

Ländliche Neuordnung Priestewitz B101

Teilnehmerversammlung, 20.06.2023

Teilgebiet: Gävernitzer Heide

Ziel dieser Veranstaltung

- Vorbereitung auf nächsten Verfahrensschritt:

Planwunschgespräche

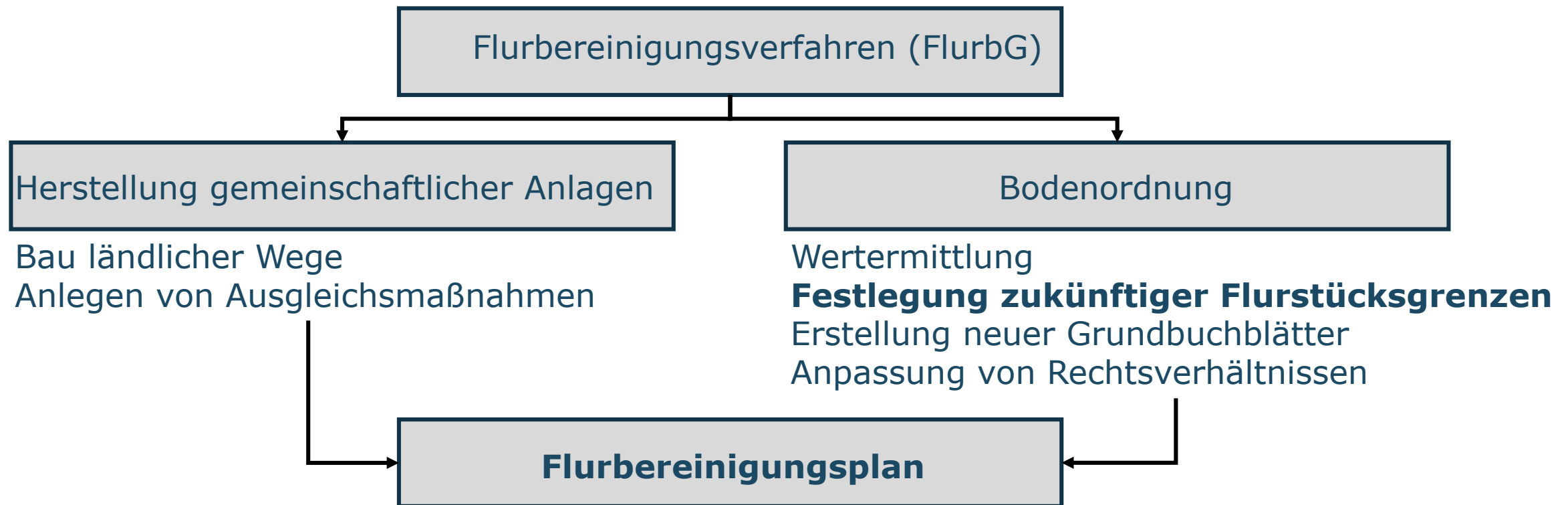
- heute: Erläuterung besonderer Fragestellungen und Sachverhalte, die im Zusammenhang mit Eigentum an Waldflächen stehen
- Sie (jeder Eigentümer/Teilnehmer)
 - wissen, welche Fragen/Themen im Weiteren von Relevanz sind,
 - finden eine optimale Eigentumsregelung für sich.
- Wir (Fachbereich FNO)
 - versuchen, alle Wünsche bestmöglich zusammenzuführen,
 - geben Rückmeldung zu rechtlichen Einschränkungen o.ä.

Tagesordnung

1. Bodenordnung – Bestandteil der Flurbereinigung
2. Gävernitzer Heide: Bedarf an eigentumsrechtlichen Regelungen
3. Fazit

Bodenordnung

allgemein: Bodenordnung ist die Anpassung der Eigentumsstruktur, dabei insbesondere die örtliche Lage der Flurstücksgrenzen, an die tatsächlichen Besitz- bzw. Nutzungsverhältnisse.

