

# 6. Teilnehmerversammlung

am 08.11.2022

---



Teilnehmergemeinschaft  
Flurbereinigung Polenz



# Tagesordnung

---

- 1) Aktueller Stand des Verfahrens
- 2) Einführung und Grundlagen zum Planwuschtermin
- 3) Ihre Fragen



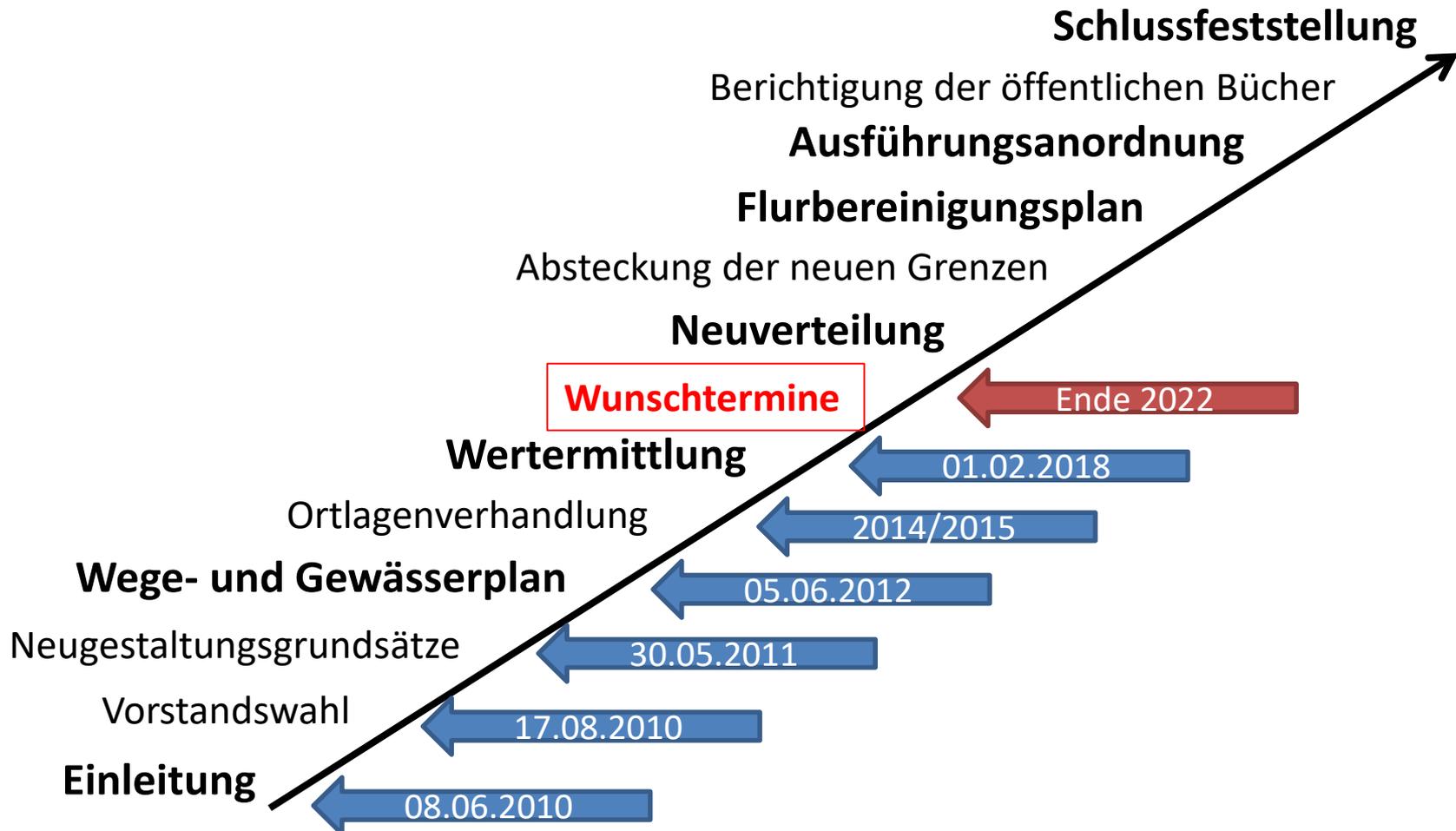
# Tagesordnung

---

## 1) Aktueller Stand des Verfahrens



# Aktueller Stand





## Bereits durchgeführte Verfahrensschritte:

- Maßnahmen des Wege- und Gewässerplans nach § 41 FlurbG
  - Rückhaltung wild abfließendes Oberflächenwasser
  - Maßnahmen vollständig umgesetzt
  - Unterhaltung übergeben an Stadt Neustadt i. Sa.
- Neuvermessung der Ortslage
  - Ortslagenverhandlungen wurden in den Jahren 2014 und 2015 vom Vermessungsbüro Teßmer durchgeführt
- Gewannenvermessung
  - durchgeführt vom Vermessungsbüro Teßmer
- Wertermittlung
  - Ergebnisse der Wertermittlung wurden am 01.02.2018 festgestellt



# Hochwasserschutzmaßnahmen



Damm mit Schacht (neben Sportplatz)



Verteilerbauwerk (Feldlage)



# Hochwasserschutzmaßnahmen



Rückhaltebecken 1 und 2 mit Überläufen (Feldlage)



