



# Willkommen zur Teilnehmersammlung

## Ansprechpartner

Vorstandsvorsitzende:  
(03731 799 1691)

Frau Danielle Warstat

1. Stellvertreterin:  
(03731 799 1682)

Frau Mikaela Schilling

2. Stellvertreter:  
(03731 799 1692)

Herr Jörg Sonntag

beim Landratsamt Mittelsachsen, Abt. Integrierte ländliche Entwicklung und  
Geoinformation (Sitz: Döbeln)

Postanschrift:  
Fraensteiner Str. 43  
09599 Freiberg

Hausanschrift:  
Dr.-Zieger-Str. 2  
04720 Döbeln

## Tagesordnung

1. Bericht zum Verfahrensstand
2. Finanzierung
3. Neuverteilungsentwurf
4. Allgemeine Aussprache und Fragerunde

# ***Tagesordnungspunkt 1***

Bericht zum Verfahrensstand

## Zusammensetzung des Vorstandes – Stand 2023

<b>Vorstandsmitglied</b>	<b>Funktion</b>
Dietmar Michael	Vorstandsmitglied
Alexander Michael	Vorstandsmitglied
Eckart Gleißberg	Vorstandsmitglied / Örtlich Beauftragter
Renè Merkel	Vorstandsmitglied / Wegebaumeister
Sascha Hauschild	Stellvertreter
Michael Holler	Stellvertreter / Pflanzmeister
Christian Hüttner	Stellvertreter
Nico Schumann	Stellvertreter



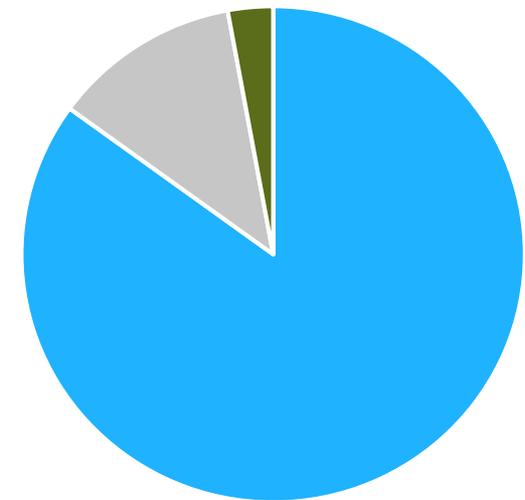
# *Tagesordnungspunkt 2*

Finanzierung

## Aktuelle Ausführungskosten (bisherige Ausgaben)

→ 1.535.136,43€

- Davon 85% Fördermittel (1.304.865,97€) über Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes
- Davon Eigenleistung der Gemeinde für Wege (186.492,15 €)
- Davon Eigenleistungen der Teilnehmergeinschaft (43.778,31 €)



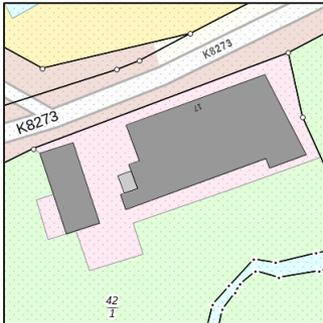
- Fördermittel
- Eigenleistung Gemeinde
- Eigenleistung Teilnehmergeinschaft

## Stand Beitragseinhebung

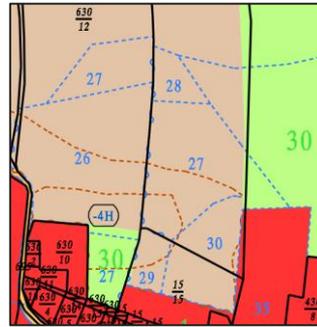
- Einnahmen Beitragseinhebung 2023: 13.134,02 €
- Ablösung Kredit erfolgt → keine Zinszahlungen ab 2024
- Insgesamt Einnahmen von ~42.000 € durch die Teilnehmergeinschaft

