



Teilnehmerversammlung 2018



Informationen
zum Stand im
Flurbereinigungsverfahren



Tagesordnung

1. **Aktueller Stand des Verfahrens**
2. Bekanntgabe der Wertermittlung
3. weitere Verfahrensschritte
4. Sonstiges



Vorstand der Teilnehmergeinschaft

Vorstandsvorsitzender

Felix Raderecht

Stellv. Vorstandsvorsitzende

Diana Dumke

Dirk Rothe

Vorstandsmitglieder

Karl-Heinz Mehner

Wolfgang Schmidt

Winfried Starke

Dieter Schlunke

Stellv. Vorstandsmitglieder

Friedmar Haufe

Harald Richter

Dietmar Panicke

N.N.

Erweiterter Vorstand in Angelegenheiten der Wertermittlung

Klaus Heinrich

Thomas Rönsch

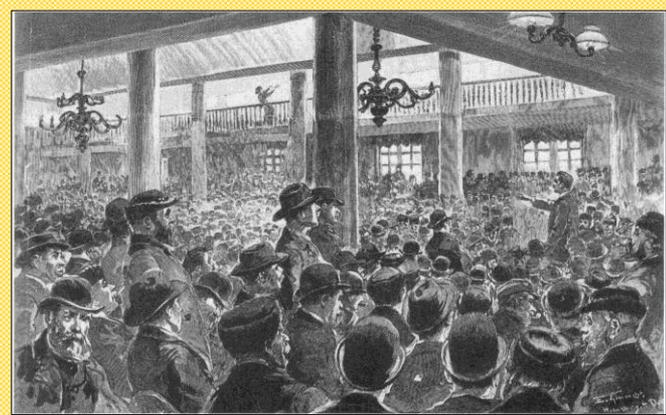
Wesen der Teilnehmergeinschaften

Teilnehmergeinschaft

= Körperschaft des öffentlichen Rechts

Organe

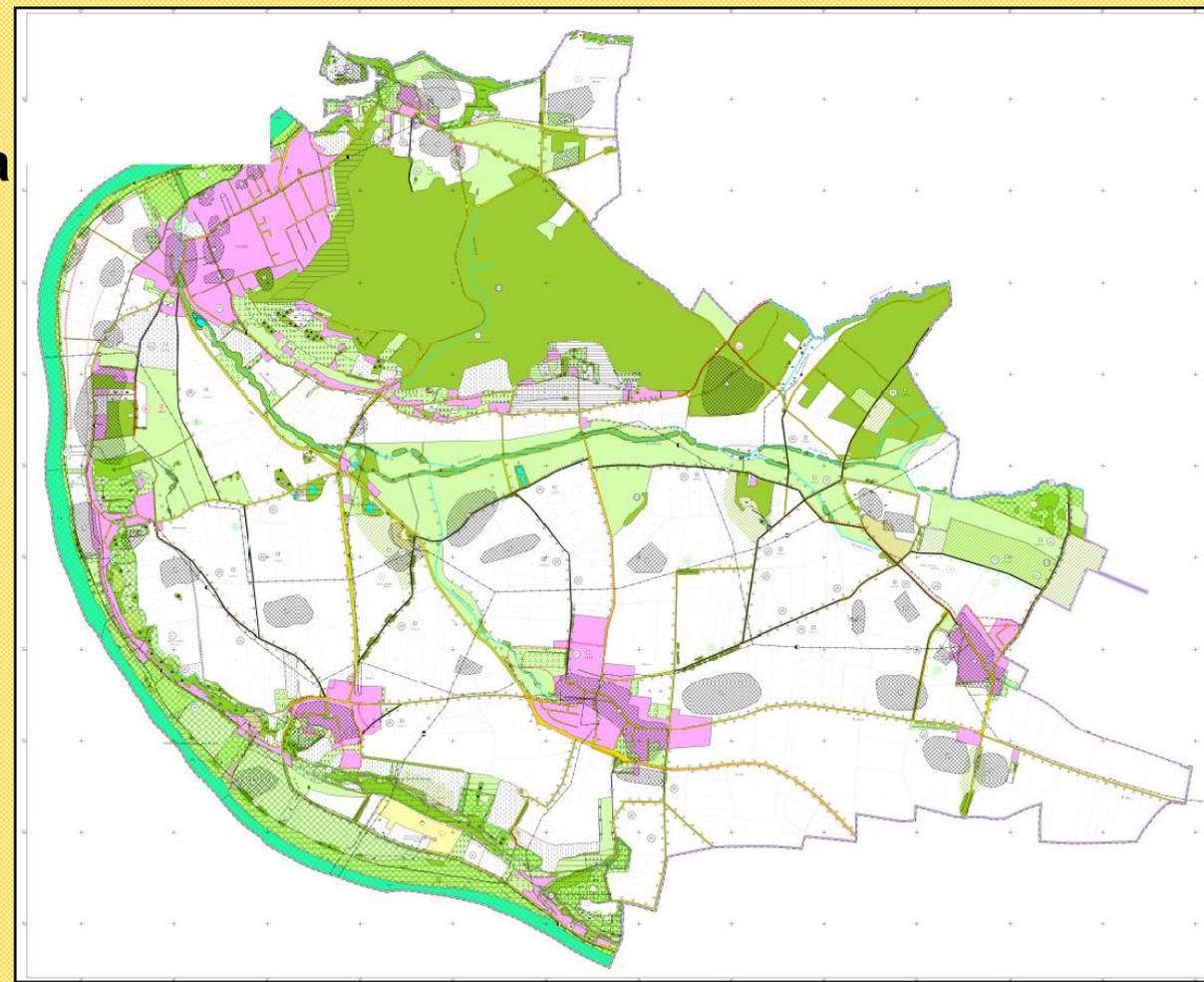
= Vorstand + Teilnehmerversammlung



seit letzter TV im September 2016: 6 Vorstandssitzungen + Nachschätzung WE

Das Verfahrensgebiet

- **5 Gebietsänderungen**
- **Fläche: 1.850 ha**
- **Besitzstände: 991**
- **Flurstücke: 3.434**
- **Beteiligte: 1.395**



Meilensteine der Flurbereinigung



Diera



**Berichtigung
öffentlicher
Bücher**

Flurbereinigungsplan

Wunschtermine zum Neuordnungsentwurf

Wertermittlung

Wege- und Gewässerplan + Ausbau

Einleitung + Anordnung + Vorstandswahl





Tagesordnung

1. Aktueller Stand des Verfahrens
- 2. Bekanntgabe der Wertermittlung**
3. weitere Verfahrensschritte
4. Sonstiges





Wertermittlung – zentrales Element

Die Wertermittlung...

