) .....	52
Abbildung 5.1 - Erschließungsweg für die ON 22 – Altbestand – (3), (20), (21).....	71
Abbildung 5.2 - Zuteilungsentwurf für den Weg mit besonderer Problemstellung – Alt- & Neu Gegenüberstellung – (3), (20), (21) .....	71
Abbildung 5.3 - Zuteilungsentwurf für den Weg mit besonderer Problemstellung – Eigentumsstruktur – (3), (20), (21) .....	72
Abbildung 5.4 - Verfahrensgebiet mit Zuteilungskonzept für Gorschendorf – Eigentumsstruktur – (3), (20).....	73
Abbildung 5.5 - Verfahrensgebiet mit Zuteilungskonzept für Gorschendorf – Flurstücksstruktur – (3), (20), (21) .....	74

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 2.1 - Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Gorschendorf im Jahr 1958 (1) .....	10
Tabelle 2.2 - Übersicht der LPG-Typen in der DDR (14) .....	11
Tabelle 3.1 - Projektauswahlkriterien für die Anordnung von Verfahren nach FlurbG Teil 1 (28) .....	33
Tabelle 3.2 - Projektauswahlkriterien für die Anordnung von Verfahren nach FlurbG Teil 2 (28) .....	34
Tabelle 3.3 - Übersicht der Anwendung von Dorfflurbereinigung im Bundesgebiet Deutschland .....	41
Tabelle 3.4 - Übersicht der Dorfflurbereinigung .....	47
Tabelle 3.5 - Übersicht über das klassische Flurbereinigungsverfahren mit Ortslagenregulierung .....	47

## Formelverzeichnis

Formel 4.1 - Berechnung der Neuvermessungsdifferenz .....	61
Formel 4.2 - Berechnung der Einlagewerte .....	62
Formel 4.3 - Berechnung des Abfindungsanspruches.....	62