# *Tagesordnungspunkt 3*

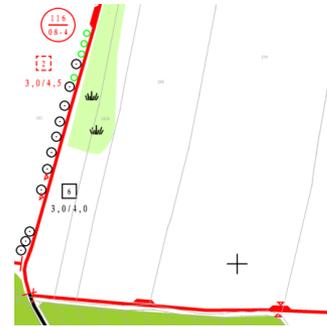
Neuverteilungsentwurf



Liegenschaftskatasterdaten



Wertermittlung



Abzug für gemeinschaftliche Anlagen z.B. Wege



Gespräche über Abfindungswünsche

**Auszug aus dem Flurbereinigungsplan**

Verfahren : 220041 Crossen

Kontonummer 900123

Grundbuchstelle

Bezirk / Band / Blatt  
7315 / 1 / 12

**Forderungsnachweis**

Einlageflurstücke

Gmkg	Flst.	Fläche(m <sup>2</sup> )	WVZ	Abzug nach §47		Forderung		
				Fläche(m <sup>2</sup> )	WVZ	Fläche(m <sup>2</sup> )	WVZ	DWZ
7209	123	19606	68602	0	-1	19606	68601	35,0

**Neuverteilungsentwurf**

## Exkurs Wertermittlung

- Flächendeckende Bewertung des Grund und Bodens → **relative Wertzahlen** d.h. nicht mit anderen Verfahren vergleichbar
- Wertermittlung bildet die Grundlage für:
  - die **Abfindung** der Teilnehmer mit Land von gleichem Wert (→ Neuverteilungsentwurf)
  - den **Geldausgleich** bei Mehr- oder Minderausweisungen (→ Auszug aus dem Flurbereinigungsplan)
  - den **Abzug** für die Bereitstellung der Flächen für die gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Anlagen (→ Abzug)
  - die **Verteilung** der Beiträge (→ Ausführungskosten)

## Beispiel der Wertberechnung in der Feldlage:

- „Wert des Grundstückes eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes“ (§27 FlurbG)
- Spiegelung in Wertverhältniszahl (WVZ)

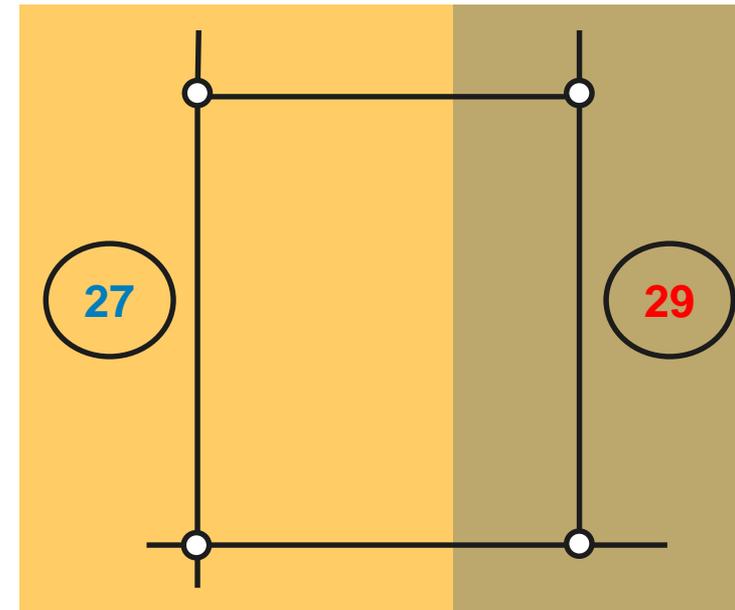
Beispiel:

Flurstücksfläche = 1000 m<sup>2</sup>

Fläche mit Wertzahl **27** = 650 m<sup>2</sup>

Fläche mit Wertzahl **29** = 350 m<sup>2</sup>

$$\frac{27 * 650 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} + \frac{29 * 350 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} = 11905 \text{ WVZ}$$



## Berechnung der Geldausgleiche

- Umrechnungsfaktor bei Geldausgleichen (→ Kapitalisierungsfaktor)
- Für Mehr- und Minderausweisungen von Land

### Berechnung des Kapitalisierungsfaktors

- WZ LNO (Ø Bodenzahl Acker 58 \* 0,5) = 29 WZ
- Bodenrichtwert Acker (Wertermittlungsrahmen) = 0,86 €/m<sup>2</sup>