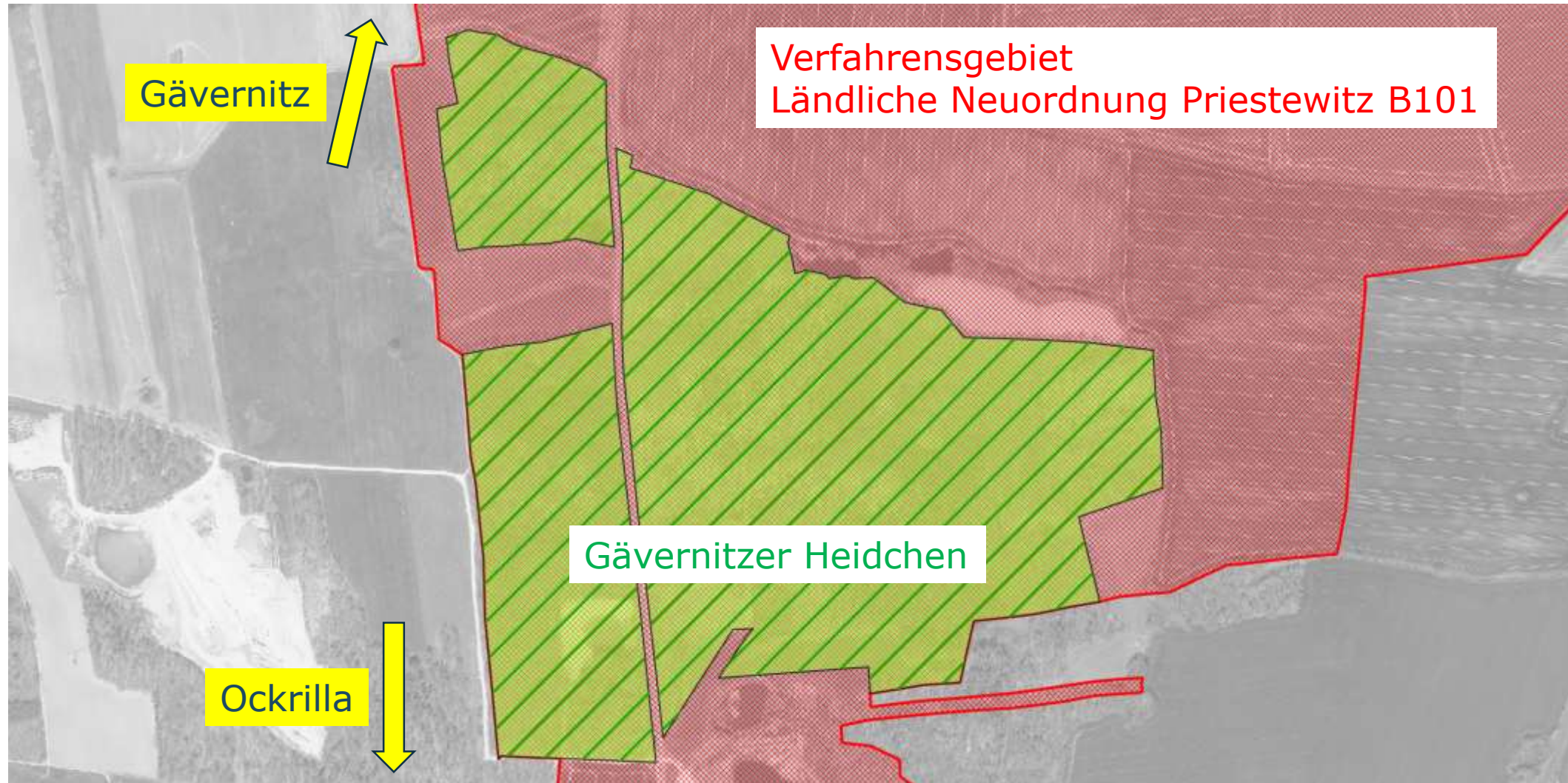


Bodenordnung

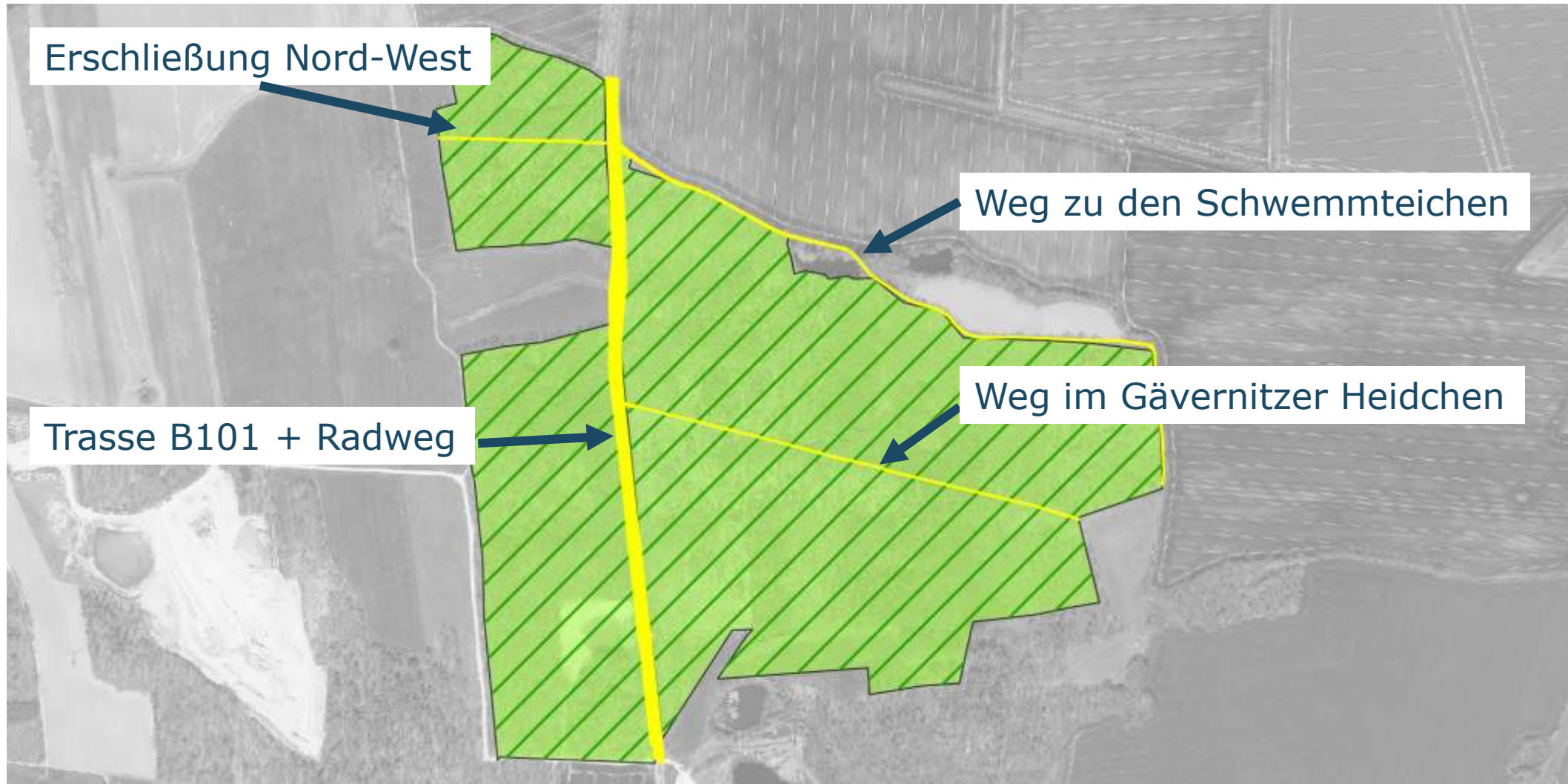
Maßgaben für die Festlegung zukünftiger Flurstücksgrenzen:

- keine Wiederherstellung von Flurstücksgrenzen aus dem Liegenschaftskataster
- Festlegung der zukünftigen Flurstücksgrenzen ohne zwingende Rücksicht auf bestehende rechtsgültige Flurstücksgrenzen
- möglichst große Zuteilungsflurstücke, Ziel: hoher Zusammenlegungsgrad
- Anpassung der Flurstücksgeometrie an die Örtlichkeit bzw. aktuelle Nutzungsverhältnisse (Landwirtschaftsflächen, Wege, Gewässer, Wald etc.)
- Beachtung von sogenannten bedingten Zuteilungen, insb. bei Verkehrsflächen
- Zuteilung von rechtlich und tatsächlich erschlossenen Flurstücken

Gävernitzer Heide: Regelungsbedarf

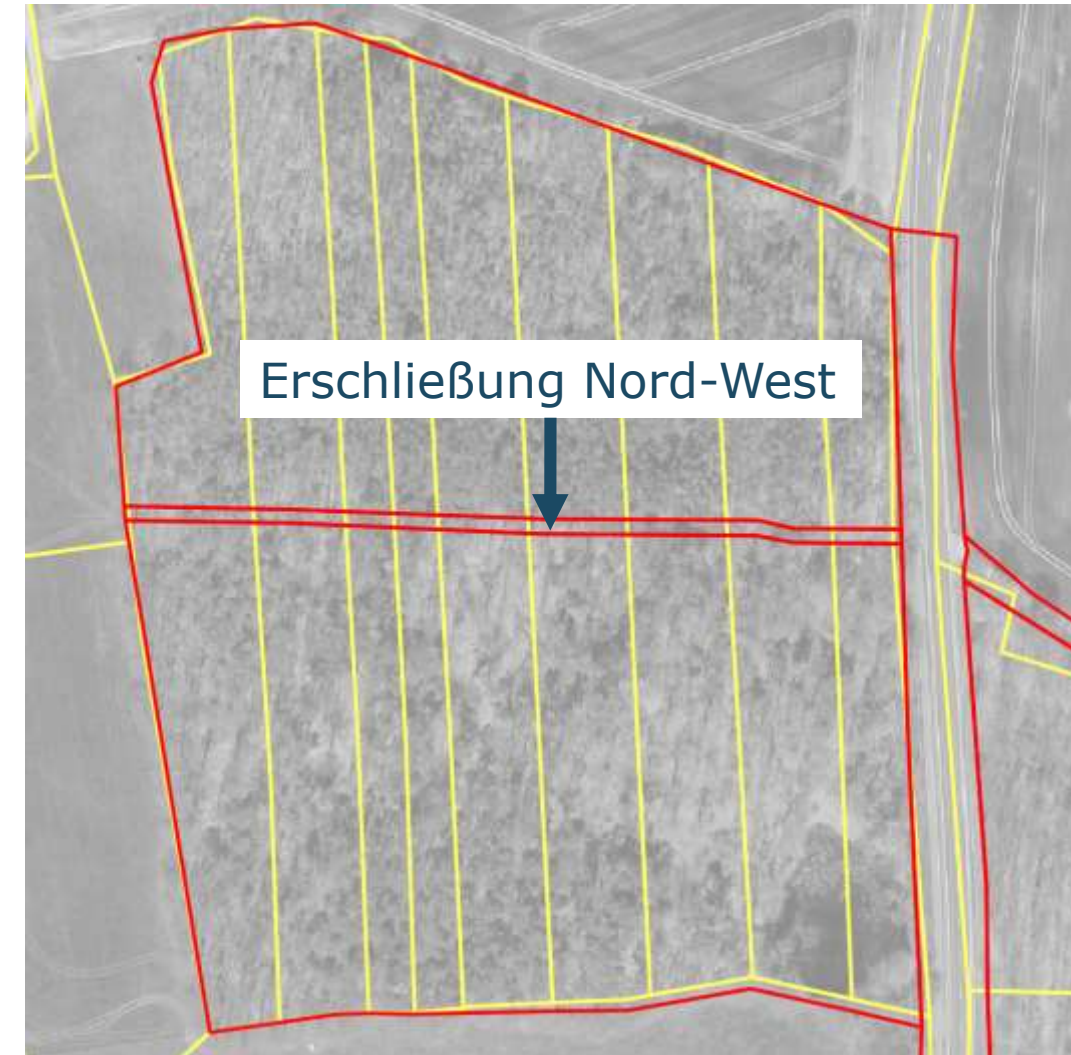


Gävernitzer Heide: Regelungsbedarf



Anmerkungen:

- fehlende rechtliche Erschließung (weder gesondertes Flurstück noch dingliche Sicherung über Wegerecht o.ä.)
- Abgrenzung des zukünftigen Wegeflurstücks gemäß Örtlichkeit, Eigentumszuordnung möglichst in öffentliche Hand
- Regelung der „Benutzung“ gesondert durch Widmung oder bestehendes Recht (WaldG)
- kostenlose Abtretung des Flächenbedarfs für den Weg denkbar?



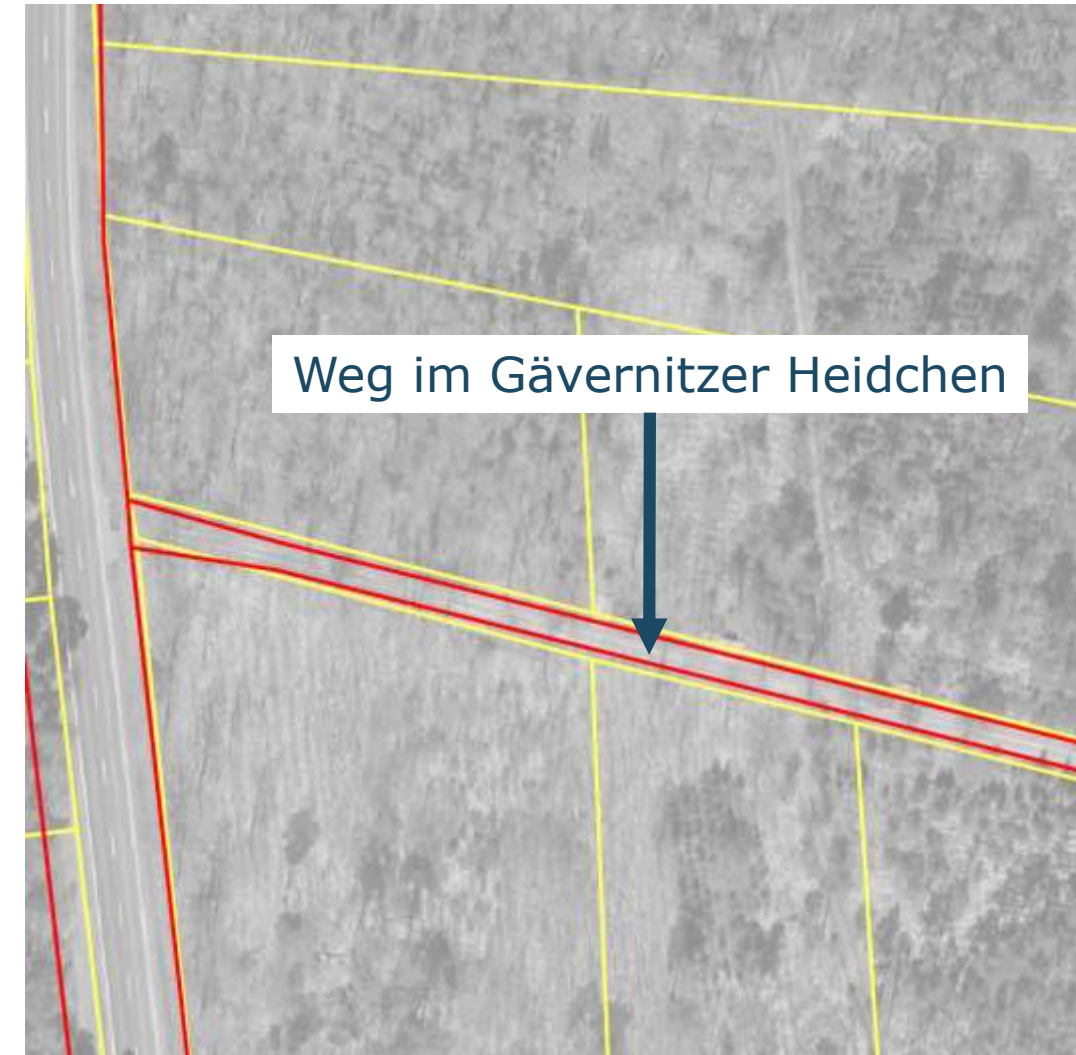
Anmerkungen:

- hergestellt als gemeinschaftliche Anlage durch die Teilnehmergemeinschaft
- bisher kein eigenes Wegeflurstück
- Abgrenzung zukünftiges Wegeflurstück gemäß Örtlichkeit
- Eigentumsgrenze für zukünftig anliegende Flurstücke
- zukünftige Eigentumszuordnung in öffentliche Hand
- Möglichkeit zur rechtlichen und tatsächlichen Erschließung aller südlich angrenzenden Flächen



Anmerkungen:

- hergestellt als gemeinschaftliche Anlage durch die Teilnehmergeinschaft
- eigenes Wegeflurstück vorhanden, aber Doppelbuchung der Eigentumsverfügung
- aktueller Stand: ≥ 25 Eigentümer + Gemeinde 1/1
- Vorschlag für zukünftiges Wegeflurstück:
 - Volleigentum der Gemeinde
 - kostenlose Abtretung der (privaten) Eigentumsanteile

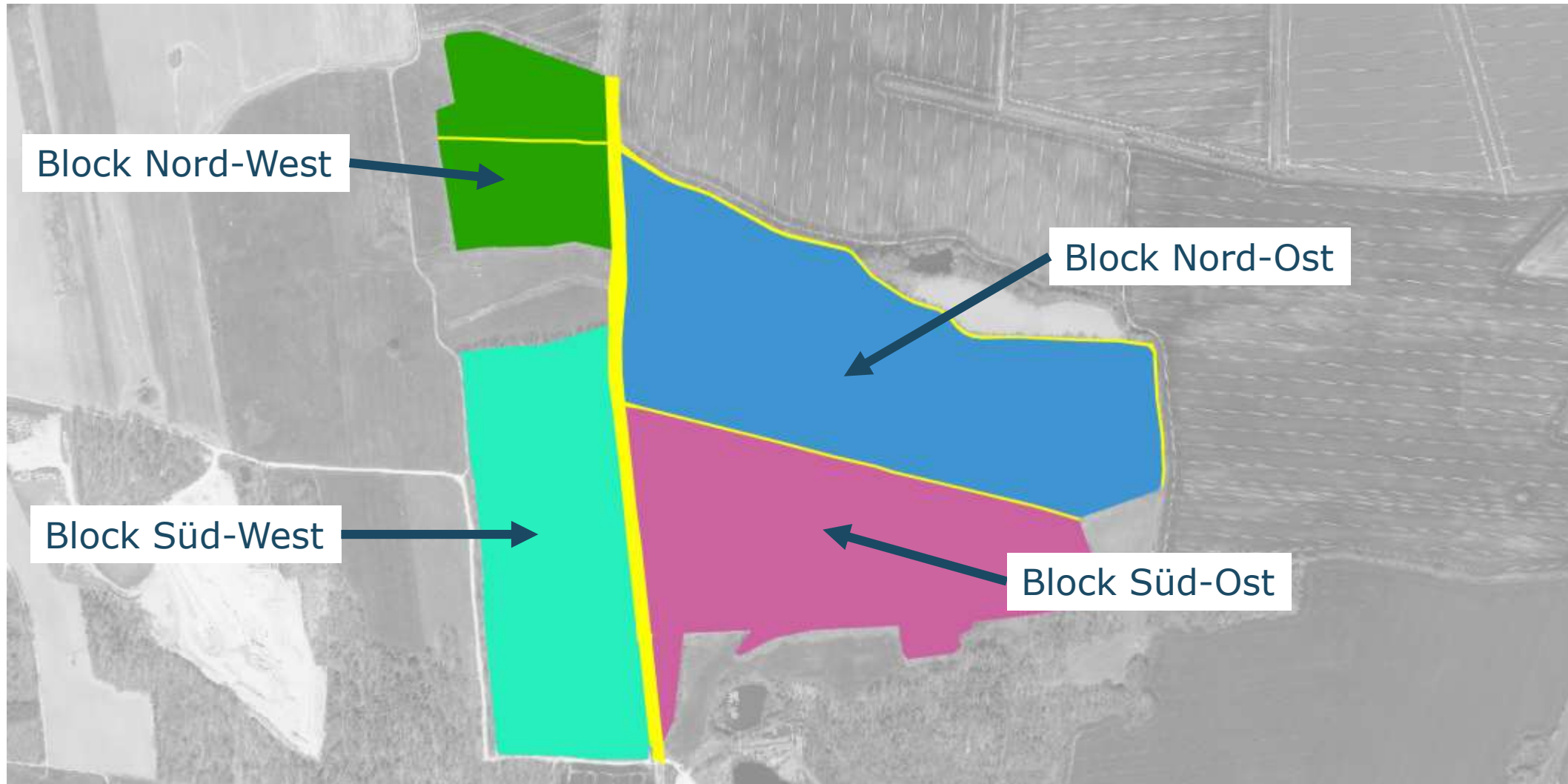


Anmerkungen:

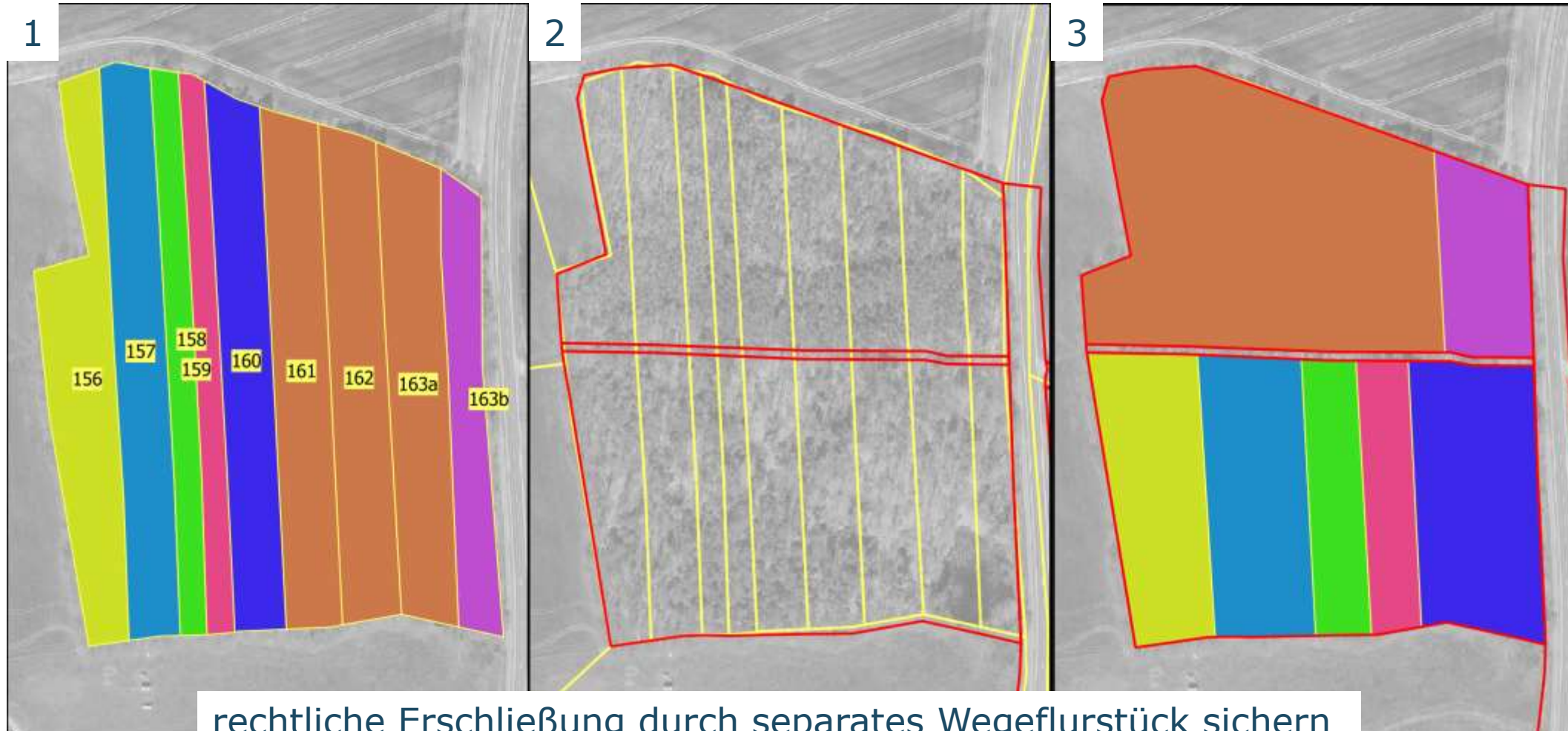
- Ausbau B101 und Anbau Radweg fertiggestellt
- Regulierung im Liegenschaftskataster und Grundbuch offen
- Abtretung der Radwegflächen zu Gunsten der Straßenbauverwaltung überwiegend im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens geklärt
- Verzicht auf Abfindung der Teilflächen gegen Geldentschädigung nach §52 FlurbG gilt für Rechtsnachfolger (Verkauf/Erbschaft) weiter
- Abgrenzung zukünftiges Straßenflurstück gemäß Örtlichkeit