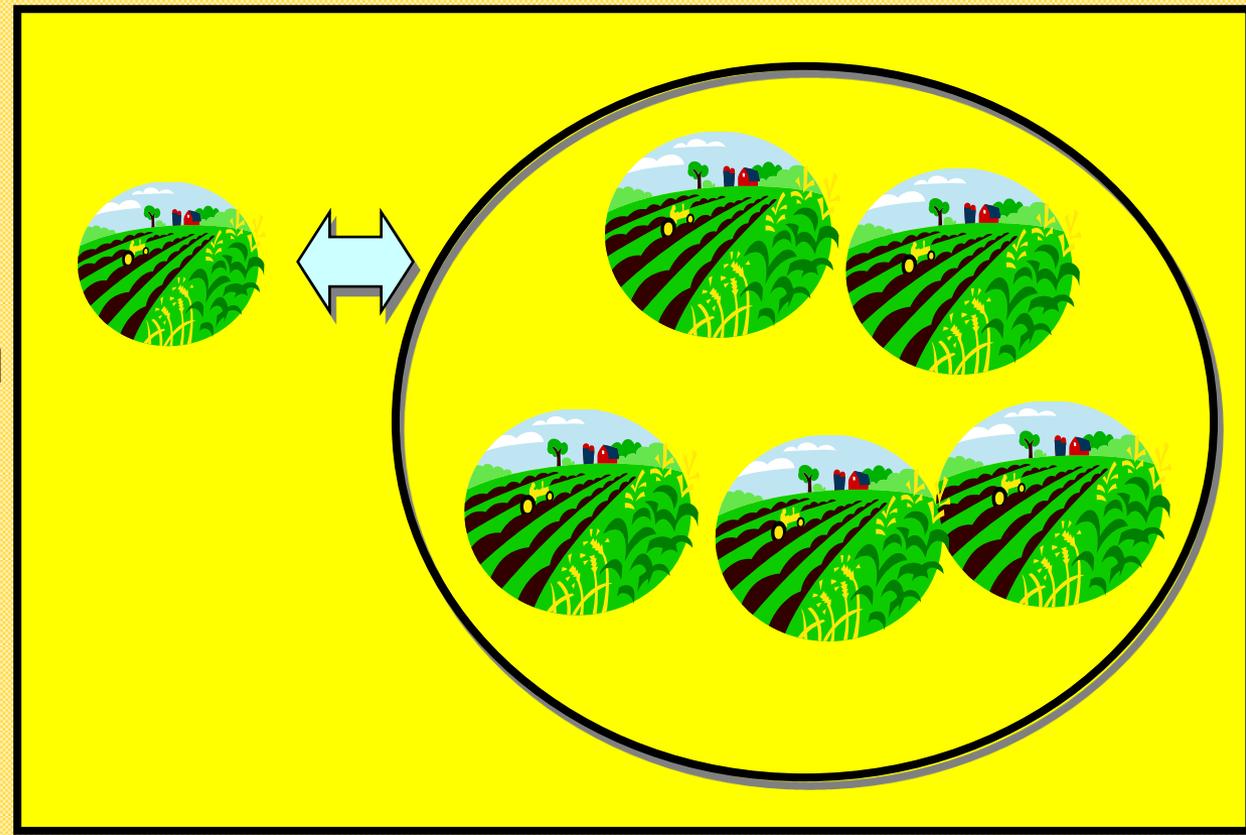
- ... garantiert die wertgleiche Abfindung! (§ 44 I)
- ... ist Grundlage für den Landabzug für die gemeinschaftlichen Anlagen! (§ 47)
- ... ist der Maßstab für die Kostenverteilung! (§ 19)
- ... ist die Grundlage für die Geldausgleiche bei Mehr- und Minderzuweisungen! (§ 44 III)

Was wird ermittelt?

Wertverhältnis aller Grundstücke zueinander

= Tauschwert

- Landwirtschaftsflächen sind nach Nutzwert zu bestimmen
- wesentliche Bestandteile, die dauerhaft den Wert beeinflussen, sind zu berücksichtigen



Es erfolgt keine Verkehrswertbestimmung!

Wie wird ermittelt? - Datengrundlage

Recherche

- Analyse der Reichsbodenschätzung:
- Hauptbodenarten
 - Auswahl Grablöcher



Überprüfung

- Aufsuchen ausgewählter Grablöcher:
- Bodenschätzung nach Schätzungsrahmen



Auswertung

- Vergleich der Reichsbodenschätzung mit der Überprüfung:
- Entscheidung über Anwendung Reichsbodenschätzung



Wie wird ermittelt? - Festlegungen

Festlegung

- Wertklassen
- Abschläge
- Übergang auf WZ LNO



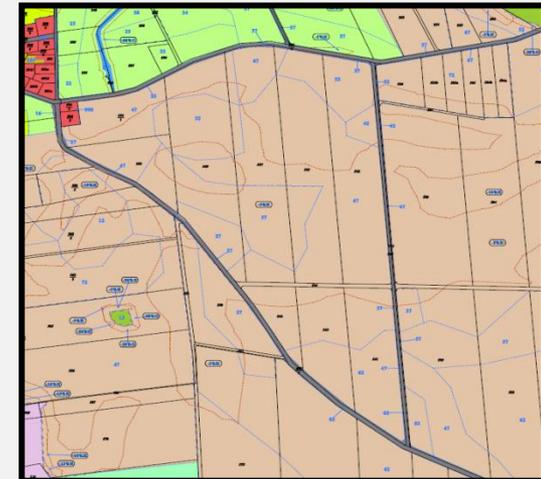
Nachschätzung

- Flächen ohne Reichsbodenschätzung
- dauerhaft veränderte Nutzungen



Ableitung

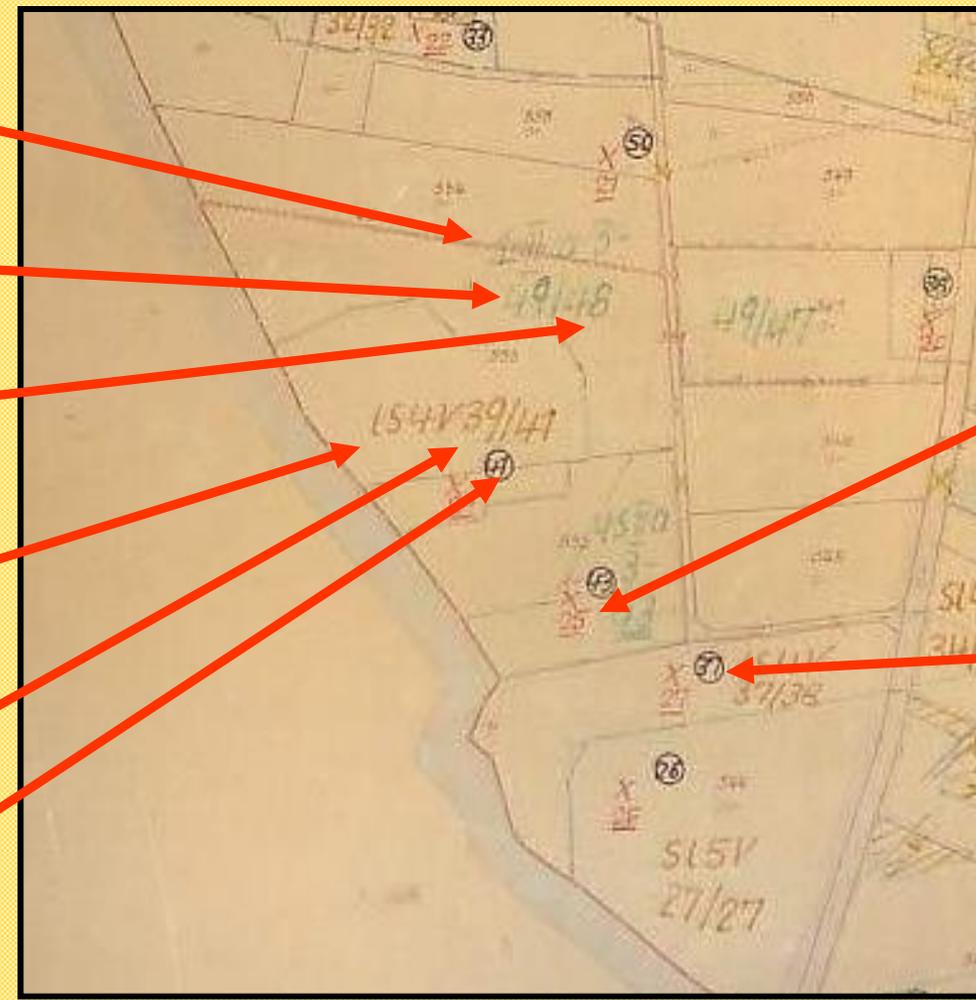
- Erstellung der Unterlagen der Wertermittlung
- Bekanntgabe