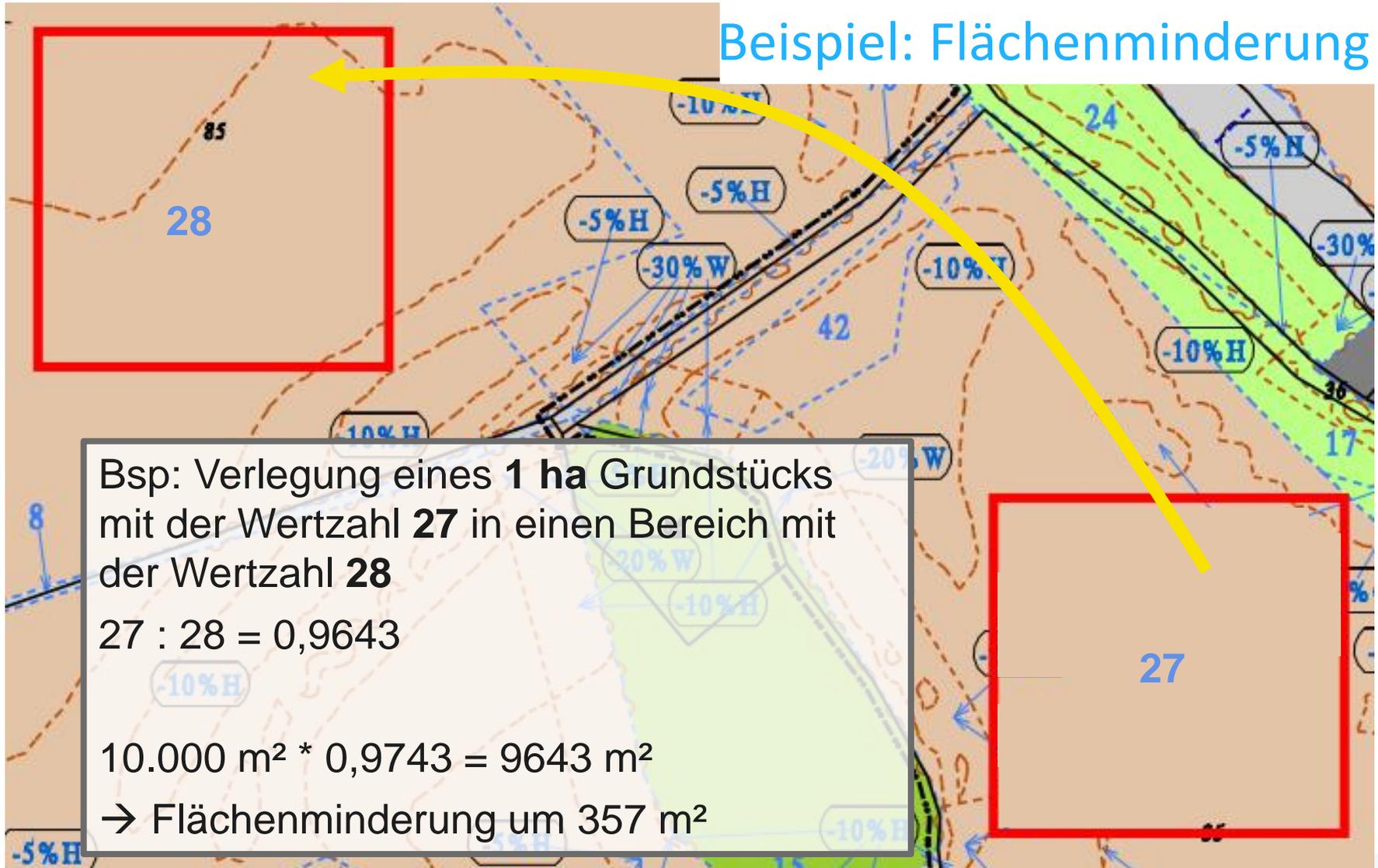
$$\rightarrow \frac{\text{Bodenrichtwert}}{\text{Wertzahl}} * 10 = \frac{0,86 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}}{29 \text{ WZ}} * 10 = 0,29 \text{ €/WVZ}$$

