

Teilnehmerversammlung 2018



Informationen
zum Stand im
Flurbereinigungsverfahren

Tagesordnung

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





Vorstand der Teilnehmergemeinschaft

Vorstandsvorsitzender

Felix Raderecht

Stellv. Vorstandsvorsitzende

Diana Dumke

Dirk Rothe

Vorstandsmitglieder

Volkmar Zietzschmann

Ernst-Georg Rendke

Rudolf Günther

Norbert Hermann

Stellv. Vorstandsmitglieder

Karsten Herrmann

Steffen Sang

Klaus Richter

Wilfrid Bienia

Erweiterter Vorstand in Angelegenheiten der Wertermittlung

Klaus Heinrich

Thomas Rönsch

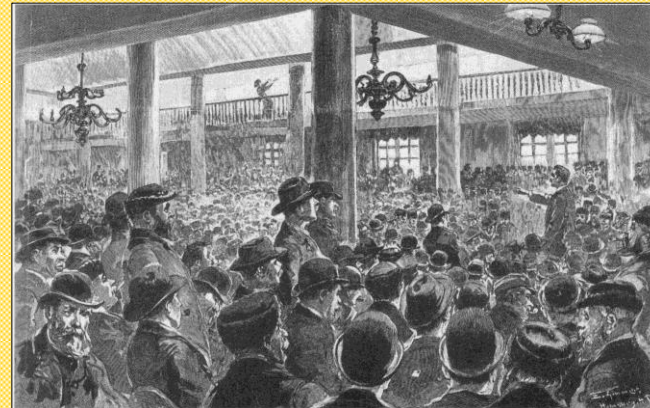
Wesen der Teilnehmergeinschaften

Teilnehmergeinschaft

= Körperschaft des öffentlichen Rechts

Organe

= Vorstand + Teilnehmerversammlung



seit letzter TV im Oktober 2013: 6 Vorstandssitzungen

Das Verfahrensgebiet

- **3 Gebietsänderungen**
- **Fläche:** ca. 719 ha
- **Besitzstände:** ca. 210
- **Flurstücke:** ca. 470
- **Beteiligte:** ca. 300



Meilensteine der Flurbereinigung



Priestewitz B 101



**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...

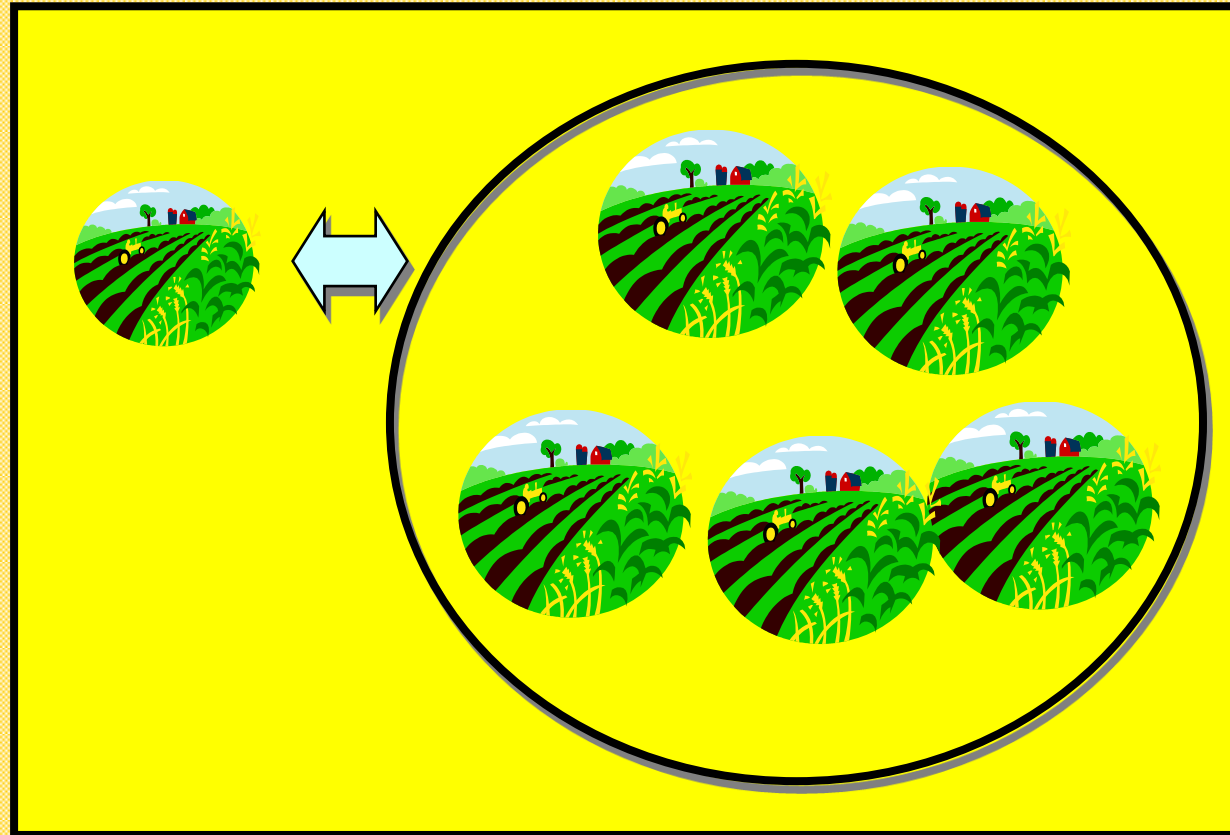
- ... garantiert die wertgleiche Abfindung! (§ 44 I)
- ... ist Grundlage für den Landabzug für die gemeinschaftlichen Anlagen! (§ 47)
- ... ist der Maßstab für die Kostenverteilung! (§ 19)
- ... ist die Grundlage für die Geldausgleiche bei Mehr- und Minderzuweisungen! (§ 44 III)

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



27.11.2018

Überprüfung

Aufsuchen
ausgewählter
Grablöcher:

- Bodenschätzung
nach
Schätzungsrahmen



Auswertung

Vergleich der
Reichsbodenschätzung
mit der Überprüfung:

- Entscheidung über
Anwendung Reichs-
bodenschätzung



10

Wie wird ermittelt? - Festlegungen

Festlegung

- Wertklassen
- Abschläge
- Übergang auf WZ LNO



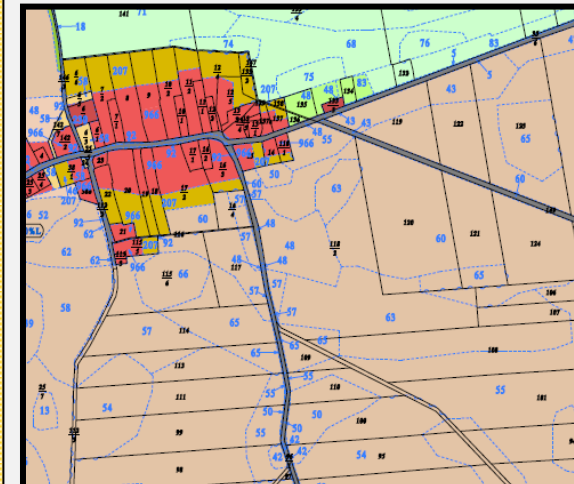
Nachschätzung

- Flächen ohne Reichsbodenschätzung
- dauerhaft veränderte Nutzungen



Ableitung

- Erstellung der Unterlagen der Wertermittlung
- Bekanntgabe



Recherche

Bodenklasse
Grünland

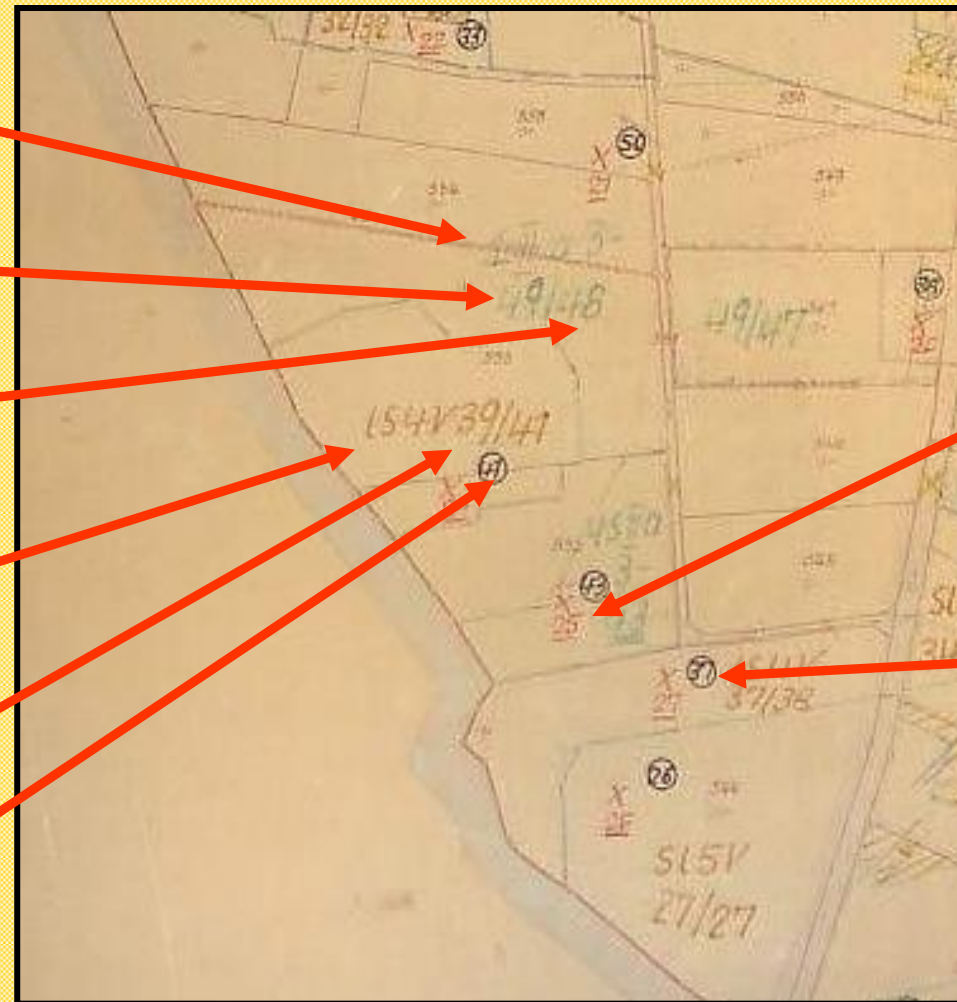
Grünland-
grundzahl

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, Terrassen-
schotter, etc.; eiszeitliche
Entstehung
- Al Alluvialböden
= Schwemmland
entstanden nach den
Eiszeiten
- Lö Lößböden
entstanden durch
Windverfrachtung
- V Verwitterungsböden
Sonderfall Vg = Trümmer-
oder Gesteinsböden

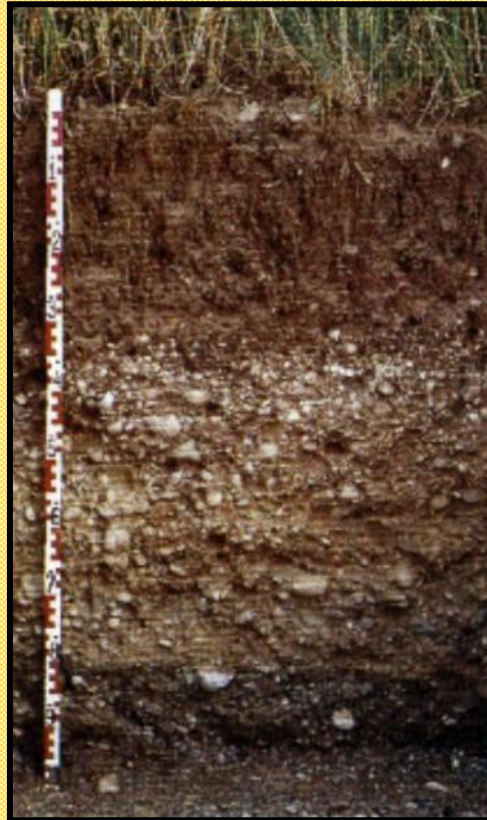
Grünlandschätzungsrahmen

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 Frühjahr 2003 statt
- es wurden 20 Grablöcher überprüft, davon:
 - 16 mit keiner bzw. minimaler Abweichung (1-3 Bodenpunkte)
 - 7 mit geringer Abweichung (3-6 Bodenpunkte)
 - 1 mit Abweichung von 15 Bodenpunkte
(langjährige gute Grünlandbewirtschaftung +
bodenverbessernde Maßnahmen)

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
 - insgesamt 55 Flächen mit 94 Grablöchern
- Ermittlung durchschnittlicher Wertzahl (DWZ) für Verfahrensgebiet: $DWZ = 52$



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:

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

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

Wertve

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

Ermittlung des Kapitalisierungsfaktors:

Durchschnittswertzahl: DWZ = 52

durchschnittlicher Bodenpreis: dBP = 1,13 €/m²

1 WZ entspricht Geldwert von 0,0217 € (1,13 €/52 WZ)

1 WVZ entspricht Geldwert von 0,2173 € (113 €/520 WVZ)

Ertragswert

Verkehrswert

Kapitalisierungsfaktor



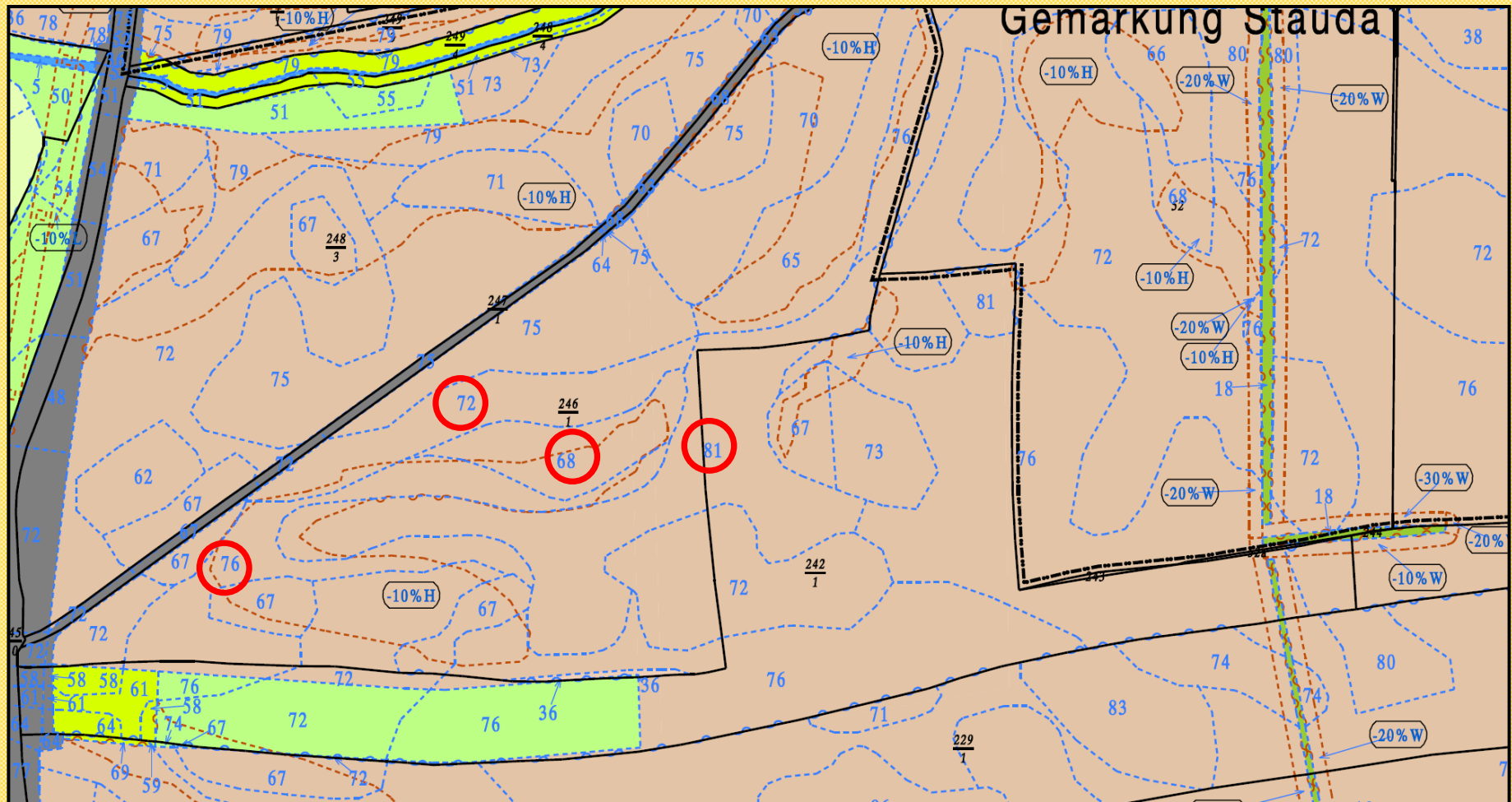
Wertklassen

Im Verfahrensgebiet liegen überwiegend Bodenpunktflächen nebeneinander, deren Abweichung mehr als 5 Bodenpunkte beträgt.

-> eine Zusammenfassung benachbarter Flächen durch Bildung von Wertklassen bleibt ohne nennenswerte Effekte



Wertklassen





Flurstücksgruppen Ortslagen

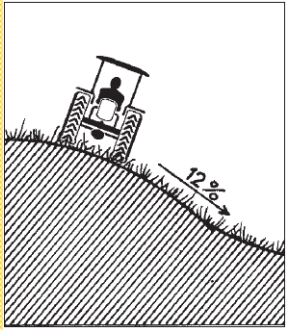
Bezeichnung der Wertklasse	Verkehrswert EUR / m²	Wertzahl (WZ)
Flurstücksgruppe 01 Wohn- und Mischbauflächen: - Gävernitz - Ockrilla - Piskowitz - Wantewitz - Priestewitz - Stauda	21,00 43,00 15,00 21,00 27,00 27,00	966 1979 690 966 1243 1243
Flurstücksgruppe 02: Garten- und Erholungsflächen: - Gartenfläche - Freizeitgarten- und Erholungsgrundstücke	4,50 6,00	207 276
Flurstücksgruppe 03: Landwirtschaftliche und gewerbliche Bau- und Freiflächen: - Gewerbliche Bauflächen - Landwirtschaftliche Bau- und Freiflächen	10,00 5,00	460 230
Flurstücksgruppe 04: Flächen für öffentliche Zwecke (Kommunale Flächen): - Kommunale Flächen (Kläranlage, Sport- und Spielplätze) - Kirchgelände, Friedhof, Feuerwehr, Schulen usw.	2,00 2,00	92 92
Flurstücksgruppe 05: Öffentliche Verkehrs- und Grünlandflächen	2,00	92
Flurstücksgruppe 09: Sonstige Freiflächen in der Ortslage - Grünland, Grünland mit Baumbestand	1,25	58