Recherche

- Bodenklasse
Grünland
- Grünland-
grundzahl
- Grünlandzahl
- Bodenklasse
Ackerland
- Bodenzahl**
- Ackerzahl



- bestimmendes
Grabloch
- Bodenzahl
bzw.
Grünland-
grundzahl des
Grabloches



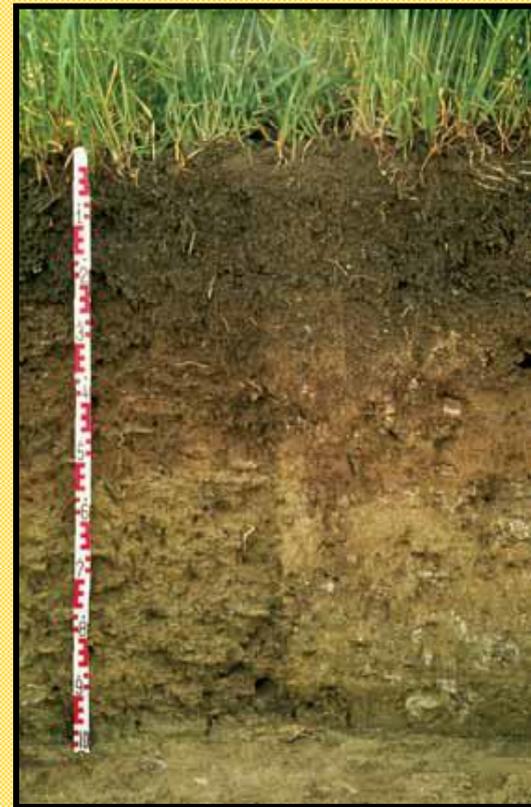
Ackerschätzungsrahmen

Bodenart

- S Sand
- SI anlehmiger Sand
- IS lehmiger Sand
- SL stark lehmiger Sand
- sL sandiger Lehm
- L Lehm
- LT schwerer Lehm
- T Ton
- Mo Moor

Zustandsstufe

- 1 Allmählicher Übergang der humusreichen Krume zum Untergrund
- ↓
- 7 Scharfe Grenze zwischen Krume und Untergrund



L 4 V 63/58
Lehm, Zustandsstufe 4
Verwitterungsboden
Bodenzahl 63
Ackerzahl 58

Entstehung

- D Diluvialböden
z.B. Moränen, Terrassenschotter, etc.; eiszeitliche Entstehung
- Al Alluvialböden
= Schwemmland
entstanden nach den Eiszeiten
- Lö Lößböden
entstanden durch Windverfrachtung
- V Verwitterungsböden
Sonderfall Vg = Trümmer- oder Gesteinsböden



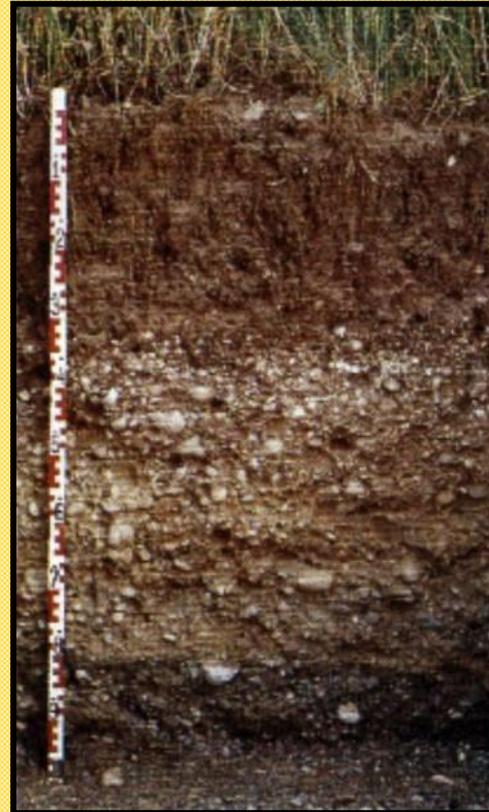
Grünlandschätzungsrahmen

Bodenart

- S Sand
- IS lehmiger Sand
- L Lehm
- T Ton
- Mo Moor

Bodenstufe

- I Keine scharfe Abgrenzung der humusreichen oberen Bodenschichten
- II Krume wenig humusreich
- III scharfe Abgrenzung der oberen Bodenschichten, wenig Humus



IS II b 2 46/44

Lehmiger Sand, Bodenstufe II

Klimastufe b,
Wasserverhältnisse 2

Grünlandgrundzahl 46

Grünlandzahl 44

Klimastufe

- a 8° C Jahreswärme und darüber
- b 7,9 – 7° C Jahreswärme und darüber
- c 6,9 – 5,7° C Jahreswärme und darüber

Wasserverhältnisse

- 1 Frische gesunde Lagen mit gutem Süßgräserbestand
- ↓
- 3 Feuchte Lagen ohne stauende Nässe, geringer Sauergräseranteil
- ↓
- 5 Nasse bis sumpfige Lagen oder sehr trockene, dürre Standorte



Überprüfung und Auswertung

- Überprüfungen fanden im Sommer 2000 und Herbst 2001 statt
- es wurden 84 Grablöcher überprüft, davon:
 - 10 inzwischen Ortslage bzw. Wald
 - 32 ohne Abweichung
 - 34 mit Abweichung zwischen 1-3 Bodenpunkte
 - 8 mit größeren Abweichungen -> Nachschätzung

Im Ergebnis wurde die Reichsbodenschätzung als anwendbar eingestuft.



Auswertung

- Ermittlung von Flächen zur Nachschätzung aufgrund:
 - dauerhaft veränderter Nutzungsart
 - fehlende Betrachtung bei Reichsbodenschätzung
 - sonstige Bodenveränderungen durch Menschen verursacht
- Ermittlung durchschnittlicher Wertzahl (DWZ) für Verfahrensgebiet: $DWZ = 51$



Festlegung

- Bewertungsverfahren
- Festlegung von Wertklassen und Übergang auf WZ LNO
- Festlegung von Flurstücksgruppen
- Festlegung von Abschlägen

Bewertungsverfahren

Die Wertermittlung **landwirtschaftlich genutzter Grundstücke** wird **nach dem Nutzen** bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung durchgeführt.

Die Wertermittlung für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen erfolgt auf der **Grundlage des Verkehrswertes. (Verkehrswertflächen)**

Die Flächen sind so zu bewerten, dass eine Vergleichbarkeit und ggf. ein Flächentausch möglich ist.