→ Abweichende Festlegung für Ortslagenflächen: 1 €/m<sup>2</sup>

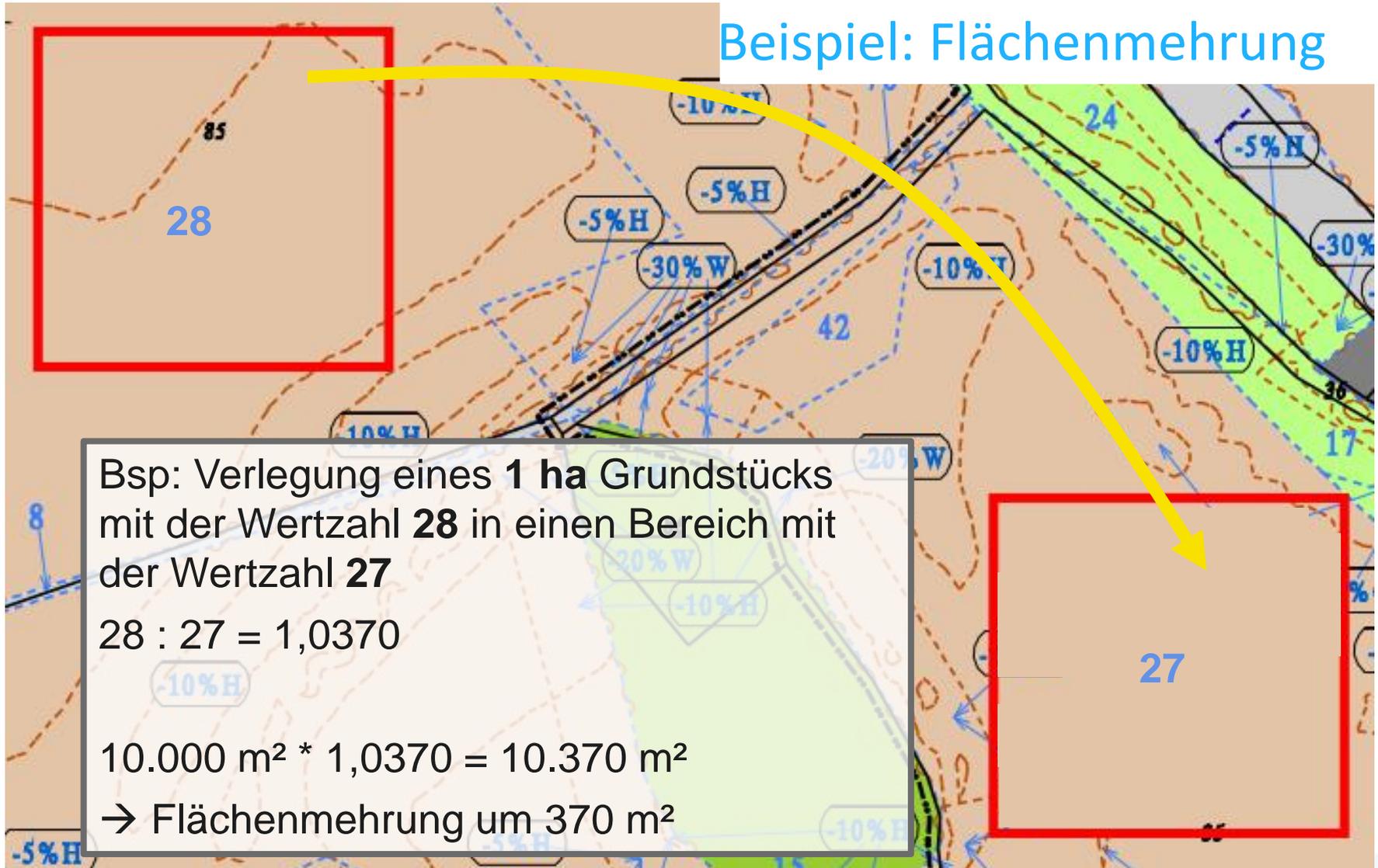
## Ziel: wertgleiche Abfindung aller Teilnehmenden