Flurstücksgruppen Feldlage

	Kennzahl	Flurstücksgruppen	Wertzahl
Feldlage	20	Acker	Von 21 bis 86
	22	Acker (ehemals Grünland)	Entsprechend der Nachschätzung
	25	Sonderkulturen (Hopfen)	Wie Acker (Bodenzahl) aber bedingte Zuteilung
	30	Dauergrünland	80 % Ackerzahl
	33	Grünland (ehemals Acker)	Wertzahl Acker
	35	Grünland mit Baumbestand	80 % Ackerzahl
	40	Wald- und Gehölzfläche	18
	55	Öffentliche Verkehrs- und Grünlandflächen	Wie angrenzende, geringste WZ
	66	Öffentliche Gewässer	5
	77	Wege (nicht öffentlich)	Wie angrenzende, geringste WZ
	88	Gewässer (nicht öffentlich)	5
	90	Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag	5
	91	Abbauland (Kiesgrube)	Wie Acker, bzw. 49 (wo keine Reibo vorhanden und Nachschätzung nicht möglich war)

Abschläge



- Hangneigung (Abschlag H):
 - 0 – 10 %: kein Abschlag
 - > 10 %: 10 %



- Wald und Feldgehölze (Abschlag W):
 - 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 %



- Nass- und Feuchtstellen, Ab- und Überschwemmungen usw. (Abschlag N):
 - Grundsätzlich als Faktor der Bodenbeschaffenheit in Bodenzahl enthalten
 - aber; Berücksichtigung im Einzelfall bei starker Vernässung mit nach-haltigen Schäden in Höhe von **15 %**

Abschläge

– Leitungen (Abschlag L):

– Überspannungsleitungen:

- Abschlag von 5 % auf Belastungsbreite (Trassenbreite bzw. Schutzstreifen entsprechend Angabe Versorgungsträger)
- ohne angegebenen Schutzstreifen gilt folgende Tabelle

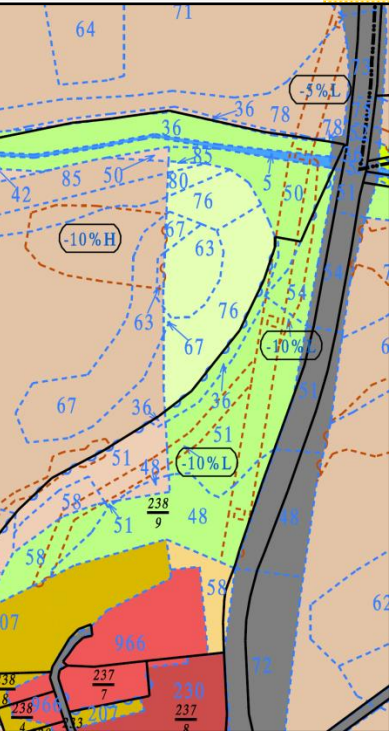
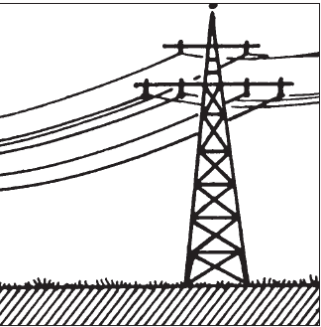
	Trassenbreite	Abschlag
Hochspannungsfreileitungen (50kV bis 380kV)	20m	5%
Mittelspannungsfreileitungen (1kV bis 50kV)	15m	5%
andere oberirdische Leitungen	10m	5%

– Unterirdische Leitungen:

- Abschlag von 10 % auf Belastungsbreite (Schutzstreifen entsprechend Angabe Versorgungsträger)
- ohne angegebenen Schutzstreifen gilt eine Belastungsbreite von 10 m (5 m beidseitig der Trasse)

– Masten und Schächte:

- belastete Flächen werden mit **WZ 1** festgelegt
- die Fläche ergibt sich aus der Größe des Mastes bzw. Schachtes:
 - Größe ca. 1m x 1m: 49 m²
 - Größe ca. 2m x 2m: 64 m²
 - Größe ca. 3m x 3m: 81 m²

