



Ländliche Neuordnung
Sachsen

Flurbereinigungsverfahren Ländliche Neuordnung Diera

Teilnehmerversammlung, 13.09.2023

Gemarkungsteil: Zadel



Ziel der Veranstaltung:

- Information zum Ablauf des nächsten Verfahrensschritts:
Planwunschgespräche
- Erläuterung der Fragen und Sachverhalte, die den Gesprächsinhalt bilden
- Jeder Teilnehmer sollte vorbereitet zum Gespräch erscheinen, um Eigeninteressen wahrnehmen zu können



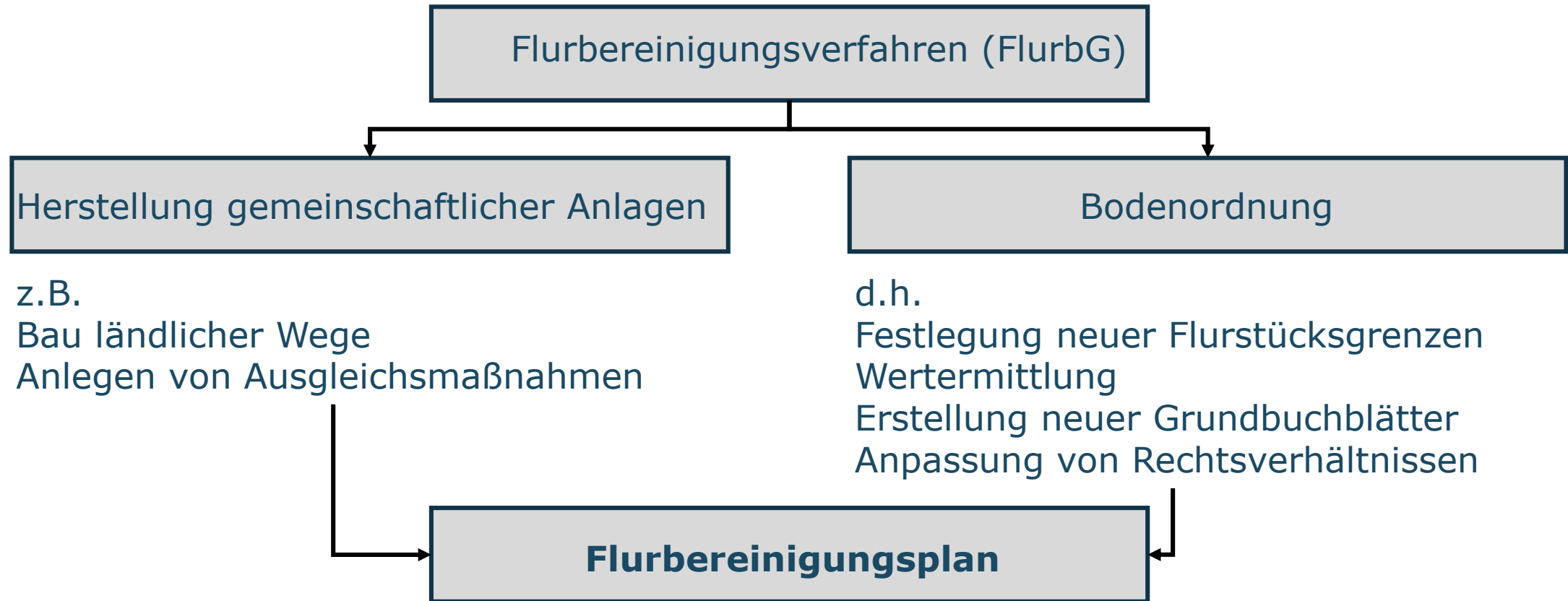
Tagesordnung

1. Bodenordnung – Bestandteil der Flurbereinigung
2. Ablauf und Inhalt Planwunschgespräch
3. Fragen, Sonstiges



Bodenordnung

Bodenordnung ist die Anpassung der Eigentumsstruktur, dabei insbesondere die örtliche Lage der Flurstücksgrenzen, an die tatsächlichen Besitzverhältnisse.





Bodenordnung

Der Flurbereinigungsplan bestimmt, wie das Flurbereinigungsgebiet tatsächlich und rechtlich neu gestaltet wird. Durch Berichtigung werden u.a. Grundbuch und Kataster in den neuen Rechtsstand überführt.