# Hochwasserschutzmaßnahmen



Damm und Schacht (Kirchsteig)



Erhöhung Bordstein und Herstellung von 2 Einläufen (Kirchsteig)



## **2) Einführung und Grundlagen zum Planwunschtermin**



# Planwunschtermin

---

## Rechtsgrundlage:

§ 57 FlurbG:

„Vor Aufstellung des Flurbereinigungsplanes sind die Teilnehmer über ihre Wünsche für die Abfindung zu hören.“

## Welche Bedeutung hat der Planwunschtermin?

Teilnehmer haben die Gelegenheit ihre Vorstellungen über die zukünftige Gestaltung ihres Grundbesitzes vorzutragen.

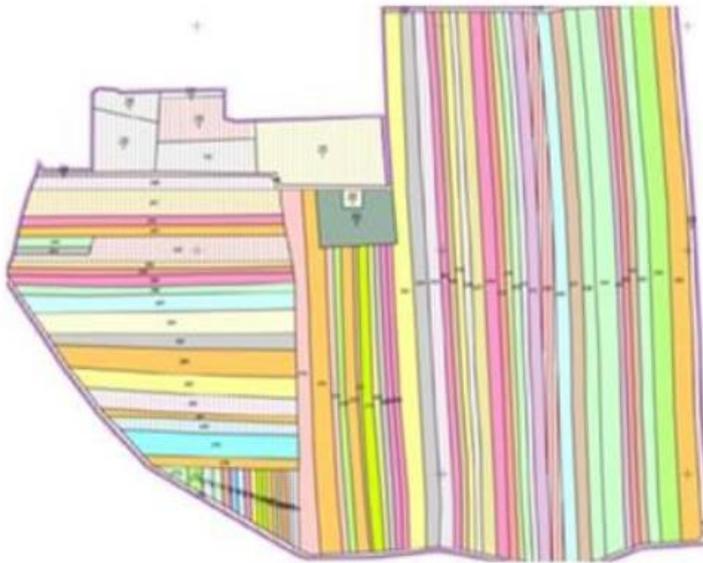
→ zu beachten: **ALLES WIRD BESPROCHEN, ABER NIX VERSPROCHEN**



# Planwunschterminin

Beispiel für Besitzstruktur vor und nach der Neuordnung:

vorher:



nachher:





# Grundlagen der Neuverteilung

---

→ **Grundlagen zur Neuverteilung des Grundbesitzes**



## Grundsätze der Abfindung

§ 44 FlurbG:

„Jeder Teilnehmer ist für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach § 47 vorgenommenen Abzüge mit Land von gleichem Wert abzufinden.“