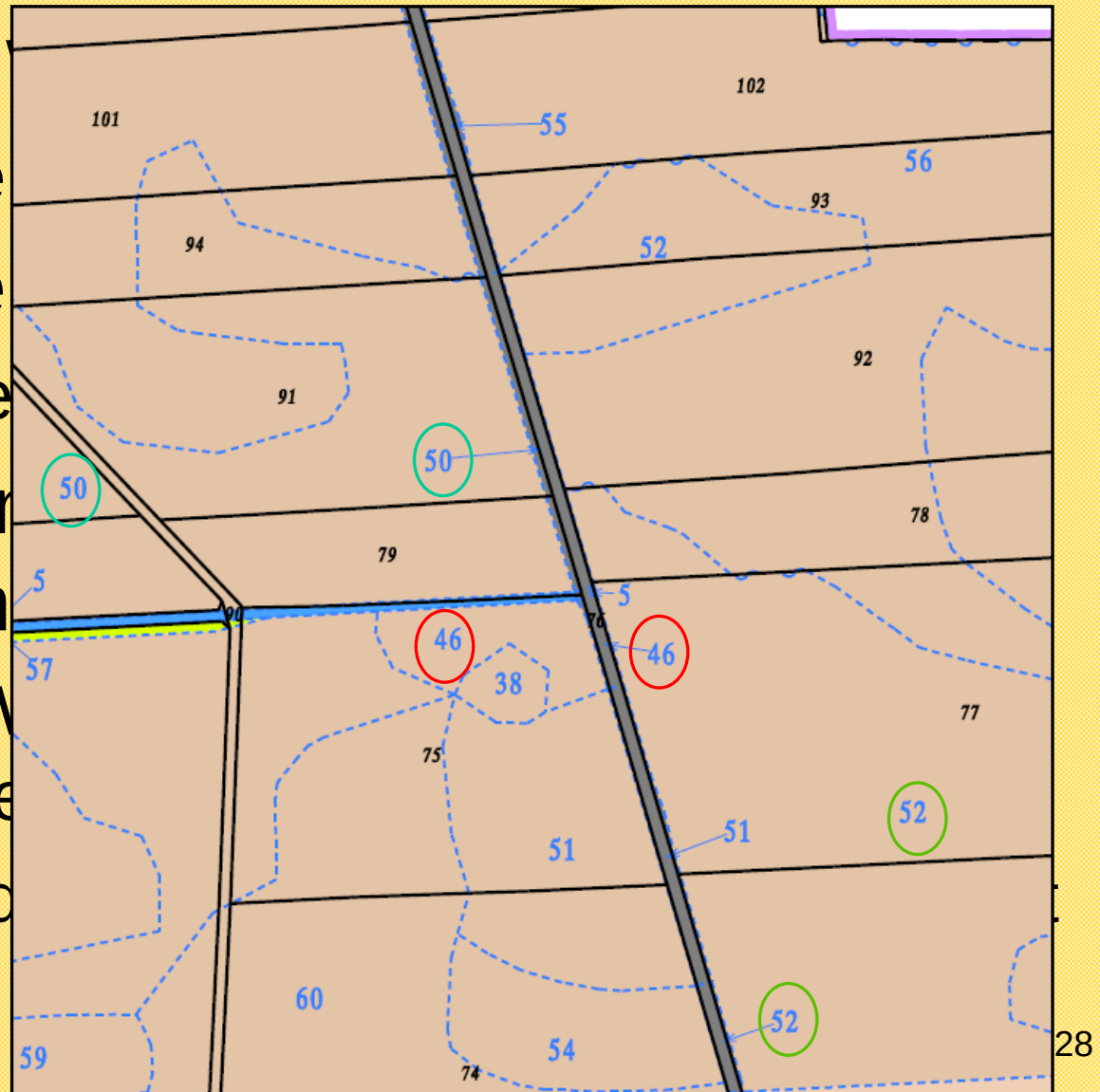


weitere Festlegungen

- Einwertung von Waldflächen:
 - Waldflächen werden mit WZ 18 bewertet
- Gewässerflächen:
 - Gewässerflächen erhalten die WZ 5
- Öffentliche und nicht öffentliche Verkehrsflächen:
 - werden mit der Wertzahl der angrenzenden Flächen bewertet
 - es wird jeweils die niedrigere Wertzahl verwendet

weitere Festlegungen

- Einwertung von
 - Waldflächen we
- Gewässerfläche
 - Gewässerfläche
- Öffentliche und r
 - Verkehrsflächen
 - werden mit der V
 - Flächen bewerte
 - es wird jeweils o



Ableitung

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

Ländliche Neuordnung Priestewitz B 101
VZL NO: 27.01.21

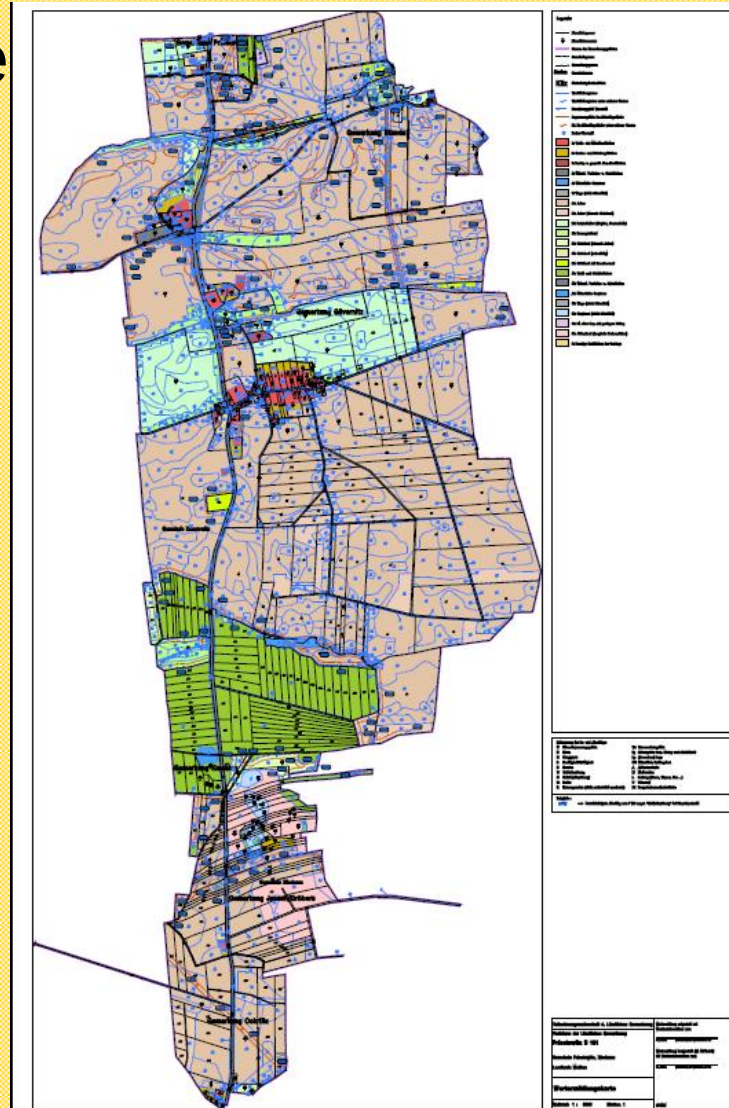
Gemeinde: Priestewitz
Gemeinschaften: Priestewitz, Gierwitz und Kriewitz
Gemeinde: Niederu.
Gemeinschaft: Oditz, Jessen und Staude

Wertermittlungsrahmen
Bestand: 11.2018

Vom Vorstand beschlossen am

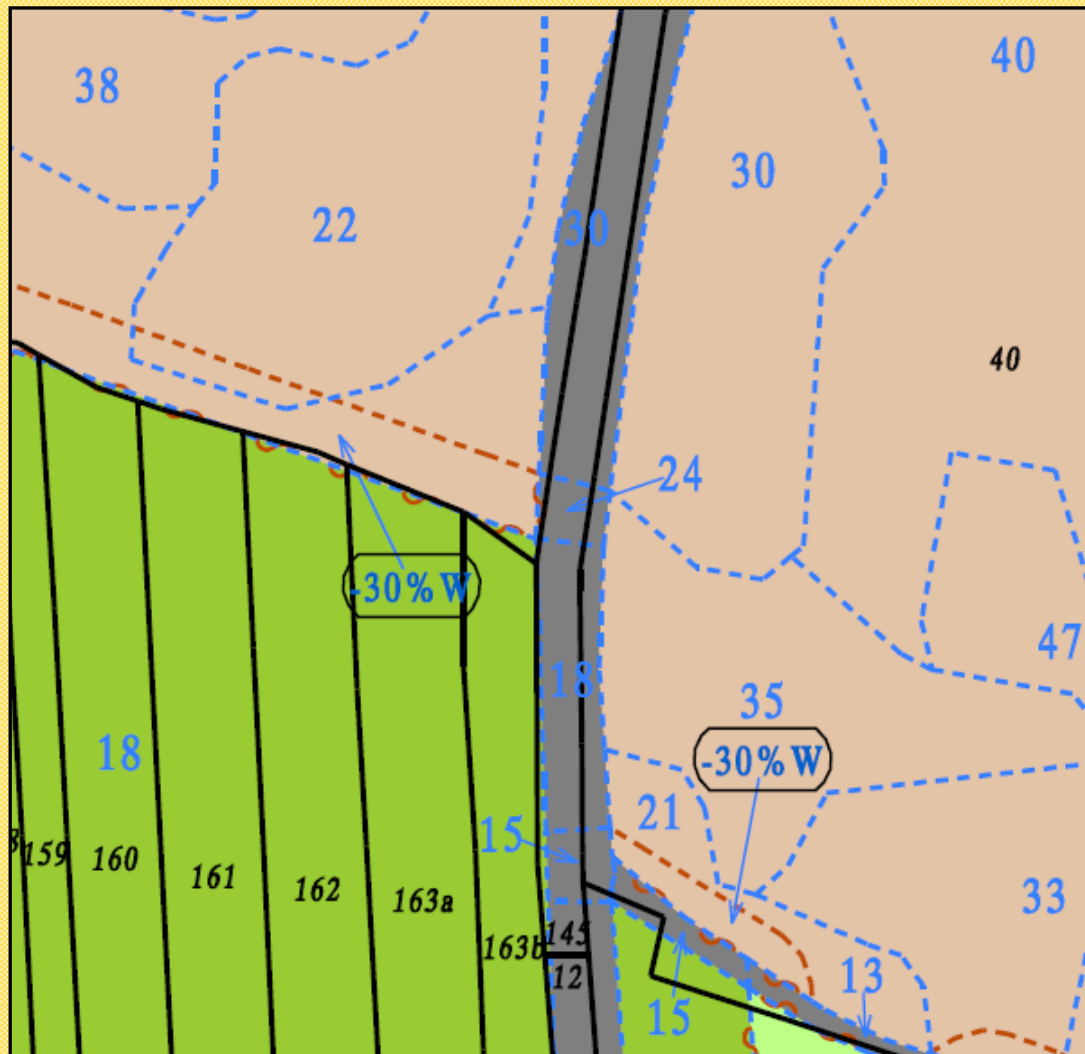
Teilnehmergemeinschaft Ländliche Neuordnung Priestewitz B 101
Vorstand der Teilnehmergemeinschaft

