

Vereinfachtes Flurbereinungsverfahren Sanierungsgebiet „Skado/Koschen“

VKZ LNO: 250 201

Landkreise: Bautzen

Gemeinden : Elsterheide

Gemarkungen: Geierswalde, Groß Partwitz, Scado, Tätzschwitz

Wertermittlungsrahmen

Dieser Wertermittlungsrahmen wurde vom erweiterten Vorstand der Teilnehmergeinschaft aufgestellt und in der Vorstandssitzung am 12.07.2022 mit Beschluss Nr. 25 beschlossen.

Dieser Wertermittlungsrahmen wurde vom erweiterten Vorstand der Teilnehmergeinschaft in der Vorstandssitzung am mit Beschluss Nr. festgestellt.

Teilnehmergeinschaft Ländliche Neuordnung Skado/Koschen
Vorstand der Teilnehmergeinschaft

Thiem
Vorstandsvorsitzende

Inhalt

1.	Allgemeines	3
1.1	Vorgefundene Verhältnisse	3
1.2	Zweck der Wertermittlung und Verfahrensweise im Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren	4
2.	Grundlagen / Bewertungsverfahren	4
2.1	Verfahren für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	5
2.2	Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert und weiteren, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen	7
2.3	Umrechnungsfaktor / Kapitalisierungsfaktor	7
2.4	Die Netto-Wertzahl aus Bodenwert und Ab- / Zuschlägen.....	8
2.5	Sonstige Grundlagen	8
3.	Grundsätze für die Einwertung / Bewertung von Grundstücken und für die Zu- und Abschläge zum Bodenwert	8
3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke / Wald	8
3.1.1	Ackerland	8
3.1.2	Grünland	9
3.1.3	Waldflächen	9
3.2	Ab- und Zuschläge.....	9
3.2.1	Waldrand (Abschlag W), Gehölzrand (Abschlag G), Uferrand (Abschlag U).....	9
3.2.2	Ober- und Unterirdische Leitungen (Abschlag L).....	10
3.2.3	Verunkrautung.....	11
3.2.4	Altlastenverdachtsflächen	11
3.2.5	Naturschutzflächen	11
3.2.6	Drainagen	11
3.3	Nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	11
3.3.1	Bauland, B-Pläne, Flächen mit besonderem Verkehrswert.....	11
3.3.2	Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, ehemalige Katasterwege.....	12
3.3.3	Gewässer.....	12
3.3.4	Flächen mit geringem Ertrag	12
3.4	Sonstiges	13
3.4.1	Wesentliche Bestandteile	13
3.4.2	Zeitpunkt der Wertermittlung und Wirkung	13
4.	Flurstücksgruppen	13
	Anlage 1 Vergleiche Mustergründe.....	14
	Anlage 2 Berechnungsbeispiel	15
	Anlage 3 Leitungsübersicht.....	16
	Anlage 4 Übersichtskarte B-Pläne	17

1. Allgemeines

Für das Bewertungsverfahren der in das Flurbereinigungsgebiet einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27 bis 33 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 des sächsischen Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (AGFlurbG).

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG).

Zur Durchführung der Wertermittlung sind gemäß § 5 Abs. 1 AGFlurbG Sachverständige beizuziehen. Der Vorstand der TG bestimmt die Anzahl der Sachverständigen (mindestens zwei, höchstens vier).

Die zuständige Obere Flurbereinigungsbehörde hat, nach Anhörung des Vorstandes der TG am 24.09.2020 Herrn Bernd Scharfe und Herrn Wolfram Gaebel als Sachverständige für die Wertermittlung in den Vorstand bestellt. Sie haben in allen Angelegenheiten der Wertermittlung die Rechte und Pflichten eines Vorstandsmitgliedes (erweiterter Vorstand).

1.1 Vorgefundene Verhältnisse

Das Flurbereinigungsgebiet Skado/Koschen besteht fast vollständig aus Flächen, die ab 1950 unmittelbar oder mittelbar dem Braunkohlenabbau dienten. Fast die gesamten in Anspruch genommenen Flächen wurden damals in das Eigentum des Braunkohleabbauberechtigten überführt. Mit der Neuaufteilung der Bergbauaktivitäten im Lausitzer Revier im Jahre 1994 wurde der Tagebau der LMBV mbH zugeordnet, was auch zur Übernahme des Grundeigentums führte. Im Tagebau und dessen Randbereich befinden sich noch vereinzelte Flächen im Eigentum Anderer.