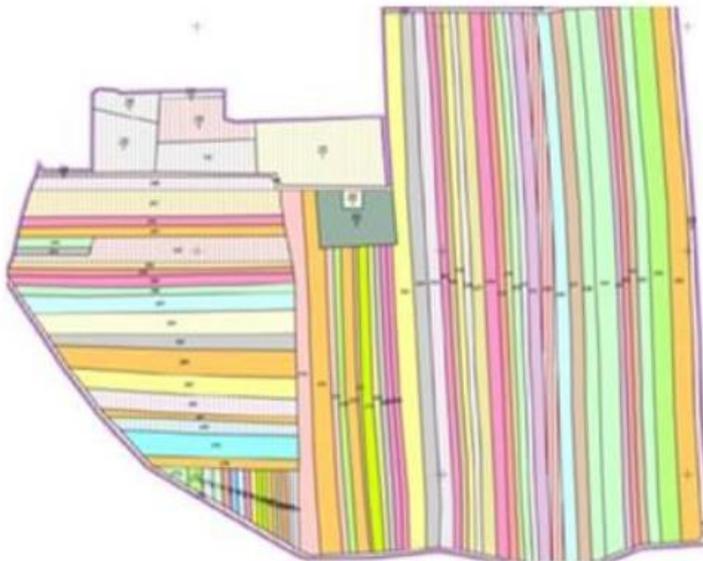
→ Grundlage: die im Flurbereinigungsverfahren ermittelten Werte  
(= Ergebnisse der Wertermittlung)



# Grundlagen der Neuverteilung

## Grundsätze der Abfindung

- Landabfindung muss in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden
- Grundstücke müssen durch Wege zugänglich gemacht werden





# Grundlagen der Neuverteilung

## Grundsätze der Abfindung

- unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen sind in Geld auszugleichen





## Grundsätze der Abfindung

- Landabfindung soll in Nutzungsart, Beschaffenheit und Bodengüte sowie Entfernung zum Wirtschaftshofe oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen
  - *es besteht kein Anspruch auf Zuteilung in einer bestimmten Lage*
  - **Abwägungsgebot**
- neben der Landabfindung auch Möglichkeit des Landverzichts gegen Geld
  - § 52 Abs. 1 FlurbG: „Ein Teilnehmer kann mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden.“



## Zusammenhang zwischen Fläche und Wert

- Wert der Einlageflurstücke eines Teilnehmers werden in **Wertverhältniszahlen (WVZ)** angegeben
- WVZ legt den Gesamtwert des Flurstücks zu dem Wert anderer Flurstücke beliebiger Größe und Beschaffenheit im Verfahrensgebiet fest
- WVZ gibt den Tauschwert des Bodens an

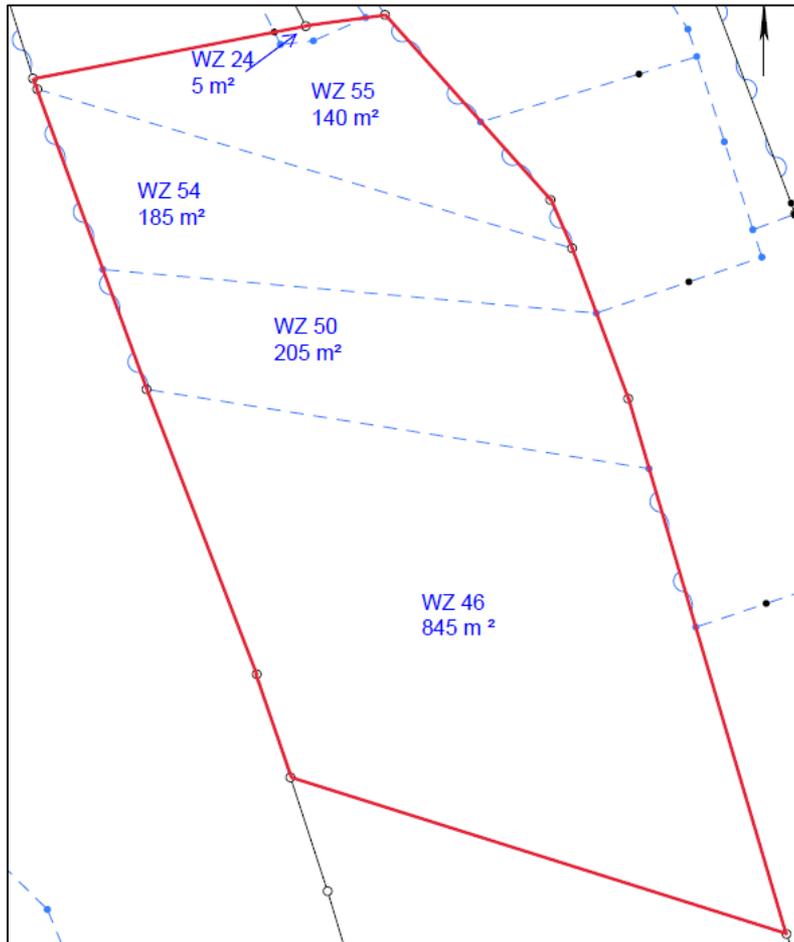
$$\text{Wert [WVZ]} = \frac{\text{Wertzahl [WZ]} * \text{Fläche [m}^2\text{]}}{10}$$