- Bei der Neuzuteilung sind die geforderten Wertverhältniszahlen relevant
- bei Änderung der Bodengüte kann es zu Flächenmehrungen oder Flächenminderungen kommen
- dazu folgen zwei Beispiele

## Beispiel: Flächenminderung



## Beispiel: Flächenmehrung



## Exkurs Abzug nach §47 FlurbG

- Flächenbedarf für gemeinschaftliche Anlagen im Verfahren z.B. Wege
- Verteilung des Flächenverlust auf mehrere Eigentümer
- Alle landwirtschaftlich genutzten Flurstücke nehmen am Abzug teil
- Im Auszug aus dem Flurbereinigungsplan berücksichtigt
- Abzug liegt bei 1,1%

Beispiel:

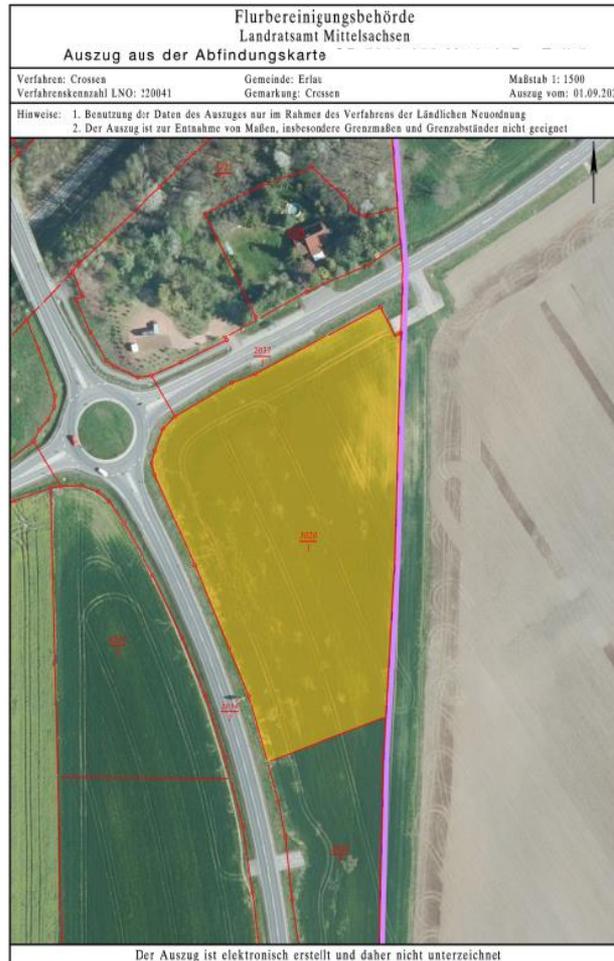
Einlageflurstück: 1000 m<sup>2</sup> Acker

Abzugsfaktor von 1,1%

Forderung:  $1000 \text{ m}^2 - 11 \text{ m}^2 = 989 \text{ m}^2$

# Fragen?

## Vorstellung der zugesendeten Unterlagen



## Auszug aus dem Flurbereinigungsplan

Verfahren : 220041 Crossen

Zusammengeführte  
Grundbuchstelle

→ Grundbuchstelle

weitere GB-St.