- ▶ Die Vereinheitlichung beider Wertmaßstäbe erfolgt mit der Umwandlung in Wertzahlen der LNO (WZ).
- ▶ Als Tauschwert wird die Wertverhältniszahl (WVZ) verwendet:

$$WVZ = \frac{\text{Fläche (m}^2\text{) x Wertzahl (WZ)}}{10 \text{ m}^2}$$

Auswertung

Verhältnis Ortslage zur Feldlage:

Ziel: Bestimmung des Wertverhältnisses aller Flurstücke zueinander

Wertverhältniszahl
WVZ



Ertragswert



Verkehrswert



Kapitalisierungsfaktor

Auswertung

Verhältnis Ortslage zur Feldlage:

Ziel: Bestimmung des Wertverhältnisses aller Flurstücke zueinander

Wertverhältniszahl
WVZ

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors:
Durchschnittswertzahl: DWZ = 51
durchschnittlicher Bodenpreis: dBP = 1,03 €/m²
1 WZ entspricht Geldwert von 0,0202 € (1,03 €/51 WZ)
1 WVZ entspricht Geldwert von 0,20 € (103 €/510 WVZ)

Ertragswert

Verkehrswert

Kapitalisierungsfaktor



Wertklassen

Klasse	Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl der Bodenschätzung	Bodenwertzahl LNO für Ackerland	Bodenwertzahl LNO für Grünland	Tauschverhältnis Ackerland
I	92 - 90	91	55	0,57
II	89 - 85	87	52	0,60
III	84 - 80	82	49	0,63
IV	79 - 75	77	46	0,68
V	74 - 70	72	43	0,72
VI	69 - 65	67	40	0,78
VII	64 - 60	62	37	0,84
VIII	59 - 55	57	34	0,91
IX	54 - 50	52	31	1,00
X	49 - 45	47	28	1,11
XI	44 - 40	42	25	1,24
XII	39 - 35	37	22	1,41
XIII	34 - 30	32	19	1,63
XIV	29 - 25	27	16	1,93
XV	24 - 20	22	13	2,36
XVI	19 - 15	17	10	3,06
XVII	14 - 10	12	7	4,33

- Festlegung von 17 Klassen
- ausgehend von kleinster Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl werden immer 4 BP zu einer Klasse zusammengefasst
- Mittelwert der Wertklasse entspricht der Wertzahl LNO





Flurstücksgruppen Ortslagen

Kennung FG	Beschreibung der Fläche	Wertzahl
01 bis 19	Ortslagenbereich	
01	Wohn- und Mischbauflächen	1733, 1485, 1386, 1238, 990, 891
02	Garten- und Erholungsflächen	99, 235 421
03	Landwirtschaftliche und gewerbliche Bau- und Freiflächen	32, 148, 248 495
04	Flächen für öffentliche Zwecke	74
05	Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	10 % des Verkehrswertes der Ortslage; wo zutreffend nach VerkFIBerG
06	Öffentliche Gewässer	5
07	Wege (nicht öffentlich)	10 % des Verkehrswertes der Ortslage; wo zutreffend nach VerkFIBerG
08	Gewässer (nicht öffentlich)	5
09	Sonstige Freifläche der Ortslage	235



Flurstücksgruppen Feldlage

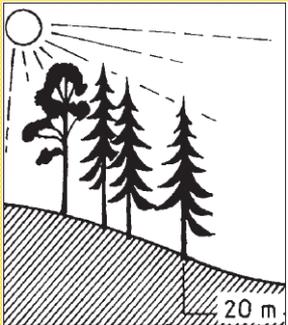
Kennung FG	Beschreibung der Fläche	Wertzahl
20 bis 99	Feldlagenbereich	
20	Acker	s. Anlage 1
22	Acker (ehemals Grünland)	s. Anlage 3
25	Sonderkulturen (Weinbauflächen)	99
30	Dauergrünland	60 % des Wertes der Grünlandgrundzahl
33	Grünland (ehemals Acker)	s. Anlage 3
35	Grünland mit Baumbestand	60 % des Wertes der Grünlandgrundzahl
36	ackerfähiges Grünland	80 % des Wertes der Grünlandgrundzahl
40	Wald- und Gehölzflächen	13
55	Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	wie angrenzende Flächen bzw. gem. Pkt. 3.1.1; wo zutreffend nach VerkFIBerG
56	Öffentliche Gewässer	5
57	Wege (nicht öffentlich)	wie angrenzende Flächen bzw. gem. Pkt. 3.1.1; wo zutreffend nach VerkFIBerG
58	Gewässer (nicht öffentlich)	5
90	Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag	5
91	Abbauland (Kiesgrube)	148

Abschläge



– Hangneigung (Abschlag H):

- < 5%: kein Abschlag
- 5 – 10 %: 5 %
- 10 – 15 %: 10 %
- >15 %: 15 %



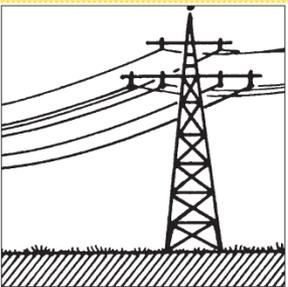
– Wald und Feldgehölze (Abschlag W und G):

– Wald: Abschlag auf 20 m entsprechend Ausrichtung:

- Süden: 30%
- Westen & Osten: 20 %
- Norden: 10 %

– Feldgehölz: Abschlag auf 10 m entsprechend Ausrichtung:

- Norden: 20 %
- sonst: 30 %

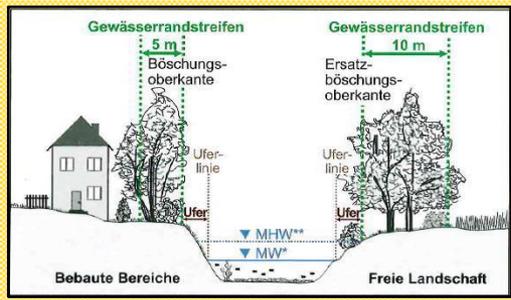


– Leitungen (Abschlag L):

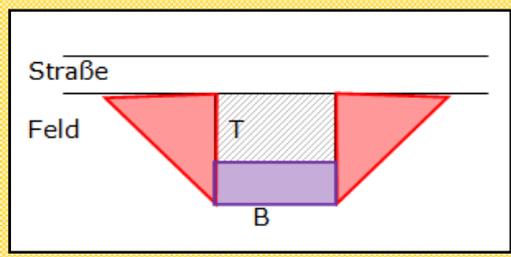
- Schacht: Quadrat von 10 m WZ 1
- Stahlgittermast: Quadrat von 25 m WZ 1
- Stahlbeton- oder Holzmast: Quadrat von 10 m² WZ 1



Abschläge



- Gewässerrandstreifen (Abschlag U):
 - 5 m vom Uferrand aus
 - Abschlag von 30 %



- nicht landwirtschaftliche bauliche Anlagen (Abschlag E):
 - Bewertung der Einwirkungsfläche WZ 1
 - Fläche Abschlag E = $(T + 1,5 \text{ m}^2) + B \times 1,5 \text{ m}$