Auf der Grundlage des Braunkohlenplanes als Sanierungsrahmenplan erfolgte die Sanierung des stillgelegten Tagebaues.

Folgende Sanierungsziele berühren wesentlich das Flurneuordnungsverfahren:

- Entstehung von zwei Tagebaurestseen mit Vorranggebiet Erholung
- Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sowie Aufforstung und Waldumbau
- Erweiterung des Wegenetzes durch neue Wege um die Restseen
- Auflösung von Nutzungskonflikten
- Bodenordnerische Maßnahmen im Bereich des Straßenneubaus Geierswalde-Tätschwitz

Es entsteht eine völlig neue Nutzungsstruktur. Mit dem Flurneuordnungsverfahren sollen die bisherigen Eigentumsverhältnisse unter Beachtung der Entwicklungsziele von LMBV und Gemeinde neu geordnet werden. Dazu will die LMBV mbH vollständig aus ihrem Eigentum weichen, welches zurzeit noch 90% des Verfahrensgebietes umfasst. Für ca. 4 % der Flächen ist auf der Grundlage von Vereinbarungen, Abtretungen usw. zugunsten anderer durch die LMBV mbH ein Eigentumswechsel erklärt worden. Für die übrigen Flächen, davon sind ca. 70 % Wasserfläche, kann dies ebenfalls erwartet werden. Einzelne Flächen bisheriger Eigentümer verbleiben bei diesen.

In geringem Umfang sind landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Norden des Verfahrens vorhanden.

Eine Besonderheit bildet die „Halbinsel im Partwitzer See“. Diese Halbinsel unterlag nicht dem Kohleabbau. Sie bleibt jedoch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und ist als Naturschutzgebiet geplant.

Auf 70ha ist die zukünftige Nutzung mittlerweile durch Bebauungspläne festgelegt.

1.2 Zweck der Wertermittlung und Verfahrensweise im Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren

Die im Flurbereinigungsgebiet vorgefundenen Eigentumsverhältnisse sollen dahingehend geändert werden, dass der überwiegende Teil des Grundeigentums an neue Eigentümer übertragen wird. Hinsichtlich dieser Eigentumsübergänge wurden bereits im Vorfeld zahlreiche Kaufverträge abgeschlossen, deren Vollzug innerhalb des Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens erfolgen wird.

Ebenso sind die bereits ergangenen Vermögenszuordnungsbescheide sowie die im Laufe des Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens noch abzuschließenden Vereinbarungen, Abtretungen etc. bei der Neueinteilung zu berücksichtigen.

Eine Bewertung der Grundstücke nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert unter Beachtung der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung ist nur teilweise möglich. Ein Großteil der im Flurbereinigungsgebiet liegenden Flächen ist nur sehr eingeschränkt nutzbar, da es sich hier um ehemaliges Abbauland handelt.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche nicht vom Tagebau in Anspruch genommen worden sind, kann die Reichsbodenschätzung angehalten werden.

Durch die Wertermittlung soll ein Maßstab gefunden werden, mit dem eine Wertrelation der einzelnen Flurstücke zueinander ausgedrückt werden kann.

Die Wertermittlung dient der wertgleichen Abfindung und ferner zur Bemessung der Teilnehmerbeiträge gemäß § 19 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG).

2. Grundlagen / Bewertungsverfahren

Das Flurbereinigungsgebiet umfasst als Gewässer den Geierswalder und den Partwitzer See, Flächen die in Gebieten von Bebauungsplänen liegen, Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Flächen sind so zu bewerten, dass eine Vergleichbarkeit und gegebenenfalls auch ein Flächentausch zwischen den unterschiedlichen Nutzungen möglich ist.

Die Vereinheitlichung von Wertmaßstäben erfolgt mit der Umwandlung in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ). Als Tauschwert wird im Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren die **Wertverhältniszahl (WVZ)** verwendet.