laufende Nummer der  
Eintragung im  
Grundbuch

↓  
1

Musterfrau  
Maxi, geb. am 01.01.1990  
Musterstraße 12  
01234 Musterstadt

**Eigentümnachweis**

Adresse des  
Teilnehmers

Kontonummer 900123

Bezirk / Band / Blatt

**7315 / 1 / 123**

7315 / 1 / 234

↑  
Grundbuch-  
bezirk

↑  
Grundbuch-  
blatt

**Auszug aus dem Flurbereinigungsplan**

Verfahren : 220041 Crossen

Kontonummer 900123

Nur Zusammengeführte  
Grundbuchstelle

Grundbuchstelle

Bezirk / Band / Blatt

7315 / 1 / 123

Wertverhältniszahl

**Forderungsnachweis**

Durchschnittswertzahl

$$WVZ = \text{Wertzahl} * \frac{\text{Fläche}}{10 \text{ m}^2}$$

$$DWZ = \text{Summe} \left( \frac{WVZ}{\text{Fläche}} * 10 \text{ m}^2 \right)$$

Einlageflurstücke

Gmkg	Flst.	Fläche(m <sup>2</sup> )	WVZ	Abzug nach §47		Forderung		
				Fläche(m <sup>2</sup> )	WVZ	Fläche(m <sup>2</sup> )	WVZ	DWZ
7210	123	4006	13310	0	0	4006	13310	33,2
7210	234/2	155	544	0	0	155	544	35,1
7210	345	120	420	0	0	120	420	35,0
7210	567	123170	347107	-1352	-3810	121818	343297	28,2
7210	678/5	40120	109566	-441	-1205	39679	108361	27,3
7210	789	56630	56909	-9	-14	56621	56895	10,0
<b>Summen</b>		224201	527856	-1802	-5029	222399	522827	23,5

Jedes Flurstück einzeln  
aufgelistet

Teilnehmer

Zusammengeführte Grundbücher beinhalten alle Grundbücher einer Person.

Wertverhältniszahl: siehe Wertermittlung, Folie 13

**Auszug aus dem Flurbereinigungsplan**

Verfahren : 220041 Crossen

Kontonummer 900123

Bezirk / Band / Blatt

Grundbuchstelle

**7315 / 1 / 123**

**Forderungsnachweis**

**Einlageflurstücke**

Gmkg	Flst.	Einlage		Abzug nach §47		Forderung		
		Fläche(m²)	WVZ	Fläche(m²)	WVZ	Fläche(m²)	WVZ	DWZ
7210	123	4006	13310	0	0	4006	13310	33,2
7210	234/2	155	544	0	0	155	544	35,1
7210	345	120	420	0	0	120	420	35,0
7210	567	123170	347107	1352	-3810	121818	343297	28,2
7210	678/5	40120	109566	-141	-1205	39679	108361	27,3
7210	789	56630	56909	-9	-14	56621	56895	10,0
<b>Summen</b>		224201	527856	-1802	-5029	222399	522827	23,5

In der vorangegangenen Folie wird der Abzug sichtbar. Es nehmen nur Flurstücke der Landwirtschaftsfläche am Abzug teil.

Der Abzug verringert die Forderung des jeweiligen Eigentümers.

Der Abzug wird benötigt für die Flächen der neuen Wege bzw. die Verbreiterung bestehender Wege.

## Übersicht Flurstücksgruppen

Flurstücksgruppe	Bezeichnung
1	Ortslage
5	Verkehrsflächen
6	Gewässer
8	Unland
10	Forstwirtschaftlich genutzte Flächen
20	Ackerland
30	Grünland

## Forderungsnachweis

7209 123 vom: 24.02.2021 Forderungsabgang an "Kreisstraße", Landkreis Mittelsachsen FG 5 An GB-St:	-19 - 2 1,1 0,58  *0,29 €/WVZ
7209 234 vom: 25.02.2021 Forderungsabgang FG 6 (Gewässer in Ortslage -  Crossener Bach) An GB-St:	-154 - 539 35,0 154,00  *1€/m <sup>2</sup> (innerorts)
vom: 11.08.2022 Forderungszugang gemäß TG-Niederschrift nach §52 FlurbG vom 11.08.2022, FG 1 Ortslage Von GB-St:	+308 1078 35,0  Landverzichtserklärung: Geld bereits gezahlt

Umrechnungen resultieren aus der Wertermittlung

Landratsamt Mittelsachsen Seite 4 von 6  
02.01.2024

**Auszug aus dem Flurbereinigungsplan**

Verfahren : 220041 Crossen Kontonummer 900123  
 Grundbuchstelle 7315 / 1 / 123 Bezirk / Band / Blatt

**Abfindungsnachweis**

**Abfindungsflurstücke**

Gmkg	Flst.	Lagebezeichnung	Fläche (m²)	WVZ	DWZ	Kostenregelung §19	
						Ant.(%)	Beitrag(WVZ)
7315	12	ohne Lage	6877	24070	35,0	100	24070
7315	23	ohne Lage	666	233	30,0	100	2332
7315	34	ohne Lage	13737	38324	27,9	100	38324
Summen			21280	64726	30,4		64726