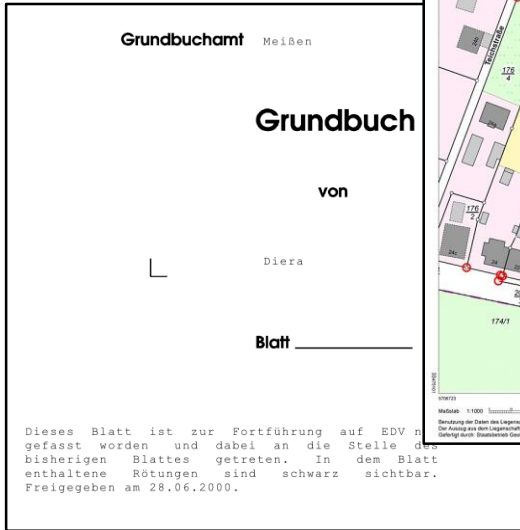
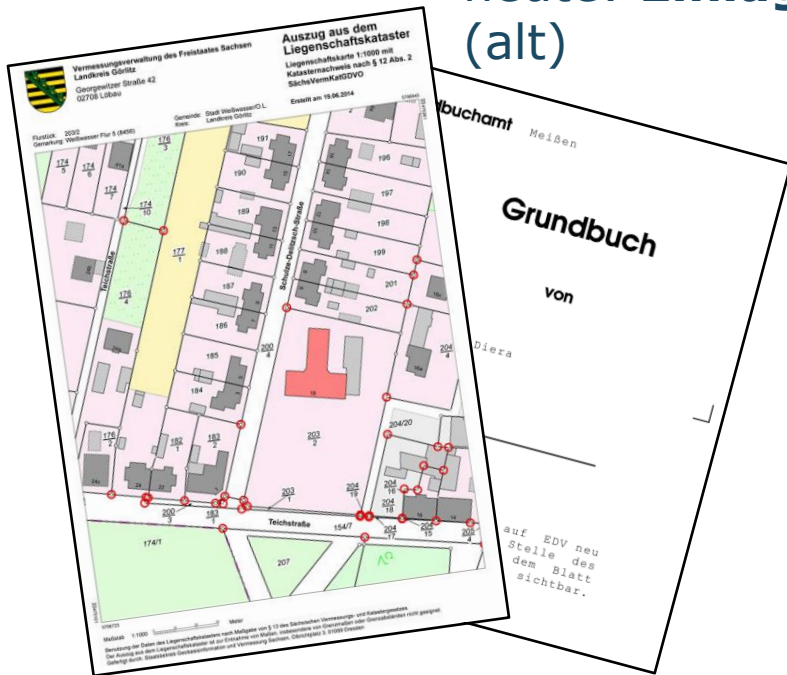
heute: **Einlage**
(alt)



zukünftig: **Abfindung**
(neu)

+

jeder Teilnehmer:
Recht auf Anhörung
nach §57 FlurbG
Planwunschgespräch





Bodenordnung

Abfindungsgrundsätze (§44 FlurbG):

- Abfindung in Land von gleichem Wert, d.h. direkter Zusammenhang zwischen **Fläche** und **Wert**
- möglichst große Flurstücke, Ziel: hoher Zusammenlegungsgrad
- rechtlich und tatsächlich erschlossene Grundstücke
- Gestaltung der Zuteilungsflurstücke: Beachtung von Bodenertragsfähigkeit, Nutzungsart, Entfernung von der Ortslage bzw. Wirtschaftshof



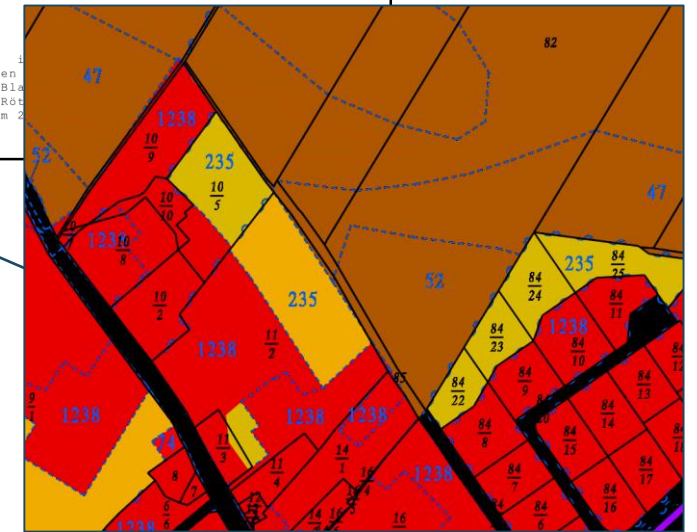
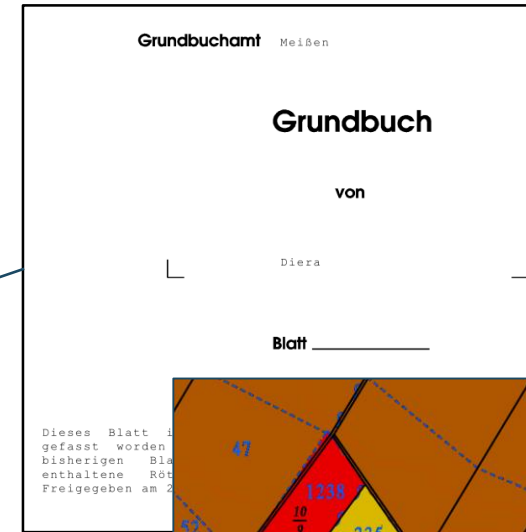
Bodenordnung

Von der Fläche zum Wert:

$$\text{Wertverhältniszahl} = \text{Einlagefläche [m}^2\text{]} \cdot \frac{\text{Wertzahl}}{10\text{m}^2}$$

Praxis:

- je Flurstück Berücksichtigung unterschiedlicher Teilflächenbewertung
- Darstellung der Einlage und Abfindung auf der Basis von Wertverhältniszahlen [WVZ]



Wertermittlungsrahmen
Diera



Bodenordnung

Von der Einlage zur Abfindung:

	Einlage (Bezugsgrundlage: Grundbuchfläche)	
+	Abzug	z.B. Flächenberichtigung wegen Neumessungsdifferenz, = Unterschied zwischen Flächenangabe im Grundbuch und tatsächlicher geometrischer Fläche in der Örtlichkeit
=	Forderung	
±	Forderungsfortschreibung	z.B. Verzicht auf Landabfindung nach §52 FlurbG z.B. Flächentausch aufgrund geschlossener Vereinbarung (u.a. Ortslagenverhandlung)
±	unvermeidbare (geringfügige) Mehr- oder Minderausweisung (Geldausgleich)	
=	Abfindung	



Planwunschgespräch

Plan = Flurbereinigungsplan

Gespräch = Teilnehmeranhörung nach §57 FlurbG

Wunsch = Einflussnahme auf inhaltliche Ausgestaltung des Plans

- Mitwirkungspflicht aller Teilnehmer (siehe Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz)
- Gesprächsführung durch Mitarbeiter der Sächsischen Landsiedlung GmbH (SLS)
- gesonderte Einladung zum Gespräch durch die SLS
- geplanter Beginn: ab Oktober 2023



Planwunschgespräch

Grundsätze:

- individuelles Gespräch je Teilnehmer bzw. Besitzstand
- keine Prioritäten oder besondere Reihenfolge in der Anhörung
- Terminvereinbarung erfolgen schriftlich (oder telefonisch) vorab
- erforderliche Zeit für das Gespräch wird eingeräumt
- Wünsche sind grundsätzlich unverbindlich
- Erfassung der Ergebnisse in einem Protokoll
- Unterzeichnung des Protokolls durch alle Beteiligte



Planwunschgespräch

Einladung durch die SLS:

- Ort und Zeit
- Fragebogen zur Vorbereitung
- Bestandsblatt alt (Grundbuchstand)
- Informationsflyer
- Vollmachtvordruck Vertreter
- Vollmacht zur Legitimation der SLS

Bestandsblatt (alt)
mit den vorläufigen Anteilen zur Beitragspflicht (§ 19 FlurbG)

Verfahren : 270101 Diera

		Kontonummer 903124
		Bezirk / Band / Blatt
	Grundbuchstelle	5917 / / 452
Eigentümer		
1.1	[REDACTED]	Vollmachtgeber
1.2	[REDACTED]	Bevollmächtigung Kontoinhaber

Gemarkung: [REDACTED]

Gmkg.	Flurstücksnummer	Fläche (m ²)	Lage	Beitragsart	vorläufiger Beitrag
5918	156/2	2855	[REDACTED]	1	2855 m ²
5918	165	6060	[REDACTED]	1	6060 m ²
5918	171	2500	[REDACTED]	1	2491 m ²
5918	177	3380	[REDACTED]	1	3351 m ²

14795 **Summe Besitzstand**



Planwunschgespräch



Schützenstraße 1
01662 Meißen
Tel.: 03521 4690-0



Herr Krämer

03521-469025

Thomas.Krämer@sls-sachsen.de



Herr Heger

03521-469020

Michael.Heger@sls-sachsen.de

Ansprechpartner :

Telefon:

Mail:



Planwunschgespräch

Ihre Vorbereitung:

- Unterlagen den Grundbesitz betreffend sichten und mitbringen
 - ✓ Grundbücher (sofern vorhanden) vergleichen
 - ✓ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (sofern vorhanden) vergleichen
 - ✓ Übersicht bestehender Pachtverträge
 - ✓ (offene) Kaufverträge / Vereinbarungen mit Bezug zum Grundbesitz
 - ✓ Vollmachten
 - ✓ Sterbeurkunden, Erbscheine
- Abfindungswünsche und Neugestaltungsmöglichkeiten überlegen, auch Ausweichvarianten in Betracht ziehen



Planwunschgespräch

Im Gespräch:

- Überprüfung des Besitzstandes
- zu berücksichtigende Notariatsurkunden o.ä. Vereinbarungen den Grundbesitz betreffend
- entbehrliche bzw. im Grundbuch nicht nachgewiesene Rechte
- Neugestaltung Grundbesitz
 - Absicht/Bereitschaft zum Verkauf von (Teil-)Flächen
 - Auswertung **Ortslage**
 - Abfindung in der **Feldlage**
 - Pachtverhältnisse
 - Mehr- oder Minderausweisung
- Anmerkung: sachlich gerechtfertigte Wünsche hervorbringen



Planwunschgespräch - Ortslage

Einlage/Forderung in der Ortslage:

- Fläche gemäß aktuellem Grundbuchstand
- Grenzverlauf gemäß aktuellem Stand des Liegenschaftskataster