Die WVZ errechnet sich nach der Formel:

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

Der Tauschwert eines Grundstücks bestimmt sich dann aus der Summe der Einzelflächen in m² multipliziert mit den entsprechenden Nettowertzahlen geteilt durch 10. Er wird in Wertverhältniszahlen (WVZ) angegeben.

Ein Beispiel zur Berechnung von Wertverhältniszahl und Durchschnittswertzahl ist in der Anlage 2 zum Wertermittlungsrahmen dargestellt.

2.1 Verfahren für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Für landwirtschaftliche Flächen ist die Bewertung nach dem landwirtschaftlichen Ertragswert auf der Grundlage der Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung (Reichsbodenschätzung - RBS) nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBL. I S. 3150,3176) in der jeweils gültigen Fassung vorzunehmen.

Der Wert eines Grundstücks wird durch seine Eigenschaften wie

- seine natürliche Beschaffenheit und
- seine tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse

bestimmt, die für die Benutzung, Verwertung und den Ertrag wesentlich sind.

Maßgeblich ist der objektive Wert, also der Wert, den ein Grundstück oder Grundstücksteil für jedermann hat, der es im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes bestimmt, d.h. es wird ein relativer, auf die Verhältnisse im jeweiligen Flurbereinigungsgebiet bezogener Wert (Tauschwert) ermittelt. Auf absolute, in Geld ausgedrückte Werte kommt es also nicht an.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, der nachhaltig erzielbar ist.

Zuerst ist der Bodenwert zu ermitteln. Dieser ist abhängig von den chemisch-biologischen Eigenschaften und der physikalischen Beschaffenheit der Bodenbestandteile.

Entscheidend sind:

- Aufbau und Ausbildung des Bodenprofils
- Korngrößenzusammensetzung des Feinbodens und sein Verhältnis zum Bodenskelett
- Aufbau und Zusammensetzung des Ober- und Unterbodens und des Untergrundes
- Vorhandensein von Kalk und Humus
- Verhalten zum Wasser
- Eignung für Sonderkulturen

Nach § 28 Abs. 1 FlurbG sind die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung nach dem Bodenschätzungsgesetz zu Grunde zu legen.

Die Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz fand für die am Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Sanierungsgebiet „Skado/Koschen“ beteiligten Grundstücke im Jahr 1951 statt.

Bedingt durch den zeitlichen Abstand zu dieser Schätzung und zur Anpassung der Bodenwertzahlen an die heutige, maschinell geprägte Bewirtschaftung, ist eine Überprüfung und erforderlichenfalls Neubewertung des Kulturbodens angezeigt.

Eine Überprüfung der vorliegenden Bodenschätzungen geschieht dadurch, dass die im Flurbereinigungsgebiet vorkommenden Hauptbodenarten über ein ausreichend dichtes und gleichmäßig verteiltes Netz von Mustergründen (bestimmende Grablöcher und Vergleichsstücke der Bodenschätzung) aufgesucht werden und die Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen mit den durch den erweiterten Vorstand ermittelten Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung verglichen werden (Mustergrundaufstellung).

Durch die Verprobung der Mustergründe ist zu prüfen, inwieweit die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung als Grundlage für die Wertermittlung im Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren dienen können.

Es wurden die Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung für die im Flurbereinigungsgebiet vorkommenden Bodenarten (siehe Gemeindebeschreibung der Bodenschätzung) aufgesucht und geprüft, ob die ursprüngliche Beschreibung der Grablöcher noch zutrifft.

Die Feldbegehung zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der Finanzverwaltung wurde am 20.10.2020 durchgeführt und in der Vorstandssitzung vom 21.09.2021 ausgewertet.