Gävernitzer Heide: Regelungsbedarf



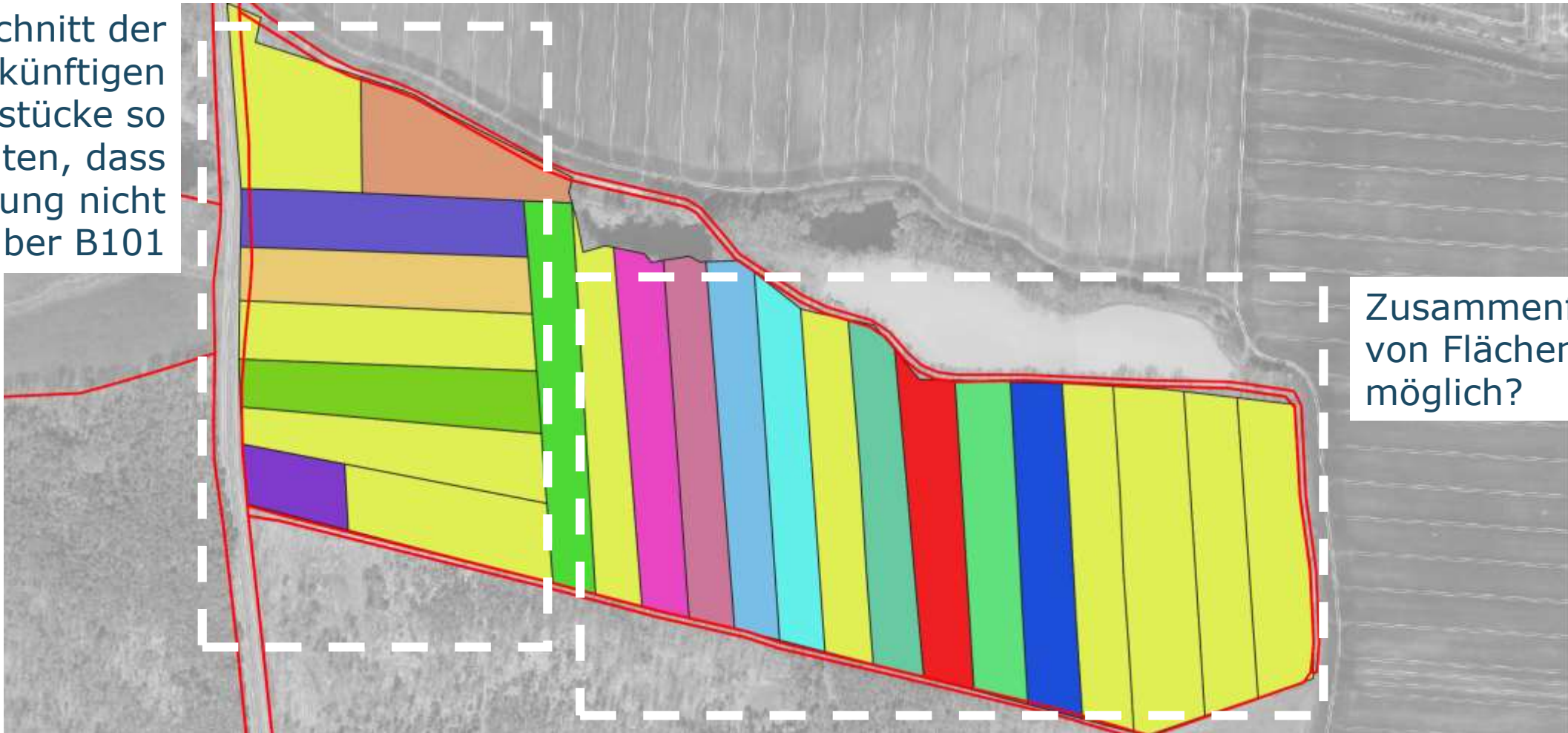
Block Nord-West



Gävernitzer Heide: Regelungsbedarf

Block Nord-Ost

Zuschnitt der
zukünftigen
Flurstücke so
gestalten, dass
Zuwegung nicht
über B101

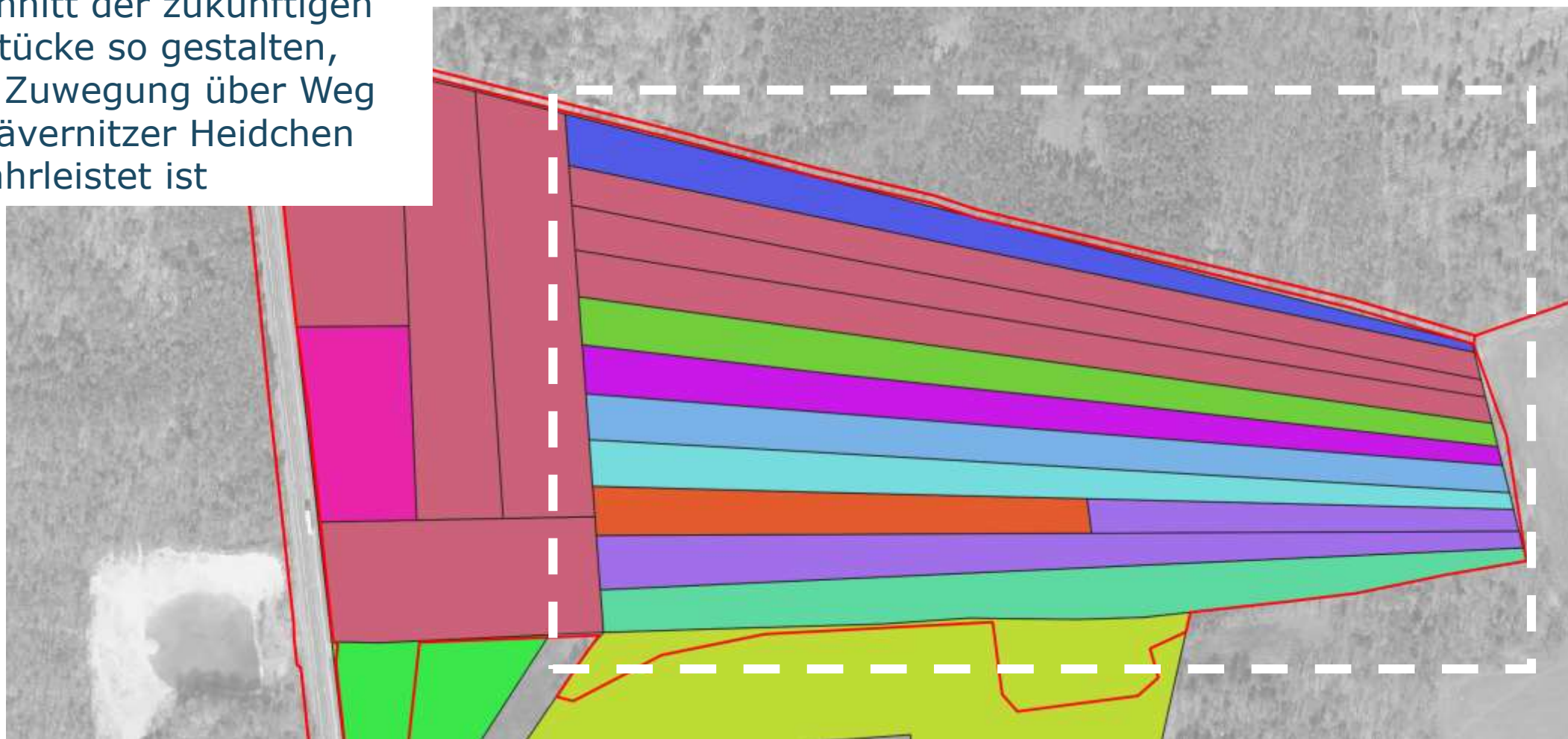


Zusammenfassung
von Flächen
möglich?

Gävernitzer Heide: Regelungsbedarf

Zuschnitt der zukünftigen
Flurstücke so gestalten,
dass Zuwegung über Weg
im Gävernitzer Heidchen
gewährleistet ist

Block Süd-Ost



Anmerkungen:

- tatsächliche und rechtliche Erschließung über westlich und südlich anliegende Wege
- keine Zuwegung über Radweg
- nach Möglichkeit Zusammenfassung von Flächen
- überwiegend gleiche Orientierung der Flurstücke wie bisher
- ggf. besonderer Flurstückszuschnitt im Bereich des Teiches

Block Süd-West



Fazit

Bodenordnung heißt Flächentausch

Tauschwerte maßgebend

Wertermittlungsrahmen:

- einheitliche Wertfestlegung für alle Waldflächen
- ca. 40% des Bodenwerts für Landwirtschaftsfläche
- bei Flächentausch sachverständige Schätzung des Holzbestands oder **einvernehmliche Einigung** zwischen Tauschpartnern

Hinweise Herr Hähnel (Forstbezirk Dresden, Revier Großenhain)

- sehr inhomogener Baumbestand (Baumarten, Entwicklungsstand, Flächenumfang)
- unterschiedlich starke Betroffenheit durch Trockenheit

Fazit

Handhabung im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens:

- Flächentausch auch zwischen den zuvor genannten Blöcken möglich
- sachverständige Wertermittlung möglich (Kosten!) aber nicht zielführend
- je größer die Bereitschaft aller Eigentümer zu Zugeständnissen beim Flächentausch, desto mehr Flexibilität bei der Gestaltung der zukünftigen Eigentumsstruktur
- konkrete Abfrage erfolgt in den einzeln geführten Planwunschgesprächen

Fazit

Aufgabe für jeden Eigentümer:

- Wie sind die aktuellen Verhältnisse vor Ort (Zustand Baumbestand etc.)?
- Welche Perspektive wird für das Eigentum gesehen?
- Welche bestehenden Vorteile wollen Sie erhalten?
- Welche Erfordernisse sehen Sie für Ihre Eigentumsflächen?
- Welche Kompromisse hinsichtlich eines möglichen Flächentausches sind Sie bereit einzugehen?

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/priestewitz-b101>