Flurstück Nr. (alt)	Fläche [m ²]
1	1140
2	1290
gesamt:	2430

Neumessungsdifferenz: -9 m²



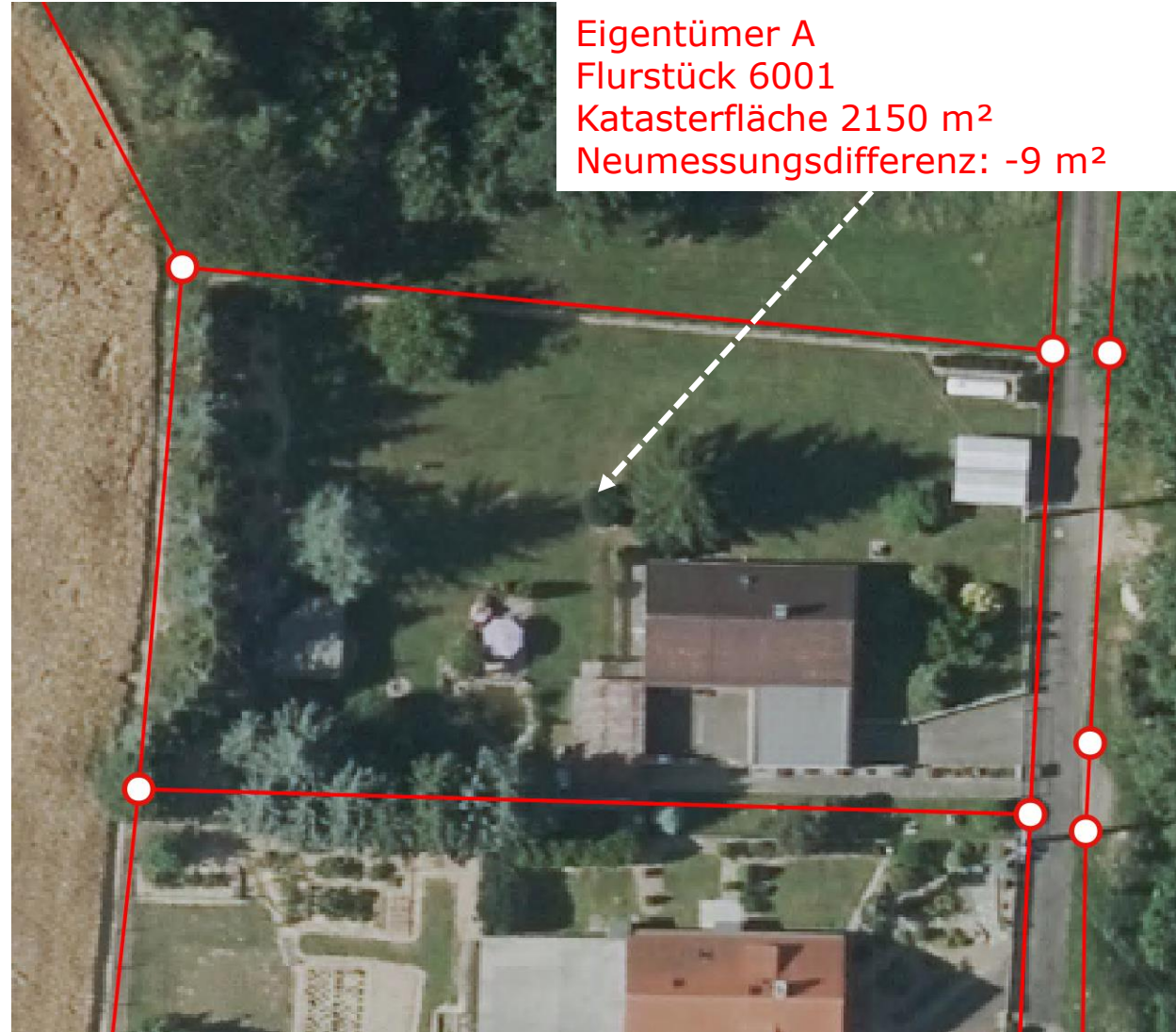


Planwunschgespräch - Ortslage

Abfindung in der Ortslage:

- aktueller Stand Ortslagenverhandlung (2005/2006)
- Flächenberechnung mit Koordinaten der neu festgelegten Grenzpunkte

Flurstück Nr. (vorläufig)	Fläche [m ²]	Bemerkung
6001	2150	
gesamt:	2150	
Differenz: (gegenüber Einlage)	-280 (2430)	davon Neumess.diff. -9 m ²