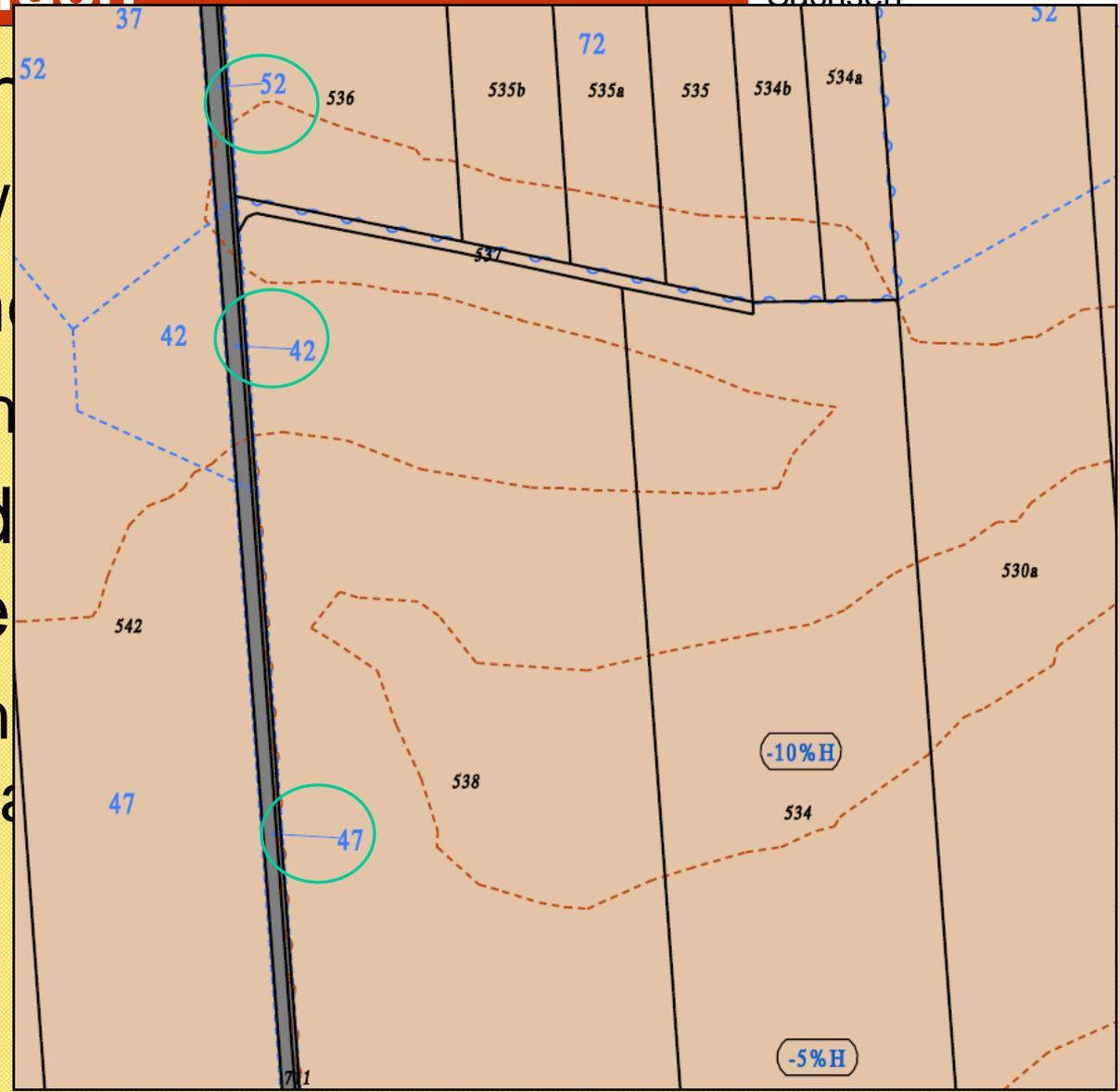
weitere Festlegungen

- Einwertung von Waldflächen:
 - Waldflächen werden mit WZ 13 bewertet
- Gewässerflächen:
 - Gewässerflächen erhalten die WZ 5
- Öffentliche und nicht öffentliche Verkehrsflächen:
 - wie angrenzende Flächen, geringste angrenzende Wertzahl wird angesetzt



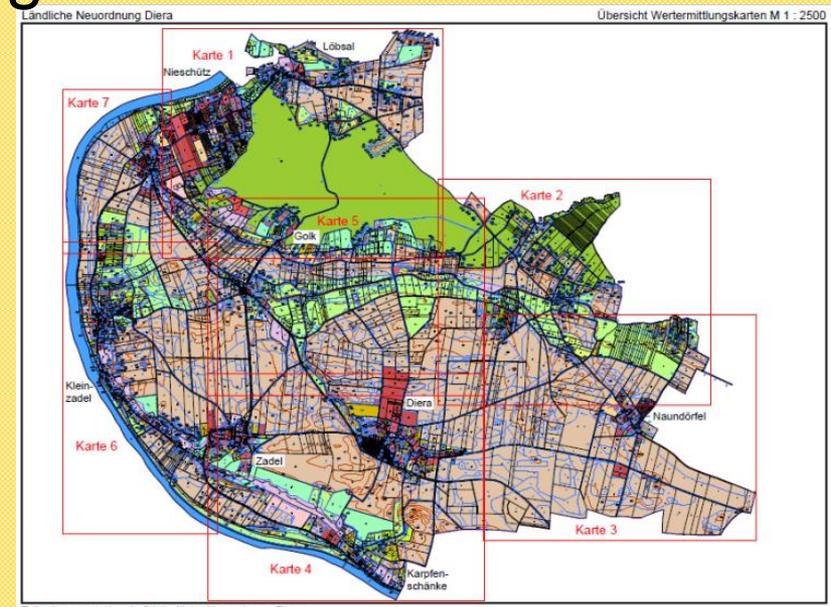
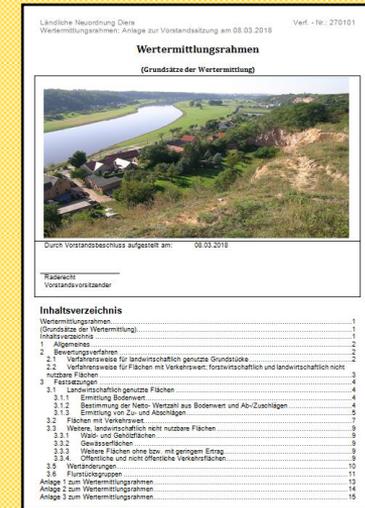
weitere Festlegungen

- Einwertung von
- Waldflächen w
- Gewässerfläch
- Gewässerfläch
- Öffentliche und Verkehrsfläche
- wie angrenzen
- Wertzahl wird a