Ratsechst
Vorstandsvorsitzender





Wertermittlungskarte

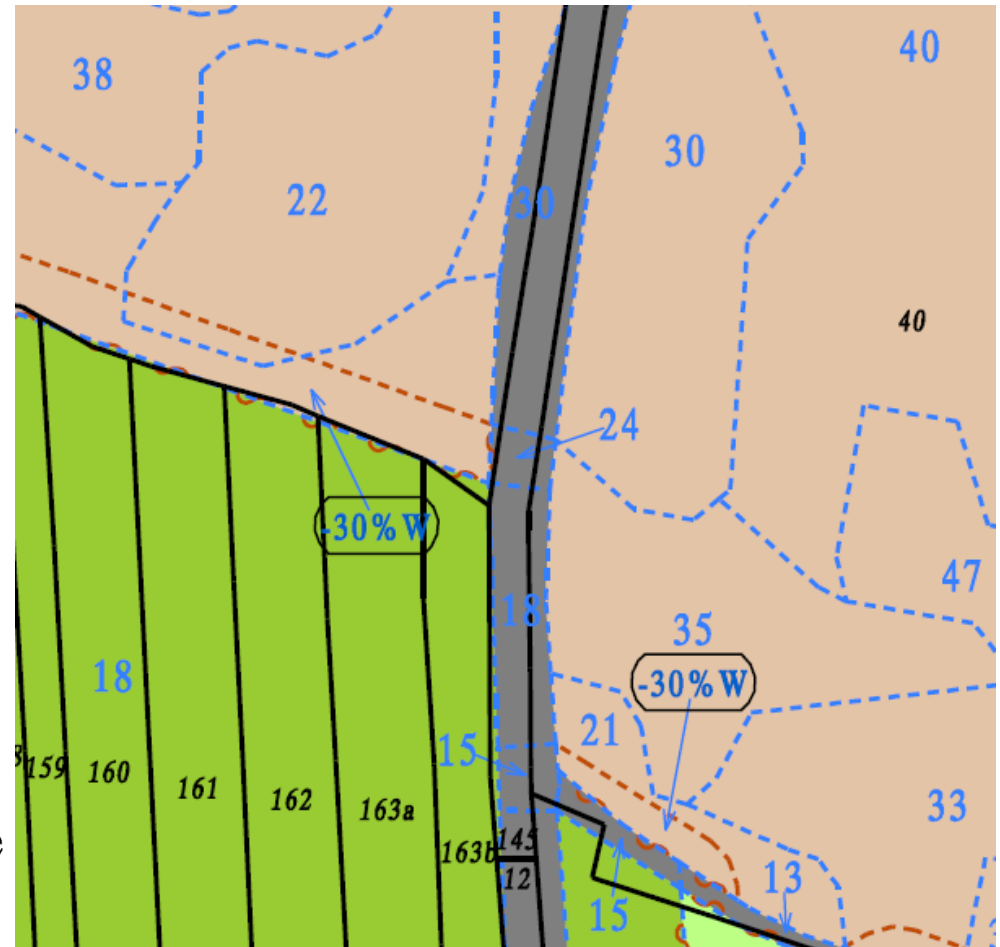


Legende:

- Flurstücksgrenze
- $\frac{32}{7}$ Flurstücksnummer
- Grenze des Neuordnungsgebietes
- - - Gemarkungsgrenze
- - - Wertflächengrenze
- ~ Wertflächengrenze unter anderer Grenze
- ← Zuordnungspfeil Wertzahl
- - - Begrenzungslinie Zu-/Abschlagsfläche
- ~ BL Zu-/Abschlagsfläche unter anderer Grenze
- 45 Boden-Wertzahl

Flurstücksgruppen:

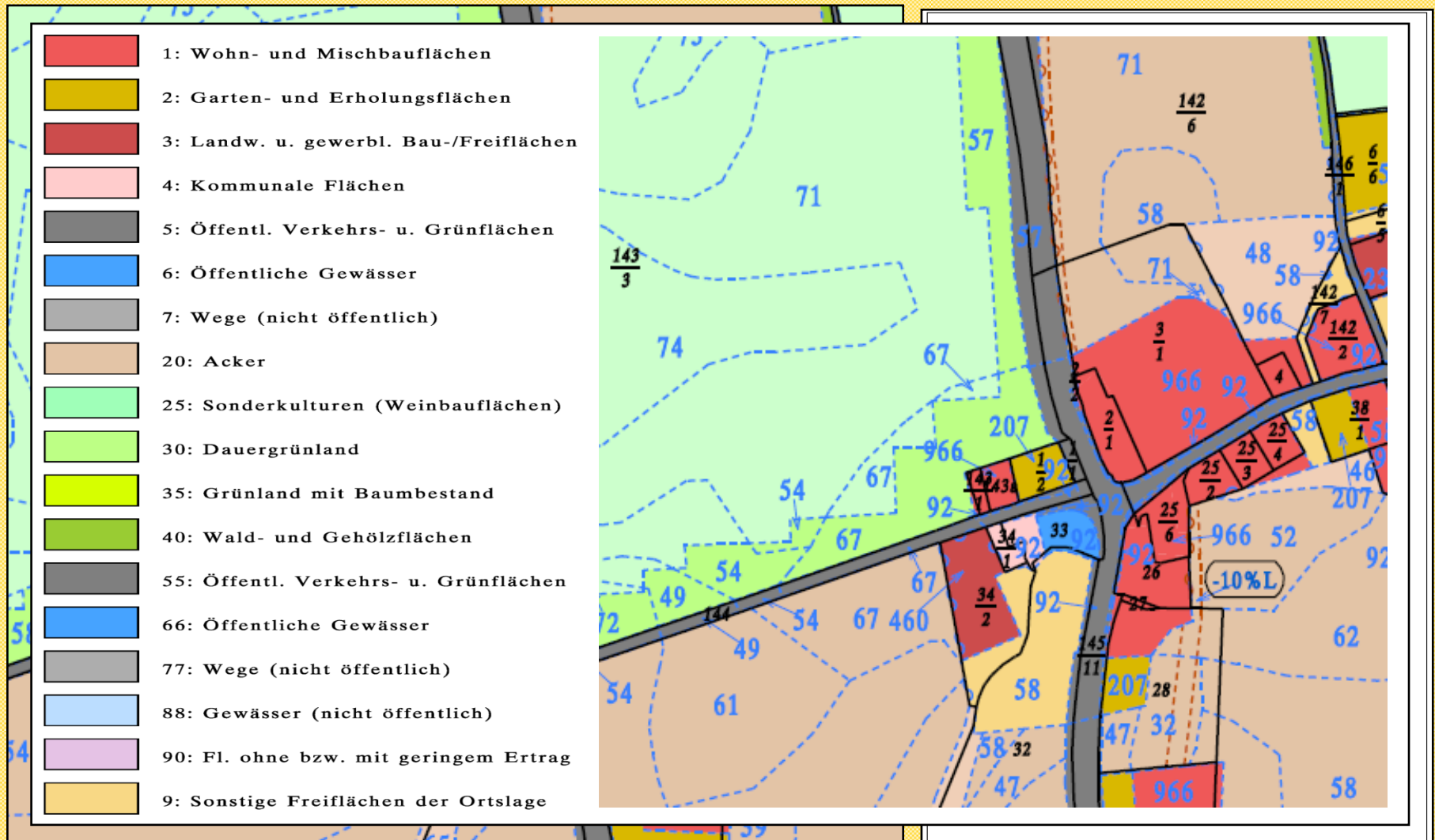
- 1: Wohn- und Mischbauflächen
- 2: Garten- und Erholungsflächen
- 3: Landw. u. gewerb. Bau-/Freiflächen
- 4: Kommunale Flächen
- 5: Öffentl. Verkehrs- u. Grünflächen
- 6: Öffentliche Gewässer
- 7: Wege (nicht öffentlich)
- 20: Acker
- 25: Sonderkulturen (Weinbauflächen)
- 30: Dauergrünland
- 35: Grünland 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



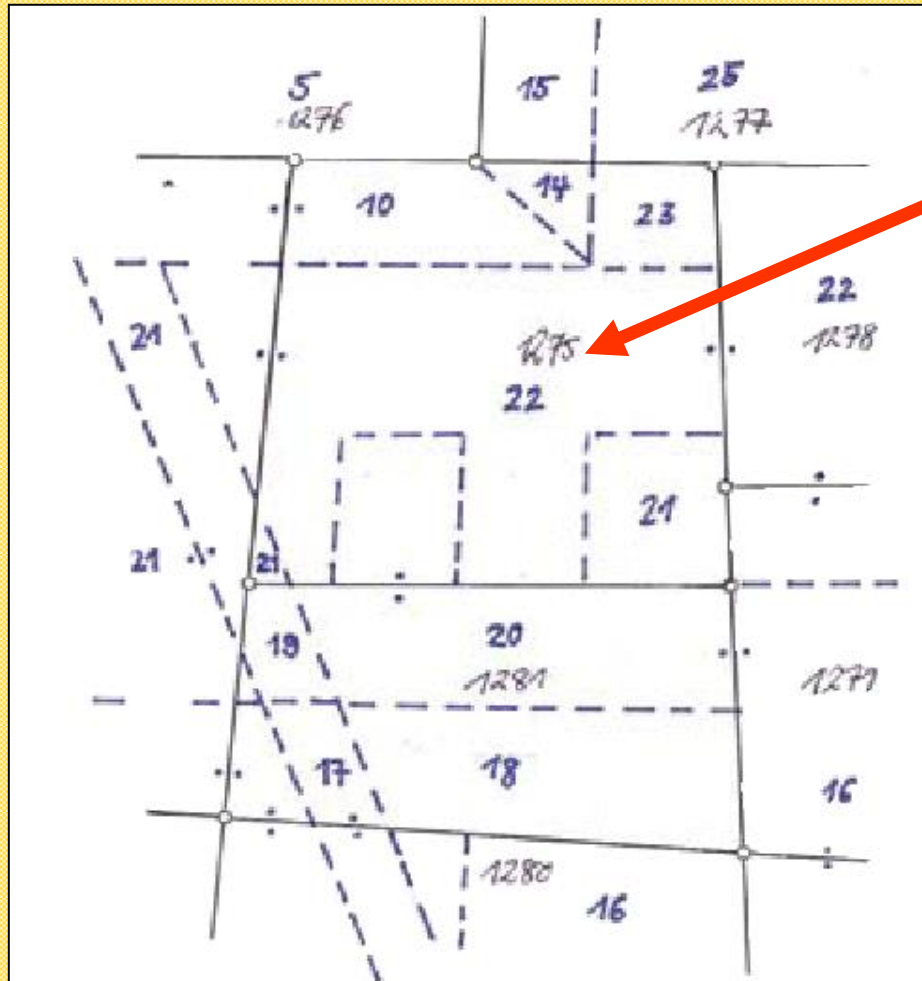




Wertermittlungskarte



Rechenbeispiel



Beispiel: Flst. Nr. 1275

$$\frac{\text{Wertzahl} * \text{Fläche}}{10} = \text{Wert}$$

Wertzahl	Fläche in m²	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 ► $6000 : 10 \times 52 = 31.200 \text{ WVZ}$



