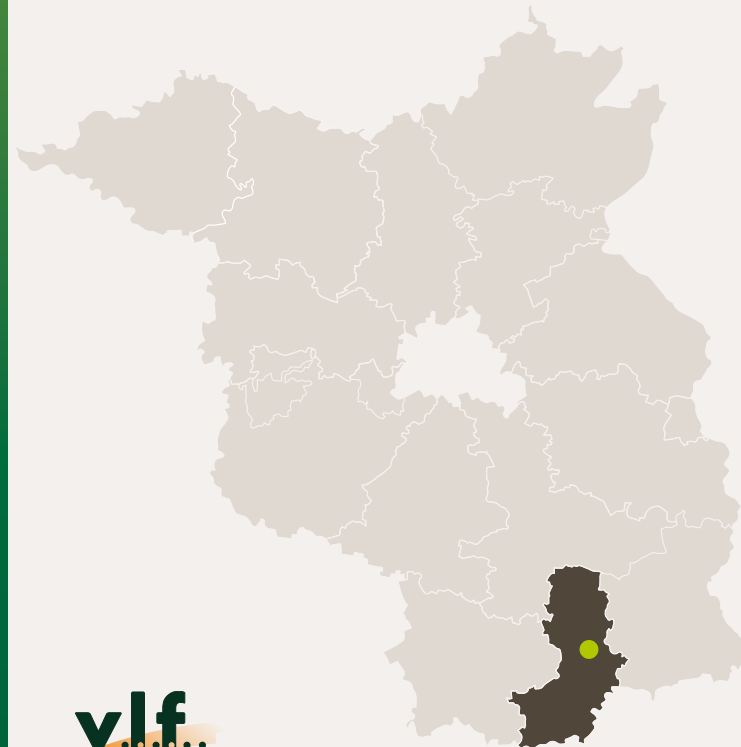


Fotos Vorderseite (Luftaufnahmen):  
© LMBV / Radke



Teilnehmergeinschaft

# Ortslage Pritzen



Hergestellt durch:  
Verband für Landentwicklung und  
Flurneuordnung Brandenburg  
Friedrich-Engels-Str. 23  
14473 Potsdam



EUROPÄISCHE UNION  
Europäischer Landwirtschaftsfonds  
für die Entwicklung des  
ländlichen Raums

**LELF**

Landesamt für Ländliche Entwicklung,  
Landwirtschaft und Flurneuordnung



Verband für Landentwicklung und  
Flurneuordnung Brandenburg  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



## Die Ortslage Pritzen stellt sich vor. Warum gibt es hier einen Regulierungsbedarf?

Pritzen ist ein kleines Dorf in der Niederlausitz südwestlich von Cottbus und auf einer Halbinsel im Altdöberner See inmitten des ehemaligen Tagebaus Greifenhain gelegen. Im Jahre 2001 wurde auf Antrag der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV) das Flurbereinigungsverfahren Greifenhain eingeleitet, welches auch die Ortslage Pritzen beinhaltet. 2010 wurde die Ortslage aus dem Gesamtverfahren herausgelöst und als eigenständiges Verfahren zu Ende geführt, um insbesondere für die Bewohner Pritzens zeitnah eine gesicherte Grundstücksstruktur herzustellen.

### Grußwort des Vorstandsvorsitzenden der TG Ortslage Pritzen, Herrn Glatz:

Ein Dankeschön dem Flurbereinigungsverfahren Greifenhain. Um die zügige Entwicklung der Ortslage Pritzen zu unterstützen, wurde das Flurbereinigungsverfahren geteilt. Die Ortslage Pritzen wurde als eigenständiges Verfahren weitergeführt. Danach war es möglich, die in der Ortslage vorhandenen Grundstücke zu vermessen und die Grenzen in Übereinstimmung mit den Besitzern neu festzulegen. Dadurch wurde eine rechtliche Grundlage für jeden Eigentümer geschaffen. Diese Aufgabe wurde von den Vermessern in Verbindung mit den

Verantwortlichen des Verbandes für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg bewältigt. Dafür danken wir den Ausführenden, die somit allen Eigentümern die rechtliche Basis, vor allem für die Grenzen, geschaffen haben. Für eine gute Zusammenarbeit und für die Fortführung der gesamten Aufgabe wünschen wir viel Erfolg.

Herbert Glatz  
Vorsitzender der Teilnehmergeinschaft



Die Ortslage Pritzen wurde 1495 erstmalig erwähnt und wuchs bis zum Jahre 1935 auf 463 Einwohner an. 1973 wurde vom Rat des Kreises beschlossen, dass die Gemeinde dem Kohleabbau weichen sollte. In den 70er und 80er Jahren wurden erste Ortsteile überbaggert. Im Jahre 1992 kam es infolge der politischen Veränderungen zur Stilllegung des Tagebaues, der Beschluss zur Rekultivierung der Ortslage Pritzen wurde 1993 gefasst. Zu dieser Zeit war Pritzen bis auf 30 Bewohner leergezogen und die Kirche abgetragen worden. Heute leben hier wieder rund 80 zufriedene Pritzener.