Ableitung

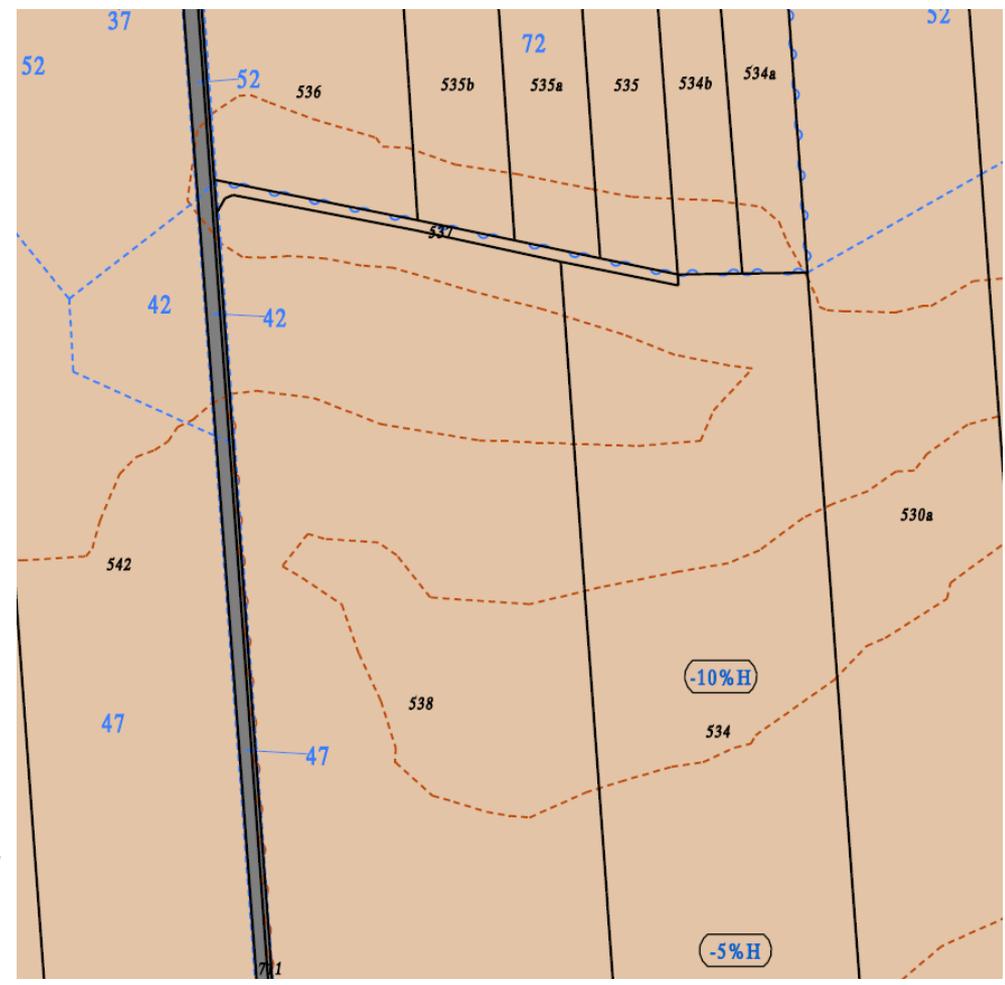
- Aufstellung Wertermittlungsrahmen
 - enthält:
 - Bewertungsmethodik
 - Festsetzungen
 - Umrechnung
- Ableitung der Wertermittlungskarte aus dem Wertermittlungsrahmen





Wertermittlungskarte

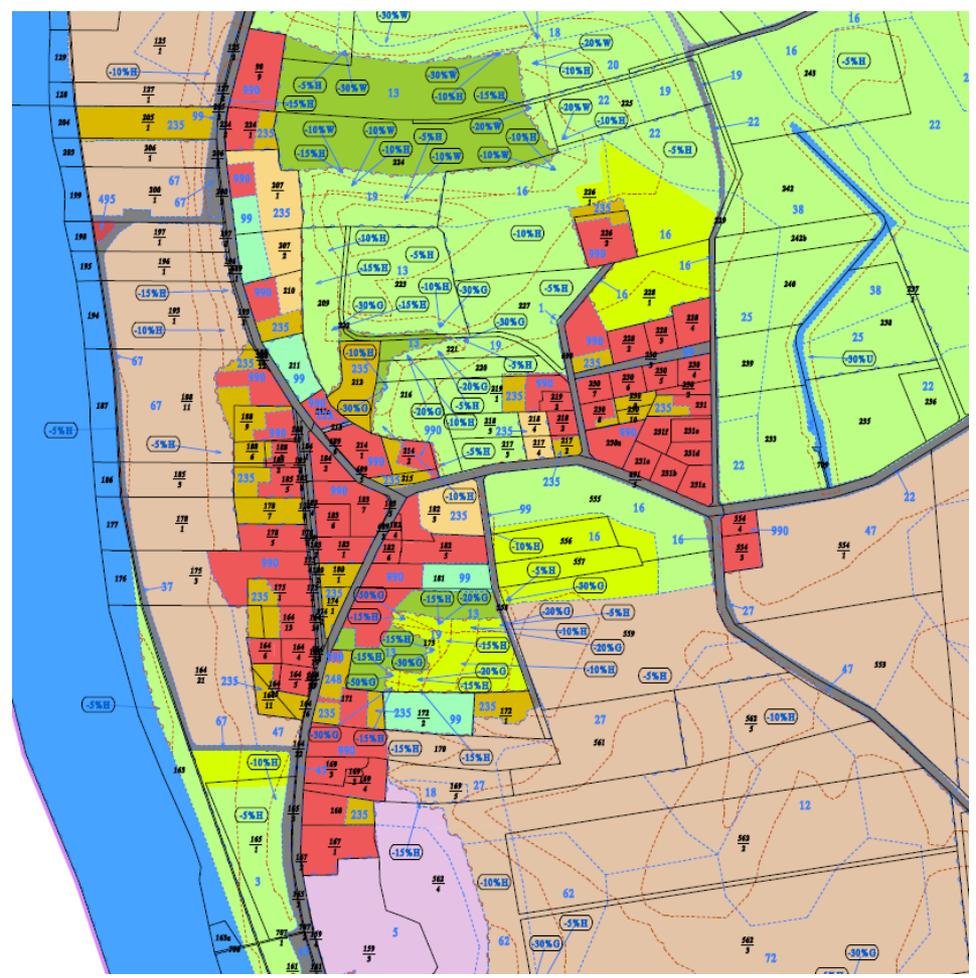
-  Flurstücksgrenze
- $\frac{32}{5}$ Flurstücksnummer
-  Grenze des Neuordnungsgebietes
-  Gemarkungsgrenze
-  Wertflächengrenze
-  Wertflächengrenze unter anderer Grenze
-  Zuordnungspfeil Wertzahl
-  Begrenzungslinie Zu-/Abschlagsfläche
-  BL Zu-/Abschlagsfläche unter anderer Grenze
- 45 Boden-Wertzahl