ReiBo-Nr.	lfd. Nr.	ReiBo	Überprüfung
V_12	1001 Nord	S 5 AID 20	S 5 AID 22
X_27	1002 Nord	MoS 22	S 4 D 23
X_18	1003 Nord	Mo 5 - 25	Mo 5 - 22
X_23	1004 Nord	S 5 D 19	S 5 D 20
IX_18	1005 Süd	SL 5 AID 39	SL 5 AID 38
IX_16	1006 Süd	IS 5 AID 32	IS 5 AID 32
V_16	1007 Süd	SI 4 AID 30	SI 4 AID 37
V_4	1009 Süd	SL 5 AID 40	SL 5 AID 38

Es wurde festgestellt, dass im Norden die Mineralisierung der Moorboden durch die Trockenlegung fortschreitet, die Bodenzahl jedoch noch passt. Insgesamt wurde eine hohe Übereinstimmung der Schätzungsergebnisse an den Vergleichsstücken und Grablöchern mit den Bewertungen der Bodenschätzung nachgewiesen.

Der erweiterte Vorstand hat mit Beschluss vom 21.09.2021 (Beschluss Nr. 21) festgelegt, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung für die Wertermittlung im Vereinfachten Flurbereinigungsverfahren wie folgt anzuhalten sind:

- Übernahme der Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung für Ackerland
- Übernahme der Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung für als Grünland genutzte, aber als Acker geschätzte Flächen
- Einwertung des gesamten Flurstücks 215 der Gemarkung Geierswalde Flur 1 mit SI 5 AID 25

Die Bewertung der Flächen erfolgt ohne Berücksichtigung der Entfernung und damit notwendiger Anfahrtswege. Die Entfernung wird, soweit es sich mit einer großzügigen Zusammenlegung vereinbaren lässt, bei der Erarbeitung des Flurbereinigungsplanes im Rahmen der Abfindung berücksichtigt.

Die aus der Bodenschätzung der Finanzverwaltung bestätigten oder im Rahmen des Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens (z.B. durch Einzelbewertung) neu ermittelten Bodenzahlen werden in **Wertzahlen (WZ)** umgerechnet.

Diese Wertzahlen werden erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge für besondere Verhältnisse, die den Wert des Grundstücks dauernd beeinflussen (Waldrandlage, Gewässerrandstreifen a. m.) ergänzt.

Die Wertzahlen werden mit den in Klammern gesetzten Ab- und Zuschlägen in der Wertermittlungskarte dargestellt.

Für vorübergehende Nachteile, wie z. Bsp. behebbare Verunkrautung, besteht nach § 51 FlurbG Anspruch auf Entschädigung gegen Geld, jedoch kein Landanspruch. Eine solche Verunkrautung ist deshalb bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

2.2 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert und weiteren, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen

Die Wertermittlung für Wohn- und Mischbauflächen im Verfahrensgebiet hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen. Der Verkehrswert der Flächen wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften und der Lage zu erzielen wäre. Dabei geht man von selbständig bebaubaren Grundstücken aus. Den Wert beeinflussen Kriterien wie z.B. Lage, Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Grundstückszuschnitt und –größe. Die Bodenbeschaffenheit (Oberflächenbeschaffenheit, Geländeneigung, Wasserläufe usw.) kann ebenfalls wertbeeinflussend wirken.

Im Verfahrensgebiet liegen nur vereinzelte Wohn- und Mischbauflächen und es ist nicht beabsichtigt, solche Flächen außerhalb einvernehmlicher Vereinbarungen zu tauschen. Sollte eine Regulierung der Grenzen entsprechend der Nutzung erfolgen, handelt es sich beim Flächentausch dann lediglich um Splitterflächen von Hausgrundstücken, Verkehrsflächen, öffentlichen Anlagen u. ä.

Daher wird für alle Wohn- und Mischbauflächen im Verfahrensgebiet ein einheitlicher Wert von 5 €/m² festgelegt. Bebauungspläne sind von dieser Regelung ausgenommen.

Dieser Wert wird zum Ausgleich für bewusste Änderungen im Grenzverlauf im gegenseitigen Einvernehmen mit den Beteiligten herangezogen, soweit zwischen den beteiligten Eigentümern keine anderen Regelungen getroffen werden.

2.3 Umrechnungsfaktor / Kapitalisierungsfaktor

In der Flurbereinigung ist es notwendig, eine Wertverhältniszahl (z.B. eines Flurstückes) in einen Geldwert umzurechnen. Hierzu wird ein Kapitalisierungsfaktor eingeführt. Dieser ist beim Erwerb eines Flurstückes durch die Teilnehnergemeinschaft und beim geldwerten Ausgleich von unvermeidbaren Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindungen anzuhalten.