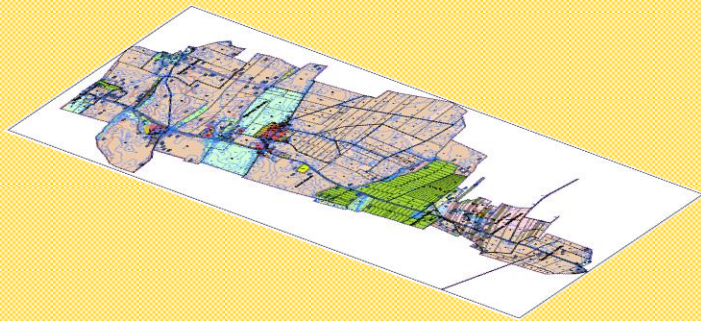
Tagesordnung

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



Weitere Verfahrensschritte

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



Vorstand entscheidet

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

Weitere Verfahrensschritte

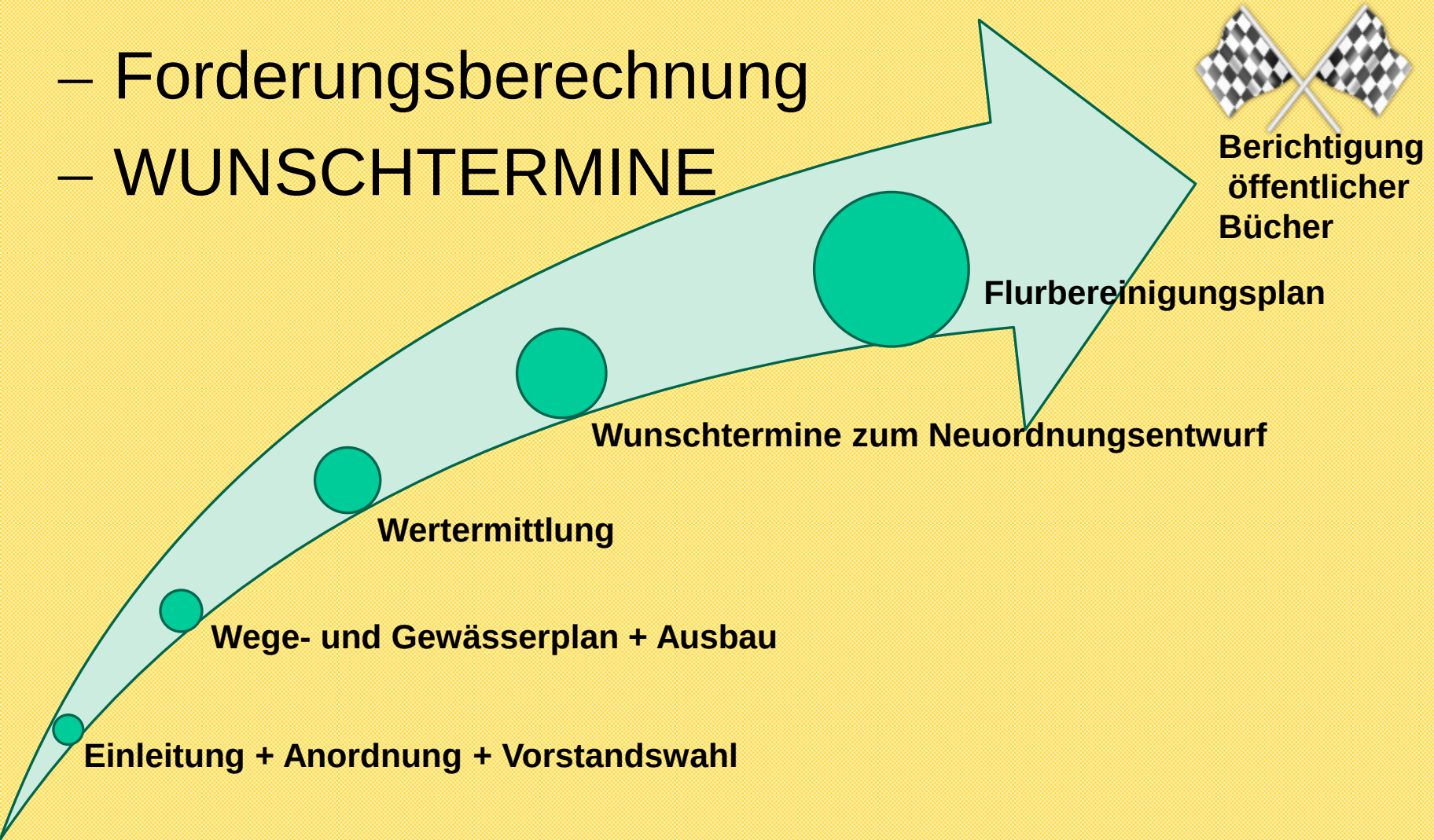
Wertermittlung als Verwaltungsakt der Teilnehmergeinschaft

- 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 durchgeführt
- 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

- - Wunsch wird die Neuzuteilung projektiert

Tagesordnung

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





www.vlinsachsen.de:

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

Verband für Ländliche Neuordnung Sachsen

Teilnehmergemeinschaft Ländliche Neuordnung Priestewitz B 101

Verfahrensdaten

Verfahrensnummer:	279121
angefordert am:	21.01.2002
Verfahrensart:	Kontinuierliches Verfahren der Ländlichen Neuordnung nach §§ 1, 4, 37 und § 67 FlurbG
Unternehmensträger:	Landesamt für Straßenbau und Verkehr
Flurbereinigungsgemeinschaft:	Priestewitz, Nöckerau
angehörige Gemeinde(n):	Wüstlausa, Gävernitz
Größe:	710 ha
Anzahl Beteiligter:	210

Übersichtskarte des Verfahrens

Karte Satellit

Google

Home / Landkreise / Meißen / Priestewitz B101 / Aktuelle Informationen

Aktuelle Informationen

Teilnehmerversammlung zur Bekanntgabe der Wertermittlung

Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft Ländliche Neuordnung Priestewitz B 101 hat die Wertermittlung für das Verfahrensgebiet aufgestellt. In der

Teilnehmerversammlung am 27.11.2018 um 18:00 Uhr im Feuerwehrgerätehaus Gävernitz

Baßlitzer Straße 2a in 01561 Priestewitz / OT Gävernitz

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

Insbesondere alle Eigentümer im Verfahrensgebiet sind herzlich zur Teilnehmerversammlung eingeladen. Voraussichtlich Anfang 2019 werden die Unterlagen der Wertermittlung in den Gemeindeverwaltungen ausgelegt. Die Teilnehmer werden zur Einsichtnahme und dem Vorbringen von Einwendungen ermächtigt.

Kontaktdaten

Postanschrift:

Teilnehmergemeinschaft Ländliche Neuordnung Priestewitz B 101
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...

?