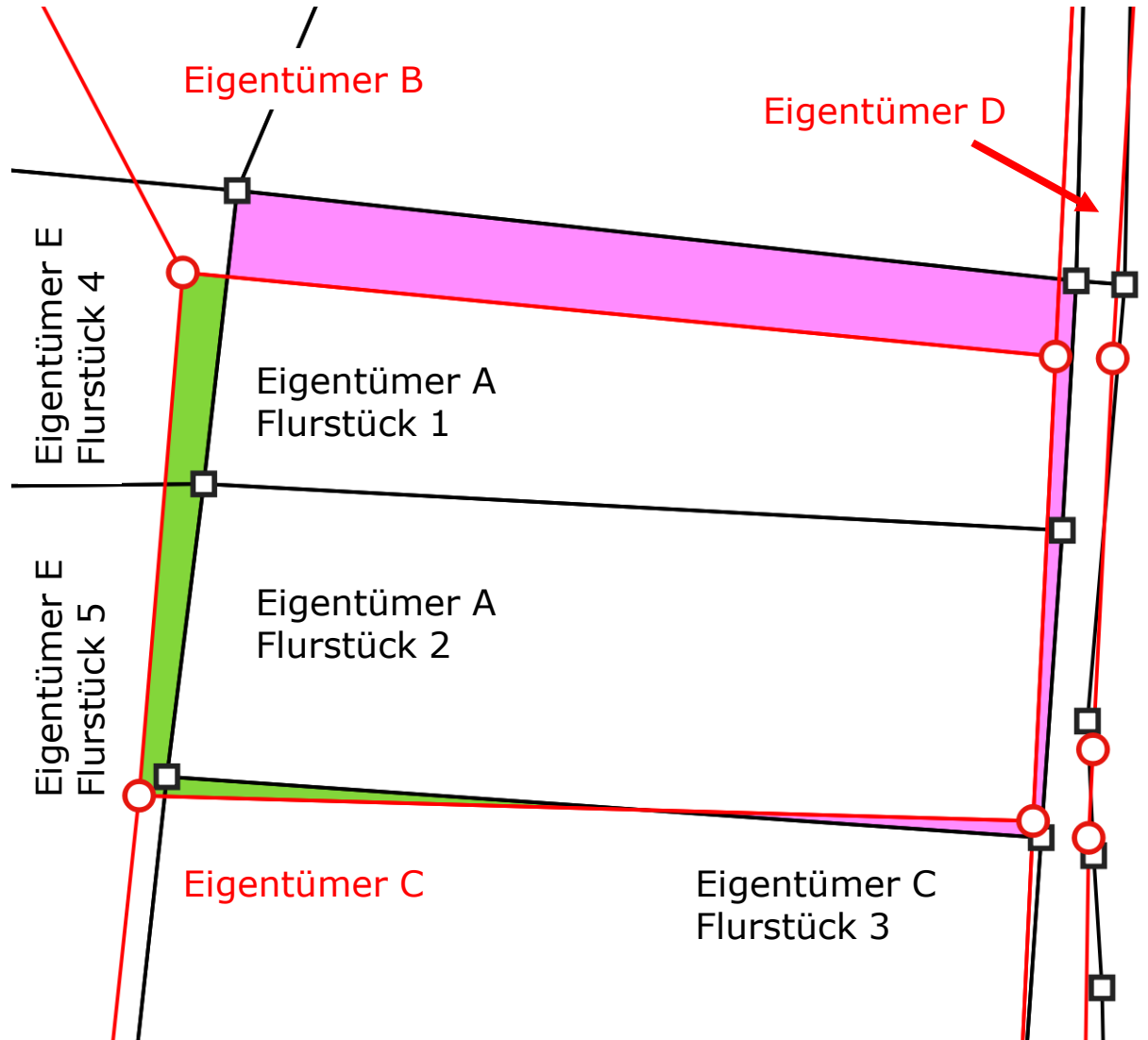




Planwunschgespräch - Ortslage

Flächenübergänge und Bewertung:

Name	Flstk	Mehr-Ausw. m ²	Mind.-Ausw. m ²	€/m ²	€
ET B	1		-334	1,50	501,00
ET D	1		-20	2,00	40,00
ET D	2		-18	2,00	36,00
ET C	2		-15	2,00	30,00
ET C	3	+23		2,00	-46,00
ET E	4	+43		3,00	-129,00
ET E	5	+50		3,00	-150,00
Summe:		-271 m ²			282,00





Planwunschgespräch - Ortslage

Flächenübergänge und Bewertung:

- jederzeit einvernehmliche Einigung mit Nachbareigentümer zur Höhe des Geldausgleichs möglich, Einigung hat Vorrang
- ohne Einigung gelten Festlegungen aus der Wertermittlung
- auch Einigung zu einem entschädigungslosen Flächenübergang möglich
- Verrechnung der Geldleistungen erfolgt über Teilnehmerkonten, keine eigenständigen Zahlungen veranlassen

Aufgabe:

- einvernehmliche Einigung mit Nachbareigentümer hinsichtlich der Bewertung von Teilflächen herbeiführen