Mit Hilfe der Flurbereinigung soll diese Rekultivierung unterstützt und das durch die tagesbauliche Inanspruchnahme und die anschließende Sanierung unrichtig gewordene Kataster wieder mit der Örtlichkeit in Einklang gebracht werden. So wurde z.B. im Zuge der Sanierung ein Rundweg um den Ort angelegt, das Grundstück hierfür wird über das Flurbereinigungsverfahren ausgewiesen und neu vermessen. Über das Verfahren wird eine Grundstücksstruktur geschaffen, welche die Abwicklung von Grundstückskaufverträgen ermöglicht.



Abbildung 1: Ausschnitt Altbestand mit Orthofoto



Abbildung 2: Ausschnitt Neubestand mit Orthofoto

Der notwendige Regulierungsbedarf ist beispielhaft in Abbildung 1 ersichtlich. In dem hier dargestellten Ausschnitt ist die Abweichung zwischen den alten Katastergrenzen und der Örtlichkeit deutlich erkennbar. Abbildung 2 zeigt gleichen Ausschnitt mit den neuen Grenzen nach Ortslagenregulierung. Diese sind nun der Örtlichkeit angepasst und schaffen baurechtskonforme Zustände und somit Rechtssicherheit für den Beteiligten. Die gleichen Vorteile könnten auf privatrechtlicher Basis nur mit unverhältnismäßig großen Finanz- und Zeitaufwendungen erreicht werden. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens entstehen für die Beteiligten keine Grundbuch- und Notarkosten.

#### Wie wird eine Ortslagenregulierung durchgeführt?

Die Ortslagenregulierung erfolgt in Ortsterminen mit den beteiligten Eigentümern. Diese haben die Möglichkeit, bei der Gestaltung ihrer Grenzen direkt mitzuwirken und somit Einfluss auf ihre Grundstückstruktur zu nehmen. Gemeinsam mit den benachbarten Eigentümern werden Regelungen zur Neuordnung getroffen und eine Verhandlung zur Grenzregulierung aufgenommen. Anschließend werden die Grenzeinrichtungen und alle Gebäude aufgemessen. Die neuen Grenzpunkte werden abgemarkt, soweit diese nicht bereits durch vorhandene Grenzeinrichtungen wie Mauern oder Gebäude gekennzeichnet sind. Im Ergebnis des Verfahrens entsteht ein an die tatsächlichen Verhältnisse angepasster rechtssicherer Eigentumsnachweis.

Es findet keine Wiederherstellung alter Flurstücksgrenzen statt, da sich die Neuordnung an den heute vorhandenen, örtlich eingerichteten Besitzständen orientiert. Sofern für einzelne Grundstücke kein Regulierungsbedarf besteht, werden die alten Grenzen, soweit sie erkennbar sind, angehalten. Das Ergebnis der Ortslagenregulierung Pritzen wird in den Abbildungen 3 und 4 sichtbar.

### „Ein wachsendes, wiederaufblühendes Dorf durch Sanierung und Flurbereinigung“

#### Ziele der Ortslagenregulierung:

- > Erneuerung des Katasters, welches durch den Tagebau und die Sanierung unrichtig geworden ist
- > Sicherung der Grundstückserschließung jedes Einzelnen
- > Ordnung der rechtlichen Verhältnisse
- > Behebung bauordnungswidriger Zustände, z.B. von Überbauungen
- > Regulierung von Eigentums- und Nutzungsbeschränkungen wie Wege- und Leitungsrechte
- > Besitz- und Eigentumssituation in Übereinstimmung bringen und Anpassung der Grenzverläufe an die zum Teil seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungsverhältnisse

#### Ergebnis der Ortslagenregulierung

- > Einvernehmliche Festlegung der Grenzen
- > Bestehende unbestrittene Grenzen bleiben bestehen
- > Zuwegung ist in der Regel ohne Wegerecht vorhanden
- > Einwandfreies Kataster und Grundbuch
- > Beseitigung bauordnungswidriger Zustände
- > Ausgleich zwischen den Beteiligten erfolgen in Geld oder Land
- > Berichtigung des Katasters und des Grundbuchs ohne Kosten für den Beteiligten

#### Statistik:

Anordnungsbeschluss:	03.09.2001
Teilungsbeschluss:	17.02.2010
Verfahrensfläche:	60,25 ha
Anzahl der Beteiligten:	53
Anzahl Flurstücke alt:	163
Anzahl Flurstücke neu:	90
Genehmigung Flurbereinigungsplan:	08.12.2010



Abbildung 3: Flurstücksbestand vor der Neuordnung



Abbildung 4: Flurstücksbestand nach der Neuordnung