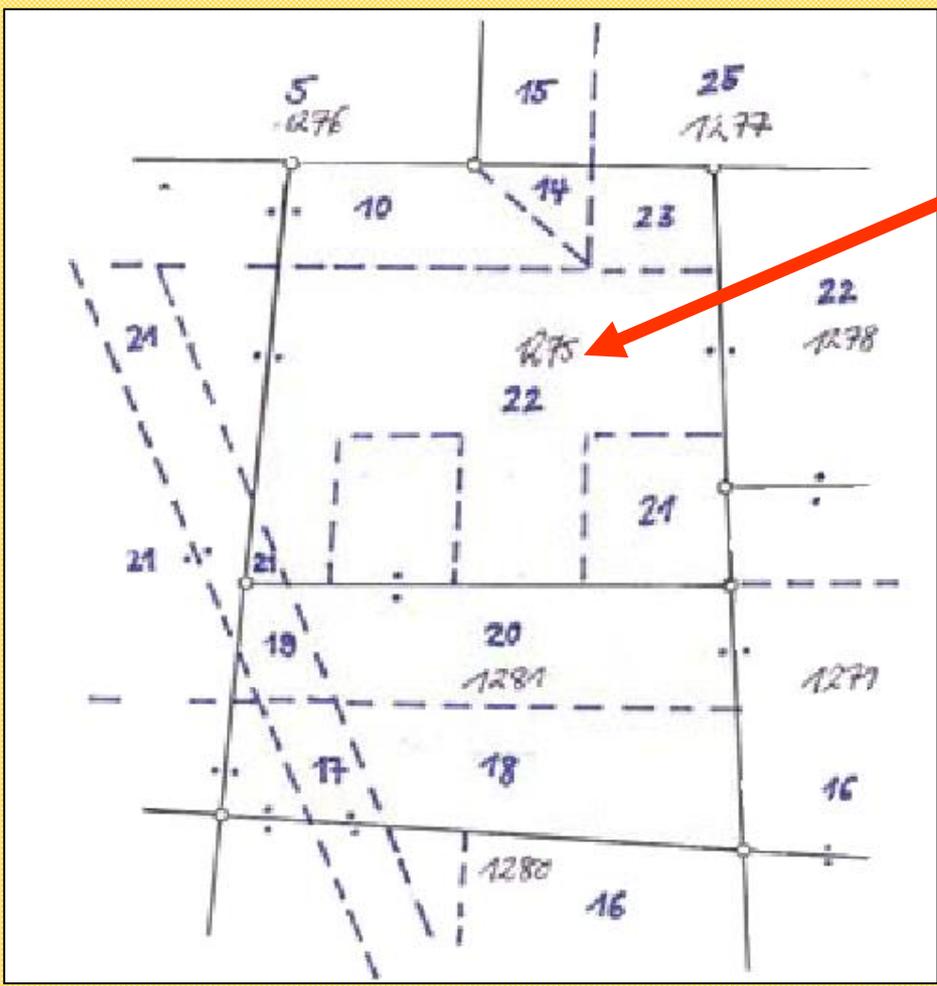
Wertermittlungskarte

-  1: Wohn- und Mischbauflächen
-  2: Garten- und Erholungsflächen
-  3: Landw. u. gewerbl. Bau-/Freiflächen
-  4: Kommunale Flächen
-  5: Öffentl. Verkehrs- u. Grünflächen
-  6: Öffentliche Gewässer
-  7: Wege (nicht öffentlich)
-  20: Acker
-  25: Sonderkulturen (Weinbauflächen)
-  30: Dauergrünland
-  35: Grünland mit Baumbestand
-  40: Wald- und Gehölzflächen
-  55: Öffentl. Verkehrs- u. Grünflächen
-  66: Öffentliche Gewässer
-  77: Wege (nicht öffentlich)
-  88: Gewässer (nicht öffentlich)
-  90: Fl. ohne bzw. mit geringem Ertrag
-  9: Sonstige Freiflächen der Ortslage





Rechenbeispiel



Beispiel: Flst. Nr. 1275

Wertzahl * Fläche = Wert

10

Wertzahl	Fläche in m ²	Wert in WVZ
10	900	900
14	200	280
20	620	1 240
21	760	1 596
22	3 350	7 370
23	460	1 058
Summe	6 290	12 444

Der Tauschwert beträgt
12.444 WVZ



Beispiele Auswirkung Wertermittlung

Einlagefläche: **6000m²**

Wertzahl: 52 ► $6000 : 10 \times 52 = 31.200 \text{ WVZ}$



Beispiele Auswirkung Wertermittlung

Einlagefläche: 6000m²
Wertzahl: 52 ▶ $6000 : 10 \times 52 = 31.200 \text{ WVZ}$
Abfindung: 31.200 WVZ
Wertzahl: 47 ▶ $31.200 \times 10 : 47 = 6.638 \text{ m}^2$



Beispiele Auswirkung Wertermittlung

Abfindung: 31.200 WVZ

Wertzahl: 47 ► $31.200 \times 10 : 47 = \mathbf{6.638 \text{ m}^2}$



Beispiele Auswirkung Wertermittlung

Einlagefläche: **6000m²**

Wertzahl: 52 ► $6000 : 10 \times 52 = 31.200 \text{ WVZ}$



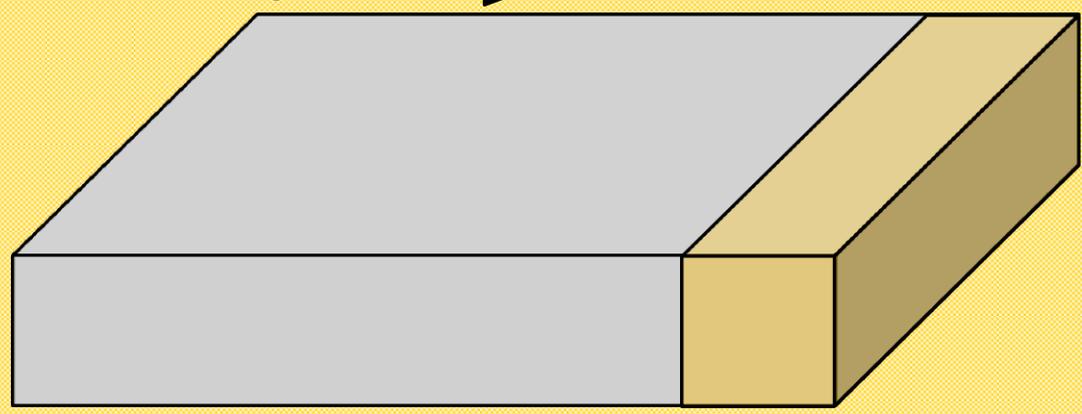
Beispiele Auswirkung Wertermittlung

Einlagefläche: 6000m²

Wertzahl: 52 ► $6000 : 10 \times 52 = 31.200 \text{ WVZ}$

Abfindung: 31.200 WVZ

Wertzahl: 57 ► $31.200 \times 10 : 57 = 5.473 \text{ m}^2$





Beispiele Auswirkung Wertermittlung

Abfindung: 31.200 WVZ

Wertzahl: 57 ► $31.200 \times 10 : 57 = 5.473 \text{ m}^2$





Tagesordnung

1. Aktueller Stand des Verfahrens
2. Bekanntgabe der Wertermittlung
3. **weitere Verfahrensschritte**
4. Sonstiges



Weitere Verfahrensschritte

- Auslegung der Wertermittlung in der Gemeindeverwaltung:
 - Dauer: **4 Wochen**, Zeitraum wird öffentlich bekanntgegeben



Unterlagen einsehen



Einwendung verfassen



Vorstand entscheidet

Einwendungen, **nicht nur zu den eigenen Flurstücken (!)**, können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der TG erfolgen.