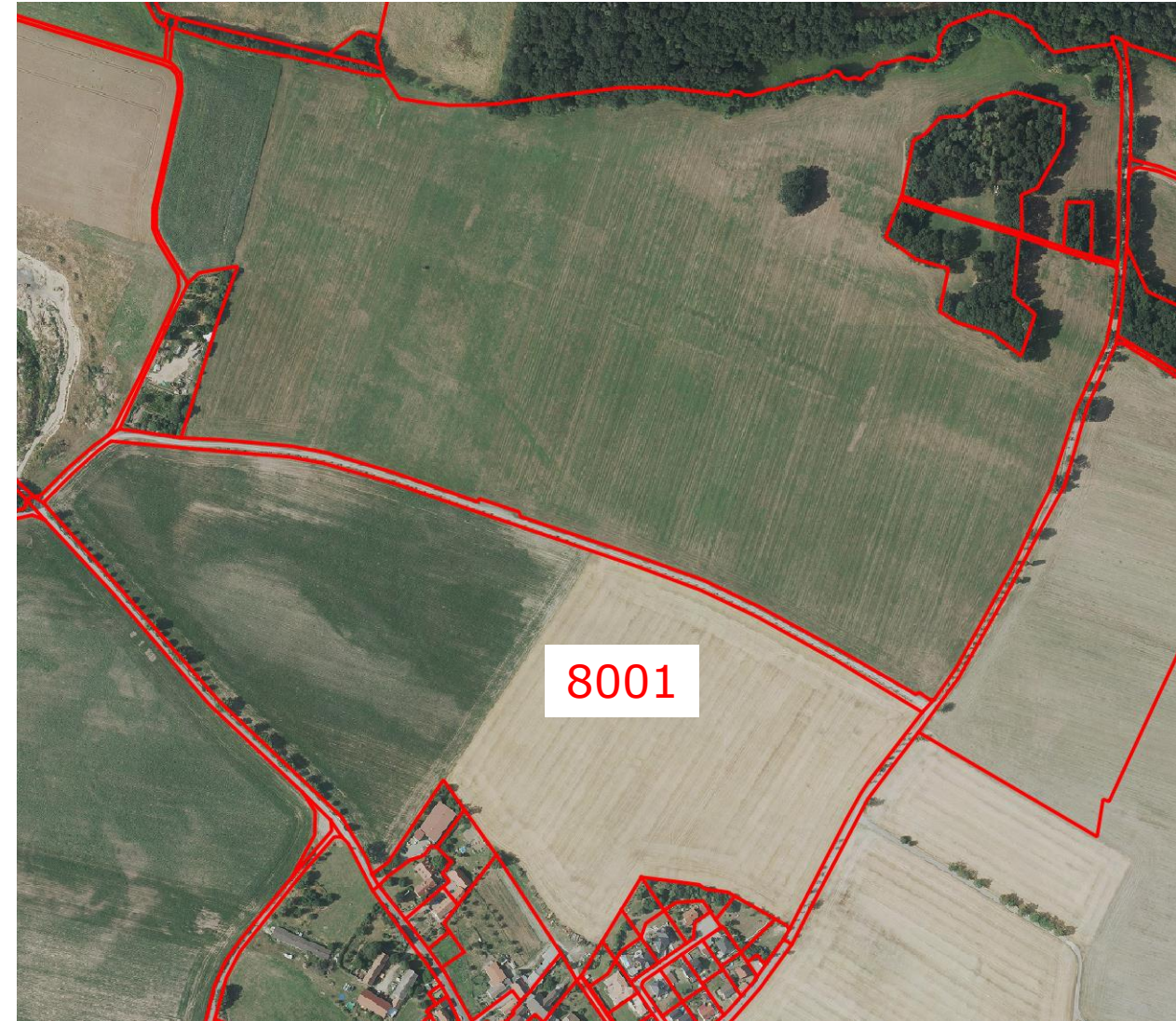
Planwunschgespräch - Feldlage

Abfindung in der Feldlage:

- kein konkreter Zuschnitt für Zuteilungsflurstücke gegeben
- Grundlage bildet Gewannenetz
- Abgrenzung: Straßen, Wege, Gewässer, Nutzungsarten
- Bildung neuer Flurstücke in den einzelnen Gewannen nach Maßgabe der Ergebnisse aus den Planwunschgesprächen

Gewanne = abgeschlossener Bereich gleicher Nutzung

Gewannennummer für Zuordnungszwecke





Planwunschgespräch - Feldlage

Forderungsnachweis für Feldlage: (Anlage im Planwunschgespräch)

Flurstücke (alt)			Forderung			Neugestaltungsentwurf			
FG	Gmkg	Flurstück	Fläche m ²	WVZ	DWZ	Gewanne	Fläche	WVZ	DWZ
11	(Grünland)		600	5.940	9,9				
	xxx	1	100	990	9,9	7001	660	5.940	9,0
	yyy	2	200	1.980	9,9				
	zzz	3	300	2.970	9,9				
22	(Ackerland)		6.000	134.000	22,3				
	xxx	1	1.000	21.000	21,0	8001	5.800	134.000	23,0
	yyy	2	2.000	44.000	22,0				
	zzz	3	3.000	69.000	23,0				
Forderungsfortschreibung:			6.600	139.940	21,2		6.460	139.940	21,7



Planwunschgespräch - Feldlage

Forderungsnachweis für Feldlage:

- Erhöhung Durchschnittswertzahl / Abfindung mit höherwertigem Boden bedingt Flächenminderung
- Minderung der Durchschnittswertzahl / Abfindung mit geringerem Bodenwert bedingt Flächenmehrung
- Flächendifferenzen im Rahmen der Forderungsfortschreibung zählen nicht als Mehr- oder Minderausweisung, da Werterhalt durch Wertverhältniszahl nachgewiesen
- Abfrage bzgl. Zustimmung zu Minder-/Mehrausweisungen