**Mehr- und Minderausweisungen**

Gmkg	Flst.	Fläche (m²)	WVZ	DWZ	Betrag (EUR)	
7315	12	22.03.2021	-107	-374	35,0	107,0
Minderausweisung gegen Geldausgleich						
Geldausgleich gemäß Wertermittlungsrahmen für Splitterflächen aus der Ortslagenregulierung: Niederschrift vom 05.04.2016 - FG 1						
An GB-St: 9999-9999						
7315	23	22.03.2021	-8	-27	33,8	8,0
Minderausweisung gegen Geldausgleich						
Geldausgleich gemäß Wertermittlungsrahmen für Splitterflächen aus der Ortslagenregulierung: Niederschrift vom 05.04.2016 - FG 6 Gewässerflächen						
An GB-St: 9999-9999						
7315	34	18.11.2021	-679	-1954	28,8	566,8
Minderausweisung gegen Geldausgleich						
Für Differenzen bei der Neuzuteilung - FG 30 Grünlandflächen						
An GB-St: 999-9999						
7315	45	18.11.2021	+703	1891	26,9	-548,39
Meherausweisung gegen Geldausgleich						
Für Differenzen bei der Neuzuteilung - FG 20 Ackerflächen						
Von GB-St: 9999-9999						
Summen			-91	-464		133,2

Landratsamt Mittelsachsen Seite 6 von 6  
02.01.2024

**Auszug aus dem Flurbereinigungsplan**

Verfahren : 220041 Crossen Kontonummer 900123  
 Grundbuchstelle 7315 / 1 / 123 Bezirk / Band / Blatt

**Abfindungsnachweis**

**Gegenüberstellung des alten und neuen Besitzes**

Erläuterungen	Fläche(m²)	WVZ	DWZ	Betrag(EUR)
Einlage	21500	65622	30,4	
Flächenberichtigung	+0	+0		
Abzug §47	-153	-428		
Summe Fortschreibung	-37	-4		1,16
Forderungen	21670	65190	30,5	1,16
Abfindung	21680	472	30,4	133,27
Differenz Abfindung - Forderung	-90	-464		
davon Minderausweisung	-91	-464		
Flächenmehrung infolge Abfindung mit geringerwertigem Boden	+1	0		
Änderung der Durchschnittswertzahl um (ohne Mehr- und Minderausweisung)			+ 0,0	

**Abkürzungen:**

WVZ ... Wertverhältniszahl  
 DWZ ... Durchschnittswertzahl

**Erläuterung der Gemarkungskennzahl**

7210 Obercrossen  
 7315 Crossen

# Abfindungsnachweis → voraussichtliche neue einzelne Flurstücke

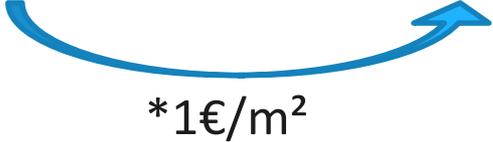
## Abfindungsflurstücke

Gmkg	Flst.	Lagebezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	WVZ	DWZ	Kostenregelung §19	
						Ant.(%)	Beitrag(WVZ)
7315	1234/1	ohne Lage	12642	44244	35,0	100	44244
7315	3456/1	ohne Lage	156718	432649	27,6	100	432649
7315	4567/1	ohne Lage	14907	39098	26,2	100	39098
<b>Summen</b>			184267	515991	28,0		515991