Die **Wertzahl (WZ) einer durchschnittlichen Ackerfläche** liegt bei 26 und der **m²-Preis für Ackerflächen im Flurbereinigungsgebiet** liegt bei 0,42 €/m² (Bodenrichtwert für Acker der Gemeinde Elsterheide zum 01.01.2022).

Damit errechnet sich je Wertzahl ein Preis von 0,0162 €/m² ($0,42 \text{ €/m}^2 / 26 = 0,0162 \text{ €/m}^2$).

1 Wertzahl (WZ) entspricht dem Wert von 0,0162 € pro m²

Auf der Basis der Wertzahl einer durchschnittlichen Ackerfläche von 26 und dem m²-Preis für Ackerflächen im Flurbereinigungsgebiet von 0,42 €/m² leitet sich die Umrechnung der Wertverhältniszahl (Tauschwert) wie folgt her:

100 m² Ackerland mit einer Wertzahl von 26 erzielen einen Preis von 42 €
($100 \text{ m}^2 \times 0,42 \text{ €/m}^2$)

100 m² Ackerland mit einer Wertzahl von 26 ergeben 260 WVZ ($26 \times 100 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2$)

→ daraus folgt $42 \text{ €} / 260 \text{ WVZ} = 0,162 \text{ €} / \text{WVZ}$

1 Wertverhältniszahl (WVZ) entspricht dem Wert von 0,162 €

Der Umrechnungsfaktor ist bei der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes zu überprüfen und ggf. durch Beschluss des Vorstandes der Bodenpreisentwicklung anzupassen. Wirksame Land-

verzichtserklärungen nach § 52 (1) FlurbG sind entsprechend § 53 (1) Satz 2 FlurbG davon ausgenommen.

2.4 Die Netto-Wertzahl aus Bodenwert und Ab- / Zuschlägen

Bei der Bestimmung von Ab- / Zuschlagsgrößen, die sich aus einer prozentualen Minderung bzw. Erhöhung des Bodenwertes ableiten, wird immer auf den durch Ab- und Zuschläge unveränderten **Bodenwert** Bezug genommen.

Die sich ergebenden auf ganze Wertzahlen gerundeten Werte, wie auch die anderen Ab- / Zuschläge, werden dann vom Bodenwert abgezogen oder addiert (gegebenenfalls mehrmals).

Beispiel:

Bodenwert (Bruttowertzahl)			16
Abschlag wegen Nässe	-10 %	(von 16 = 2)	-2
Abschlag wegen Wald	-30 %	(von 16 = 5)	-5
Wertzahl			9

Um die Wertermittlung zu vereinfachen, kann bei bedingten Zuteilungen z.B. aufgrund von Kaufverträgen auf die Abschläge verzichtet werden.

2.5 Sonstige Grundlagen

Da es rechtlich keine Flächen ohne Wert gibt, beträgt die kleinste Wertzahl mindestens 1 (**Restwertzahl=1**).

Wesentliche Bestandteile der Verkehrswertgebiete, als auch solcher Gebiete mit landwirtschaftlicher Nutzung (z.B. Gebäude, Anlagen, Anpflanzungen wie z.B. Obstbäume) werden nur bewertet, wenn Besitzübergänge vorgesehen sind.

Gebiete mit besonderen Bodenbestandteilen, wie Gestein und Sand werden ebenfalls nur bewertet, wenn der Abbau genehmigungsfähig ist und Besitzübergänge vorgesehen sind.

3. Grundsätze für die Einwertung / Bewertung von Grundstücken und für die Zu- und Abschläge zum Bodenwert

3.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke / Wald

3.1.1 Ackerland

Die Bodenzahlen der Bodenschätzung sowie die im Rahmen des Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens (z.B. durch Einzelbewertung) neu ermittelten Bodenzahlen werden entsprechend der nachfolgenden Umrechnungstabelle für Ackerland in Wertzahlen umgerechnet.

Für die Zwecke des Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens werden dabei die Bodenzahlen von 14 bis 49 zu Klassen zusammengefasst.