- Bodenverhältnisse innerhalb eines Flurstücks variieren meist → WVZ eines Flurstücks setzt sich aus mehreren Teilsummen zusammen



# Grundlagen der Neuverteilung

## Zusammenhang zwischen Fläche und Wert - Beispielrechnung



$$WVZ = \frac{WZ * Fläche [m^2]}{10}$$

Teilfläche	WZ	Fläche	WVZ
1	24	5 m <sup>2</sup>	12
2	55	140 m <sup>2</sup>	770
3	54	185 m <sup>2</sup>	999
4	50	205 m <sup>2</sup>	1025
5	46	845 m <sup>2</sup>	3887
<b>Summe:</b>			<b>6693</b>

Der Wert des Flurstücks beträgt 6693 WVZ.



## Landabzug nach § 47 FlurbG

§ 47 Abs. 1 FlurbG:

„Den zu den gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen nach § 40 erforderlichen Grund und Boden haben alle Teilnehmer nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes aufzubringen, [...]“

→ d.h. das **Wertverhältnis der Einlageflurstücke** ist entscheidend



# Grundlagen der Neuverteilung

---

## Landabzug nach § 47 FlurbG

*Flurbereinigung Polenz:*

Stadt Neustadt i. Sa. hat Flächen gemäß § 52 FlurbG erworben

→ hat sich dazu bereit erklärt, diese Flächen zur Verringerung des Landbedarfs der gemeinschaftlichen Anlagen zur Verfügung zu stellen

Resultat: Landbedarf für die gemeinschaftliche Anlagen ist vollständig gedeckt

→ Teilnehmer müssen kein Land hierfür aufbringen

**Abzugsfaktor für Flurbereinigung Polenz = 0,00 %**



# Planwunschtermin

---

→ **Allgemeines zum Planwunschtermin**



# Planwunschtermin

---

## Allgemeines zum Planwunschtermin:

- Jeder Teilnehmer wird schriftlich eingeladen
- Die Reihenfolge der Anhörung sowie die Größe der Besitzstände spielt keine Rolle
- Die Termine finden ab Dezember 2022



# Planwunschtermin

---

## Allgemeines zum Planwunschtermin:

Mit der Einladung zum Planwunschtermin werden Ihnen folgende Unterlagen zugesendet:

- Bestandsblatt (alt)
- Besitzstandskarte (Einlage)
- Flyer zum Thema Planwunschtermin



# Planwunschtermin

Landratsamt Sächsische Schweiz-Osterzgebirge  
Version: 2.0.010

Seite 1 von 1  
21.09.2022

## Bestandsblatt (alt)

Verfahren : 280191 Polenz

Kontonummer 900117

Bezirk / Band / Blatt

Grundbuchstelle

7530/ 1/ 38

### Eigentümer

1

Kontoinhaber

Buchungsart: Normaleigentum			Gemarkung: Polenz			
Bezirk/Blatt: Polenz (7530)/38			Gemeinde: Neustadt in Sachsen, Stadt			
Gmkg.	Flurstücksnummer	Fläche (m <sup>2</sup> )	Lage Gebäudebeschrieb	Nutzungsart	fläche(m <sup>2</sup> )	Bet. BV-Nr.
7530	895 /5	6214				
<b>Summe Besitzstand</b>		<b>6214</b>				