Vorläufige  
Flurstücks-  
nummern

Platzhalter für  
zukünftige  
Lagebezeichnung

# Mehr- und Minderausweisungen als Ergebnis der Ortslagenverhandlungen

<p>7315 234 28.07.2021</p> <p>Mehrausweisung gegen Geldausgleich</p> <p>Geldausgleich gemäß Wertermittlungsrahmen für Splitterflächen aus der Ortslagenregulierung. Niederschrift vom 06.12.2016 - FG 1 Ortslage</p> <p>Von GB-St: 9999-9999</p>	<p>+35 +122 34,9 -35,00</p>  <p>*1€/m<sup>2</sup></p>
<p>7315 345 22.02.2021</p> <p>Mehrausweisung gegen Geldausgleich</p> <p>Geldausgleich gemäß Wertermittlungsrahmen für Splitterflächen aus der Ortslagenregulierung. Niederschrift vom 12.12.2016</p> <p>Von GB-St: 9999-9999</p>	<p>+271 +948 35,0 -271,00</p>
<p>7315 456 04.03.2021</p> <p>Minderausweisung gegen Geldausgleich</p> <p>Geldausgleich gemäß Wertermittlungsrahmen für Splitterflächen aus der Ortslagenregulierung. Niederschrift vom 04.05.2016</p> <p>An GB-St: 9999-9999</p>	<p>-481 -1684 35,0 481,00</p>

## Mehr- und Minderausweisungen als Ergebnis der Zuteilung der Feldlagen

<p>7315 123 28.07.2021  Mehrausweisung gegen Geldausgleich  Ausgleichszahlung für Mehrausweisung Ackerflächen  entsprechend Wertermittlungsrahmen. FG 20 -  Verhandlung vom 19.05.2016  Von GB-St: 9999-9999</p>	<p>+23      +72      31,3      -20,88</p>  <p><b>*0,29 €/WVZ</b></p>
<p>7315 567 28.07.2021  Mehrausweisung gegen Geldausgleich  Ausgleichszahlung für Mehrausweisung Waldflächen,  Verhandlung vom 08.05.2018, entsprechend  Wertermittlungsrahmen. FG 10  Von GB-St: 9999-9999</p>	<p>+1378      +1378      10,0      -399,62</p>
<p>7315 556 03.02.2022  Minderausweisung gegen Geldausgleich  für Differenzen bei der Neuzuteilung - FG 20 Ackerflächen  An GB-St: 9999-9999</p>	<p>-50      -200      40,0      58,00</p>

## Abfindungsnachweis

### Gegenüberstellung des alten und neuen Besitzes

Erläuterungen	Fläche(m <sup>2</sup> )	WVZ	DWZ	Betrag(EUR)
<b>Einlage</b>	224201	527856	23,5	
<b>Flächenberichtigung</b>	+0	+0		
<b>Abzug §47</b>	-1802	-5029		
<b>Summe Fortschreibung</b>	-3162	-7701		40,31
<b>Forderung</b>	219237	515126	23,5	40,31
<b>Abfindung</b>	222107	516993	23,3	-543,23
<b>Differenz Abfindung - Forderung</b>	+2870	+1867		
<b>davon Mehrausweisung</b>	+2869	+1866		
<b>Flächenmehrung infolge Abfindung mit geringerwertigem Boden</b>	+1	+1		
<b>Änderung der Durchschnittswertzahl um (ohne Mehr- und Minderausweisung)</b>			+ 0,0	

Der Abfindungsnachweis ist eine Übersicht der vorangegangenen Buchungen.

Ein positiver Betrag bedeutet, dass dies ein Guthaben ist.

Ein negativer Betrag bedeutet, dass dieser zu zahlen ist.

Die beiden Werte werden am Ende des Verfahrens miteinander verrechnet.

## Ziel des Neuverteilungsentwurfes

- Abgleich Personendaten
- Sind alle Einlageflurstücke vollständig aufgeführt ?
- Ist die Abfindung wertgleich ?
- Sind alle offenen Notarverträge berücksichtigt?
- Erreichbarkeit gleich oder besser?
- Bewirtschaftung gleich oder besser?
- ....

## ***Tagesordnungspunkt 4***

Allgemeine Aussprache und Fragerunde

## Weiterer Ablauf

- Einwendungen und Anmerkungen zum Neuverteilungsentwurf (NVE) an TG Crossen bis 27.03.2024
- Einarbeitung Änderungen NVE
- Prüfung NVE durch obere Flurbereinigungsbehörde
- Regelung der Rechte
- Aufstellung Flurbereinigungsplan

## *Fragerunde*

Bei weiteren Fragen:  
Frau Mikaela Schilling  
03731 799 1682  
[tg-crossen@landkreis-mittelsachsen.de](mailto:tg-crossen@landkreis-mittelsachsen.de)