Weitere Verfahrensschritte

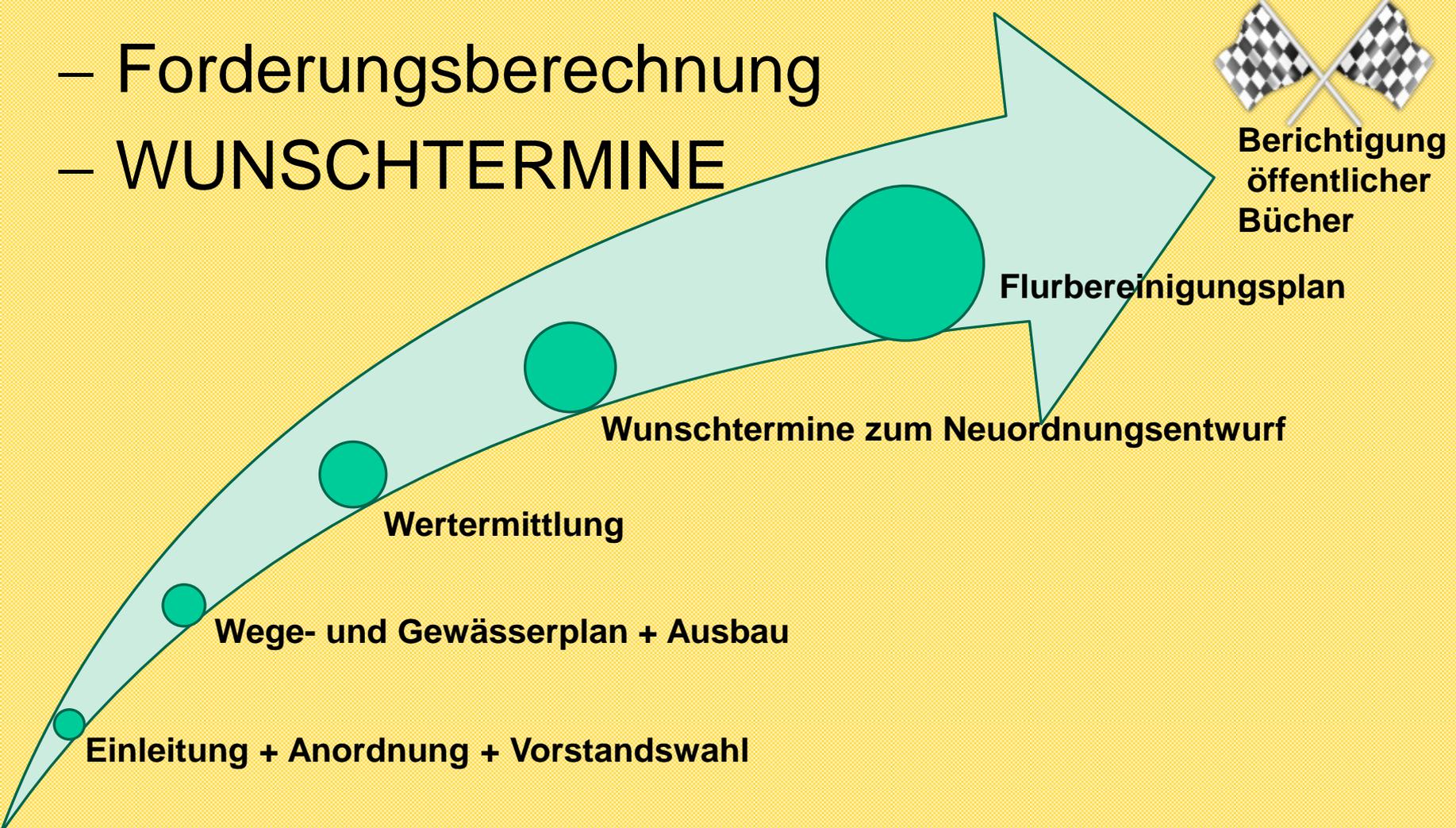
Wertermittlung als Verwaltungsakt der Teilnehmergeinschaft

- nach Behandlung aller Einwendungen → Festsetzung der Wertermittlung
- Bekanntgabe der Festsetzung (öffentlich)
- Möglichkeit des Widerspruchs gegen die Wertermittlung
- Behandlung des Widerspruchs durch
 1. Teilnehmergeinschaft
 2. Obere Flurbereinigungsbehörde
 3. Widerspruchsausschuss

} Abhilfe
oder
Widerspruchsbescheid
- Eröffnung der Klagemöglichkeit beim Obergericht

weitere Verfahrensschritte

- Forderungsberechnung
- **WUNSCHTERMINE**





Wunschtermine

- Jeder Eigentümer darf sich seine Abfindung wünschen, hinsichtlich
 - Lage
 - Zusammenlegung etc.
- Wunschtermine werden durch die Sächsische Landsiedlung GmbH durchgeführt werden
- aus den Wünschen wird die Neuzuteilung projiziert



Wunschtermine

– Jeder Eigentümer darf sich seine Abfindung wünschen, hinsichtlich

– Lage

– Zusammenlegung

– Wunsch

Es werden separate Veranstaltung zur Information über die Wunschtermine durchgeführt

– a. Wunsch der Eigentümer der GmbH

– a. Wunsch der Eigentümer wird die Neuzuteilung projektiert



Tagesordnung

1. Aktueller Stand des Verfahrens
2. Bekanntgabe der Wertermittlung
3. weitere Verfahrensschritte
4. **Sonstiges**





Informationsquelle

www.vlinsachsen.de:

- Informationen zum Verband für Ländliche Neuordnung
- Informationen zu den Teilnehmergeinschaften und Flurbereinigungsverfahren im Freistaat Sachsen über:
 - Verfahrensdaten
 - Vorstandsmitglieder
 - Lage des Gebietes
 - Ziele
 - Aktuelle Informationen

23.10.2018

Home / Landkreise / Meißen / Diera

- Verfahrensdaten
- Übersichtskarte
- Verfahrensziele
- Vorstand
- Ansprechpartner
- Aktuelle Informationen

Teilnehmergeinschaft Ländliche Neuordnung Diera

Verfahrensdaten

Verfahrensnummer: 270101
angeordnet am: 01.12.1997
Verfahrensart: Regelneuordnungsverfahren nach §§ 1, 4 und 37 FlurbG
Flurbereinigungsgemeinde(n): Diera-Zehren
umfasste Gemarkung(en): Nieschütz, Löbsal, Zadel, Diera, Naundörfel, Galk
Größe: 1.850 ha
Anzahl Besitzstände: 948

Übersichtskarte des Verfahrens

Karte Satellit

Verfahrensziele

Am 29.05.2000 erfolgte eine geringfügige Gebietsveränderung mit Flurstücken der Gemarkung Ockrilla auf eine Gesamfläche von ca.

Home / Landkreise / Meißen / Diera / Aktuelle Informationen

- Verfahrensdaten
- Übersichtskarte
- Verfahrensziele
- Vorstand
- Ansprechpartner
- Aktuelle Informationen

Aktuelle Informationen

Teilnehmerversammlung zur Bekanntgabe der Wertermittlung

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft Ländliche Neuordnung Diera hat die Wertermittlung für das Verfahrensgebiet aufgestellt. In der

Teilnehmerversammlung am 23.10.2018 um 18:00 Uhr Feuerwehrgerätehaus Diera

wird die Wertermittlung den Teilnehmern (Eigentümer und Erbbauberechtigte) und Beteiligten vorgestellt.

Insbesondere alle Eigentümer im Verfahrensgebiet sind herzlich zur Teilnehmerversammlung eingeladen. Voraussichtlich im November 2018 werden die Unterlagen der Wertermittlung in der Gemeindeverwaltung ausgelegt. Die Teilnehmer werden zur Einsichtnahme und dem Vorbringen von Einwendungen ermutigt.

Ältere Informationen

Die vorletzte Teilnehmerversammlung fand am 27.03.2012 in der Schule Zadel (Hort) statt. Die Einladung mit Tagesordnung umfasste u.a. Informationen zur Umsetzung der Maßnahmen an der Hangkante Kleinzadel sowie die Bekanntgabe der weiteren Verfahrensschritte incl. des Zeitplanes.

Die letzte Teilnehmerversammlung fand am 20.09.2016 im Feuerwehrhaus Diera statt. Dort wurde über den Stand des Verfahrens und den weiteren Werdegang berichtet. Die Einladung an die Teilnehmer wurde wie immer im Amtsblatt der Gemeinde veröffentlicht.



Kontaktdaten

Postanschrift:

Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Sora
beim Landratsamt Meißen
Kreisvermessungsamt – Sachgebiet Flurneuordnung
PF 10 01 52
01651 Meißen



Besucheranschrift:

Remonteplatz 7
01558 Großenhain

Internet VLN:

www.vlinsachsen.de

Telefonnummern:

Herr Raderecht 03522 / 303-2171
Frau Dumke 03522 / 303-2173
FAX 03522 / 303-2100

Email:

Felix.Raderecht2@kreis-meissen.de
Diana.Dumke@kreis-meissen.de



Haben Sie Fragen?



Dann können Sie die jetzt bei
mir abladen...