Umrechnungstabelle für Ackerland:

Bodenzahlen der Bodenschätzung von - bis	Wertzahlen (WZ) Ländliche Neuordnung für Ackerböden
14 - 17	22
18 - 22	24
23 - 28	26
29 - 35	28
36 - 42	30
43 - 49	32

3.1.2 Grünland

Es befinden sich keine nach Grünlandschätzungsrahmen bewerteten Flächen im Verfahrensgebiet. Die im Verfahren mittlerweile als Grünland genutzten, aber in der Bodenschätzung der Finanzverwaltung als Acker geschätzten Flächen werden weiterhin als Ackerflächen bewertet (siehe Punkt 2.1).

3.1.3 Waldflächen

Im Flurbereinigungsgebiet liegende Waldflächen werden grundsätzlich mit der **Wertzahl 10** eingewertet. Das entspricht ca. 35 % des Bodenwertes einer durchschnittlichen Ackerfläche im Flurbereinigungsgebiet (Empfehlungen des Gutachterausschusses des Landkreises).

Sind jedoch für Waldflächen größere Veränderungen am Eigentum vorgesehen, so kann die Wertzahl unter Berücksichtigung des Aufwuchses gesondert festgelegt werden.

Hinweis:

- Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge des Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens wird der Holzbestand von einem anerkannten Sachverständigen bewertet und über einen Geldausgleich entschädigt, es sei denn, es wird Einigung zwischen dem Abgeber und dem Übernehmer über Vereinbarung herbeigeführt.
- Als forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke werden die mit Forstpflanzen bestockten Flächen, einschließlich der Kahlflächen, Waldschneisen, Wildäsungsflächen und ähnliche, mit dem Wald verbundene und seinem Zweck untergeordnete Flächen bewertet.

3.2 Ab- und Zuschläge

Ab- und Zuschläge werden nur auf die Flächen nach 3.1.1 – 3.1.3 angebracht. Bei bedingten Zuteilungen z.B. aufgrund von Kaufverträgen kann auf die Abschläge verzichtet werden.

3.2.1 Waldrand (Abschlag W), Gehölzrand (Abschlag G), Uferrand (Abschlag U)

Wald (Abschlag W)

Der Wald beeinflusst die Verwertbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Schattenwirkung, Durchwurzelung des Bodens und Laubfall.

Als **Abschlag** für Waldrand wird deshalb auf landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt, bei Wald im

Süden	30 %
Westen und Osten	20 %
Norden	10 %.

Die **Breite** des Abschlagsstreifens beträgt einheitlich **20 m**.

Gehölz- und Heckenreihen (Abschlag G)

Bei Gehölz- und Heckenreihen über 4 m Höhe werden wegen Schattenwirkung und Durchwurzelung des Bodens folgende **Abschläge** auf landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt, bei Gehölzen im

Süden	30 %
Westen und Osten	20 %
Norden	10 %.

Die **Breite** des Abschlagsstreifens beträgt einheitlich **10 m**.

Gewässer- / Uferrandstreifen (Abschlag U)

Der § 24 Sächsisches Wassergesetz setzt an Gewässern 10 m breite Gewässerrandstreifen fest. In diesen ist das Aufbringen von Dünger auf einer Breite von 5 m verboten. Deshalb wird unabhängig von einer eventuell vorhandenen Uferbepflanzung die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung durch einen beidseitigen **Abschlag von 20 %** auf einer **Breite von 5 m** bei nicht eingedeichten Fließgewässern berücksichtigt.

Bei stehenden Gewässern wird kein Abschlag vorgenommen, da die Festlegung der Wertflächengrenze so erfolgte, dass bereits der Gewässer-/Uferrandstreifen entsprechend berücksichtigt wurde.

Sollte ein Abschlag sowohl für Gewässerrandstreifen als auch für Gehölze und Heckenreihen oder Wald gegeben sein, wird nur der Abschlag für Gehölze und Heckenreihen bzw. Wald angewendet.