Verfahrensablauf

Ergebnis / weiterer Werdegang:

- Zusammenfassung aller Wünsche im Neugestaltungsentwurf
- Abwägung bei entgegenstehenden Wünschen
- Auszug aus dem Neugestaltungsentwurf an jeden Teilnehmer
- Nachverhandlungen sind möglich
- Behandlung von Einwendungen im Vorstand
- Beschluss durch Vorstand
- Prüfung durch Obere Flurbereinigungsbehörde
- Markierung neuer Flurstücksgrenzen (insb. Feldlage)
- ggf. vorläufige Besitzeinweisung
- Flurbereinigungsplan



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ansprechpartner:

Herr Fritsche (03521 725-2171)

Frau Dumke (03521 725-2173)

E-Mail: KVmA.Flurneuordnung@kreis-meissen.de

Vortrag (pdf-Version):

<https://www.vlinsachsen.de/landkreise/meissen/diera/aktuelle-informationen>



Betreff: Gegenstand der Planwunschgespräche

Aus praktischen Gründen erfolgt eine **Unterscheidung** zwischen Flurstücken, die sich in der **Ortslage** befinden und überwiegend mit Wohnbebauung bestanden sind **und** Flurstücken, die sich außerhalb der Orte in der **Feldlage** befinden. Gegenstand des Gesprächs sind alle Einlageflurstücke eines Eigentümers innerhalb des Verfahrensgebietes der Flurbereinigung. Je nach tatsächlichem Eigentumsstand werden sowohl die Ortslage als auch die Feldlage im Gespräch behandelt.



Betreff: Begriffe Einlage und Abfindung

Einlage und **Abfindung** sind Fachbegriffe aus dem Bereich des Flurbereinigungsgesetzes. Mit Einlage wird das gesamte im Verfahrensgebiet betroffene Grundeigentum und entsprechende Rechte bezeichnet. Als Abfindung wird das mit Verfahrensabschluss im Flurbereinigungsplan zugeteilte Grundeigentum in Verbindung mit ggf. geringfügigen Ausgleichszahlungen bezeichnet. Die Abfindung hat vorrangig wieder als Eigentumsfläche zu erfolgen. Im Rahmen der Flurbereinigung darf der Begriff Abfindung nicht mit der im allgemeinen üblichen Sprachgebrauch gegenübergestellten ausschließlichen Geldleistung gleichgesetzt werden.



Betreff: Grundsteueränderung

Zum Stichtag 01.01.2022 erfolgte eine Neubewertung der Grundstücke zur Erhebung der **Grundsteuer**. Grundlage bildet die selbständige Meldung der Grundstücksdaten durch die Eigentümer. Die gesetzlichen Regelungen sehen eine Wiederholung der Bewertung alle 7 Jahre vor. Unabhängig vom aktuellen Stand des Flurbereinigungsverfahrens sind immer die zum jeweiligen Bewertungsstichtag gültigen **Bestandsdaten** (u.a. Gemarkung und Flurstücksnummer) mit der Feststellungserklärung **an das Finanzamt zu melden**.



Betreff: Wozu dient die Wertermittlung

Das Grundprinzip der Bodenordnung als Teil des Flurbereinigungsverfahrens beruht auf dem Prinzip, dass das durch die Eigentümer eingebrachte Eigentum gleichwertig wieder zugeteilt wird. Das **eingebrachte Eigentum** wird als **Einlage** bezeichnet. Das **zugeteilte Eigentum** wird als **Abfindung** bezeichnet. Da ein **Rechtsanspruch auf wertgleiche Abfindung** besteht, müssen alle Flächen im Verfahrensgebiet bewertet werden. Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses erfüllen z.B. nicht die Maßgabe der flächendeckenden Verfügbarkeit. Der aufgestellte Wertermittlungsrahmen ist ein eigenständiger Maßstab. Er ist allein für das Verfahren Diera gültig und berücksichtigt so auch gebietstypische Eigenheiten. Die enthaltenen Wertkategorien sind insbesondere an der Ertragsfähigkeit des Bodens ausgerichtet.



Betreff: Bindung an die Wertgleichheit

Die rechtliche Vorgabe bedingt einen Anspruch auf Wertgleichheit zwischen Einlage und Abfindung für jeden Teilnehmer. Dieses Grundprinzip bildet deshalb auch die Grundlage für die Erarbeitung des Neueinteilungsentwurfes. Unabhängig davon können sich **einzelne Teilnehmer** im **gegenseitigen Einvernehmen** auch über einen Tausch von Flächen einigen, der der Wertgleichheit im Sinne der allgemeinen Wertermittlung entgegensteht. Maßgebend ist in diesem Fall, dass sich die erklärenden Teilnehmer zur **Gleichwertigkeit der zu tauschenden** Flächen bekennen und die Wertgleichheit für sich **akzeptieren**. **Einvernehmliche Einigungen** haben **Vorrang** vor den Festlegungen durch die Teilnehmergemeinschaft.