## Allgemeines zum Planwunschtermin:

Unterscheidung zwischen *Ortslage* und *Feldlage*

- Ortslage → Verlauf der Grenzen zwischen den Flurstücken wurde bereits bei den **Ortslagenverhandlungen** festgelegt und anschließend vermessen
- Feldlage → Verlauf der Grenzen ist im Planwunschtermin zu klären



## Wie kann ich mich auf den Planwunschtermin vorbereiten?

- Sichtung der Unterlagen, die ihren an der Neuordnung beteiligten Grundbesitz betreffen → am besten zum Termin mitbringen
  - z.B. Grundbücher, Auszüge aus dem Liegenschaftskataster, Pachtverträge, Kaufverträge, usw.
- Abfindungswünsche für eine zweckmäßige Neueinteilung ihres Grundbesitzes überlegen
  - am besten überlegen sie sich nicht nur eine Variante, sondern zwei oder mehr



## Ablauf Planwunschtermin:

- 1) Überprüfung der Angaben des Bestandsblattes (alt)
- 2) Frage nach Rechten und Belastungen
  - die bereits im Grundbuch eingetragen sind
  - welche, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, aber im Neuordnungsverfahren geregelt werden müssen
- 3) Klärung von Pachtverhältnissen
- 4) Anhörung der Wünsche zur Neugestaltung des Grundbesitzes



## **Ablauf Planwunschtermin – Anhörung der Wünsche zur Neugestaltung:**

- vom Verhandlungsleiter mitgebrachtes Kartenmaterial:
  - Wertermittlungskarte
  - Besitzstandskarte
  - Luftbild
- Betrachtung von Lage, Nutzung und Wert der alten Flurstücke im Verfahrensgebiet
- Information zu notwendigen Veränderungen aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde
- Verhandlungsleiter unterbreitet einen Vorschlag zur Neugestaltung
- Diskussion mit Teilnehmer über Vorschlag und Vorbringen eigener Ideen zur Neugestaltung



## **Ablauf Planwunschtermin – Anhörung der Wünsche zur Neugestaltung:**

Berücksichtigung folgender Umstände bei Neugestaltungsentwurf:

- Lage der Abfindung
- Zusammenlegung des Besitzes
- Eventuelle Zu- oder Verkaufsabsichten
- Möglichkeit der Erschließung
- Pachtverhältnisse
- Bewirtschaftungsstruktur



## **Ablauf Planwunschtermin – Abschluss:**

- Anfertigung einer Niederschrift
- Unterschrift von Verhandlungsteilnehmer
  - Bestätigung der Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen
- Aushändigung einer Kopie der Niederschrift (per Post)



## Weiteres Vorgehen nach den Planwunschterminen:

- Aufstellung eines Neugestaltungsentwurfes → Flurbereinigungsplan
- Absteckung, Abmarkung und Aufmessung der neuen Flurstücke
- Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes
- Anhörungstermin (=Teilnehmerversammlung)
- Rechtsbehelfsverfahren
  - Widerspruch gegen Flurbereinigungsplan innerhalb von **2 Wochen** nach Anhörungstermin



# Tagesordnung

---

## 3) Ihre Fragen



# Kontakt Daten

---

Postanschrift:	Postfach 10 02 53/54 01782 Pirna
Besucheradresse:	Schloßpark 4 01796 Pirna
Vorstandsvorsitzende:	Frau Kielstein Tel.: 03501 5153610 E-Mail: <a href="mailto:Cathrin.Kielstein@landratsamt-pirna.de">Cathrin.Kielstein@landratsamt-pirna.de</a>
Stellv. Vorsitzende:	Frau Stephan Tel.: 03501 5153617 E-Mail: <a href="mailto:Susann.Stephan@landratsamt-pirna.de">Susann.Stephan@landratsamt-pirna.de</a>