3.2.2 Ober- und Unterirdische Leitungen (Abschlag L)

Bei durch Dienstbarkeiten gesicherten oberirdischen und unterirdischen Leitungen sind in der vom Unternehmensträger verlangten Breite des Schutzstreifens Abschläge vorzunehmen.

Für nachweislich stillgelegte Leitungen wird trotz Eintragung im Grundbuch kein Abschlag vorgenommen. Eine Übersicht über die Leitungen ist der Anlage zu entnehmen.

Auf Landwirtschaftsflächen werden 10% und auf Waldflächen 80% Abschlag auf den Schutzstreifen angebracht.

Für Maststandorte sowie für Kontroll- und Brunnenschächte ist die Behinderungsfläche (Ausfallfläche plus Depressionsfläche) auf **Wertzahl 1** abzuwerten, und zwar bei:

- Stahlgittermast	100 m²
- Stahlbeton- und Holzmast	25 m²
- Schacht	25 m²

3.2.3 Verunkrautung

Eine Verunkrautung wird bei der Wertermittlung der Grundstücke **nicht berücksichtigt**, da keine landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer solchen Wertminderung im Flurbereinigungsgebiet bekannt sind.

Bei nur vorübergehenden Nachteilen durch Verunkrautung eines Grundstücks oder dessen Befall durch Schädlinge, die ohne große Schwierigkeiten zu beheben sind, sind bei der Wertermittlung prinzipiell unberücksichtigt zu lassen. Diese werden u. U. durch Geld oder in anderer Weise ausgeglichen.

3.2.4 Altlastenverdachtsflächen

Altlastenverdachtsflächen werden nicht gesondert bewertet. Für im Altlastenkataster der jeweiligen Landkreise erfasste Altlastenverdachtsflächen erfolgt grundsätzlich eine bedingte Zuteilung.

Hinweis:

Soweit im Rahmen der Neueinteilung belastete Flächen (punktuelle Altlastenverdachtsflächen) den Eigentümer wechseln, wird erst im Flurbereinigungsplan der Wertverlust nach den gesetzlichen Bestimmungen ermittelt, in WVZ umgerechnet und das Einlageflurstück belastet.

3.2.5 Naturschutzflächen

Es erfolgen **keine Abschläge**, da diese Flächen grundsätzlich einer **bedingten Zuteilung** unterliegen.

3.2.6 Drainagen

Drainierte landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht gesondert bewertet (**keine Zu- oder Abschläge**).

3.3 Nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen

3.3.1 Bauland, B-Pläne, Flächen mit besonderem Verkehrswert

Im Verfahrensgebiet gibt es neben den Flächen mit bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, wie dem Reiterhof Partwitz, Flächen, zu denen B-Pläne mit unterschiedlichen Verfahrensständen vorliegen.

in Karte	Bezeichnung	Stand	vom
B2	Geierswalder See - Südostböschung	Satzung	13.05.2014
B2 Ae 1	Änderung 1 zu B2	Satzung	01.08.2019
B3	Servicegelände am Geierswalder See	Satzung	März 16
B3 a	Wohnhafen Scado	2.Entwurf	10.05.2010
B5	Gut Scado	Satzung	Nov 13
B6	"Aqua Terra Lausitz" am Partwitzer See mit 1. Änderung	Satzung	02.10.2012
B7	Festsetzung NSG Geierswalder Heide	Entwurf	
B8	Segelsportzentrum am Partwitzer See im Entwurf zur 1. Änderung vom Mai 2015 kein Unterschied zum Stand von 2014	Satzung	Mai 2014

Teilweise werden innerhalb der BPläne die alten Grenzen aus dem Kataster angehalten oder es findet eine bedingte Zuteilung entsprechend den Kaufverträgen oder anderer Vereinbarungen statt. B7 wird wie Wald bewertet. Die Wertzahlen ergeben sich wie folgt:

Wertzahl B-Plan: **3343** (54,00 EUR/m² x 26 / 0,42 EUR/m²)
(Satzung, Geierswalde)

Wertzahl B-Plan: **1795** (29,00 EUR/m² x 26 / 0,42 EUR/m²)
(Satzung, Groß Partwitz)

Als Grundlage wurden Bodenrichtwerte von

- 54 EUR/m² (Geierswalde)
- 29 EUR/m² (Groß Partwitz)

für gemischte Baufläche im Flurbereinigungsgebiet angesetzt (Stichtag 01.01.2022).