Betreff: Verkaufswunsch von Teilflächen

Das Planwunschgespräch bietet auch die Möglichkeit, den **Wunsch** zum **Verkauf von Teilflächen** zu **äußern**. Praktisch erfolgt aber keine katasterrechtliche Zerlegungsmessung und Eigentumsumschreibung im Grundbuch. Vielmehr kann ganz oder teilweise auf die Abfindung in Land verzichtet werden und stattdessen eine Entschädigung in Geld angenommen werden. Die Höhe der Geldentschädigung ist den beteiligten Teilnehmern vorbehalten. Sie muss sich nicht streng nach dem Wertermittlungsrahmen richten. Es reicht ebenfalls aus, wenn allein das Verkaufsinteresse bekundet wird. Die **Nennung** eines **Erwerbers** ist **nicht notwendig**. Im Zuge der weiteren Verfahrensbearbeitung erfolgt dann eine Konkretisierung.



Betreff: Kein Tausch oder Zusammenlegung gewünscht

Im Rahmen des Planwunschgespräches kann angemerkt werden, dass kein Tausch oder Zusammenlegung von Flächen gewollt ist. Ein Rechtsanspruch auf Abfindung von Land mit gleichem Wert in exakt der gleichen Örtlichkeit besteht jedoch nicht. In der Praxis ergeben sich jedoch zahlreiche Randbedingungen, die eine Abfindung an gleiche Stelle bedingen können (sog. **bedingte Abfindung**), z.B. Sonderkulturen (Rebflächen, Hopfenanlagen). Darüber hinaus wird bei der Gestaltung der Abfindung mit dem Zuschnitt und der Lage der neuen Flurstücke versucht, so viele Einzelwünsche wie möglich zu berücksichtigen und eine **verbesserte Gesamtsituation** für alle beteiligten Teilnehmer herbeizuführen.



Betreff: Dauer des Gesamtverfahrens

Die derzeit vorgesehenen Planwunschgespräche betreffen nur einen Teil des Gesamtverfahrens. Die Gesprächsführung und -auswertung sowie anschließende Erarbeitung des Neugestaltungsentwurfes wird Zeit bis mindestens Ende 2022 beanspruchen. Gemessen an der Teilnehmerzahl sind damit ca. 25% erfasst. Danach sollen sich zunächst die Planwunschgespräche mit den Teilnehmern der verbleibenden Gemarkungen anschließen. Mit der Vorstellung des **Neueinteilungsentwurfs** für das gesamte Verfahrensgebiet kann daher **nicht vor Ende 2030** gerechnet werden.



Betreff: Teilinkraftsetzung des Flurbereinigungsplans

Eine Überführung der Eigentumsverhältnisse in den neuen Rechtszustand, d.h. insbesondere die Grundbuchberichtigung und Fortführung des Liegenschaftskataster, ist erst mit der Bestandskraft des Flurbereinigungsplans möglich. Der **Flurbereinigungsplan** muss die **Regelungen** für das **gesamte Verfahrensgebiet** enthalten. Eine Teilinkraftsetzung für einige Gemarkungen ist daher nicht möglich.



Betreff: Flurstückstausch zwischen Gewannen

Um einen **möglichst hohen Zusammenlegungsgrad** zu erreichen, ist ein Tausch von Flurstücken zwischen **verschiedenen Gewannen nicht ausgeschlossen**. Mit dem Neueinteilungsentwurf wird bei der Gestaltung der Eigentümerstruktur in einer Gewanne versucht, in **Abwägung aller** hervorgebrachten **Belange** eine **bestmögliche Zuteilung** der Eigentumsflächen herbeizuführen.



Betreff: Bodenordnung im Wald

Auch Waldflächen sind Teil des Flurbereinigungsverfahrensgebietes. Ebenso wurden Gewannegrenzen als Abgrenzung zwischen Bereichen der Waldnutzung und anderen Nutzungen festgelegt. Eine **Bodenordnung für Waldgebiete** wird daher **nicht** kategorisch **ausgeschlossen**. Es erfolgt aber eine **vereinfachte Neuordnung**, da für eine gezielte Waldflurbereinigung eine erheblich umfassendere Wertermittlung erforderlich wäre. Im Rahmen der Planwunschgespräche erfolgt zunächst eine **Abfrage** hinsichtlich der **Bedarfe** an neu zu ordnenden Waldflächen. Im Zuge der Auswertung der Planwunschgespräche werden dann gezielt **Möglichkeiten der Zusammenlegung** gesucht. Im Bedarfsfall erfolgen nachträglich gesonderte Gespräche mit den Eigentümern von Waldflächen.



Betreff: Optimum, Priorität von Wünschen

Im Sinne der Bodenordnung gibt es **kein festgelegtes Optimum**. Da die **Teilnehmerinteressen individuell** und **persönlich** sind, kann es nicht das eine Optimum geben, das alle Interessen gleichermaßen berücksichtigt. Der **Neugestaltungsentwurf** wird ein **Abwägungsergebnis** sein, mit dem versucht wird, so vielen geäußerten Wünschen wie möglich gerecht zu werden.