Da es für den B-Plan „Gut Scado“ im Gegensatz zu den anderen B-Plan-Gebieten einen Bodenrichtwert gibt, soll dieser angehalten werden (10 EUR/m², Stichtag 01.01.2022). Es ergibt sich folgende Wertzahl:

Wertzahl B-Plan: **619** (10,00 EUR/m² x 26 / 0,42 EUR/m²)
„Gut Scado“

Da B-Pläne auch Grünflächen, Wege und sonstige nicht bebaubare Flächen ausweisen, werden bei der Einwertung diese Flächen unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsflächen und Nutzung ggf. abweichend bewertet.

3.3.2 Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen, ehemalige Katasterwege

Um bei Fremdnutzung realistische Werte für einen Ausgleich zu erzielen, werden öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (Straßenflächen, Wege, Parkplatzflächen, Bahngelände, Sportplätze, Parkanlagen, Friedhöfe) innerhalb und außerhalb der Ortslagen wie **angrenzende Flächen** bewertet. Sollten angrenzende Flächen unterschiedlich bewertet sein, wird im Einzelfall fachlich entschieden, welche Wertzahl angehalten wird.

3.3.3 Gewässer

Die in der Örtlichkeit vorhandenen Gewässer (Seen, Teiche, Bäche, Gräben) welche innerhalb des Gewässerflurstückes verlaufen, erhalten die **Wertzahl 6**.

Gewässerflächen, die über das eigentliche Gewässerflurstück hinaus auf fremdem Land in Anspruch genommenen werden, erhalten die Wertzahl der angrenzenden Flächen, sofern es sich bei den angrenzenden Flächen um Landwirtschafts- bzw. Waldflächen handelt.

Flurstücke innerhalb des Geierswalder und des Partwitzer Sees, welche sich nicht im Eigentum der LMBV befinden, werden ebenfalls wie Gewässer bewertet. Für diese Flurstücke wird vorzugsweise eine Abfindung nach § 52 FlurbG oder eine Abfindungsvereinbarung angestrebt.

3.3.4 Flächen mit geringem Ertrag

Flächen mit geringem Ertrag, wie z. B. Klein- bzw. Feldgehölze, Hecken, Ödland erhalten die **Wertzahl 6**.

3.4 Sonstiges

3.4.1 Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (Obstbäume, Holzbestände, Einzelbäume, bauliche Anlagen usw.), die infolge des Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden gegebenenfalls von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

3.4.2 Zeitpunkt der Wertermittlung und Wirkung

Es ist der Wert maßgebend, der zum Zeitpunkt der Wertermittlung vorgefunden wurde. Für die Bemessung der mit der Wertermittlung verbundenen Ergebnisse ist jedoch der Zeitpunkt maßgebend, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt.

In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend in dem diese wirksam wird.

4. Flurstücksgruppen

Flurstücksgruppen entstehen durch das Zusammenfassen von Wertflächen nach gewissen einheitlichen Gesichtspunkten wie z. Bsp. Bodenart, Nutzungsart, Verwertbarkeit, Eignung für Sonderkulturen u. a. m.

Die Bildung von Flurstücksgruppen dient dem Ziel, eine wertgleiche Abfindung gemäß § 44 Absätze 4 und 5 FlurbG nachweisen zu können und soll zur besseren Darstellung einer wertgleichen Abfindung in den Verhandlungen mit den Beteiligten im Wunschtermin beitragen.

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt:

Flurstücksgruppe	Beschreibung der Flächen Nutzungsart	WZ
1	rechtskräftige B-Pläne (Geierswalde)	3343
2	rechtskräftige B-Pläne (Groß Partwitz)	1795
3	B-Plan „Gut Scado“	619
4	Wohn- und Mischbauflächen	310
5	Verkehrsflächen	wie angrenzend (entspr. 3.3.2)
6	Flächen mit geringem Ertrag	6
10	Wald (ohne Aufwuchs)	10
11	Gewässer	6
20	Ackerland	entspr. 3.1.1

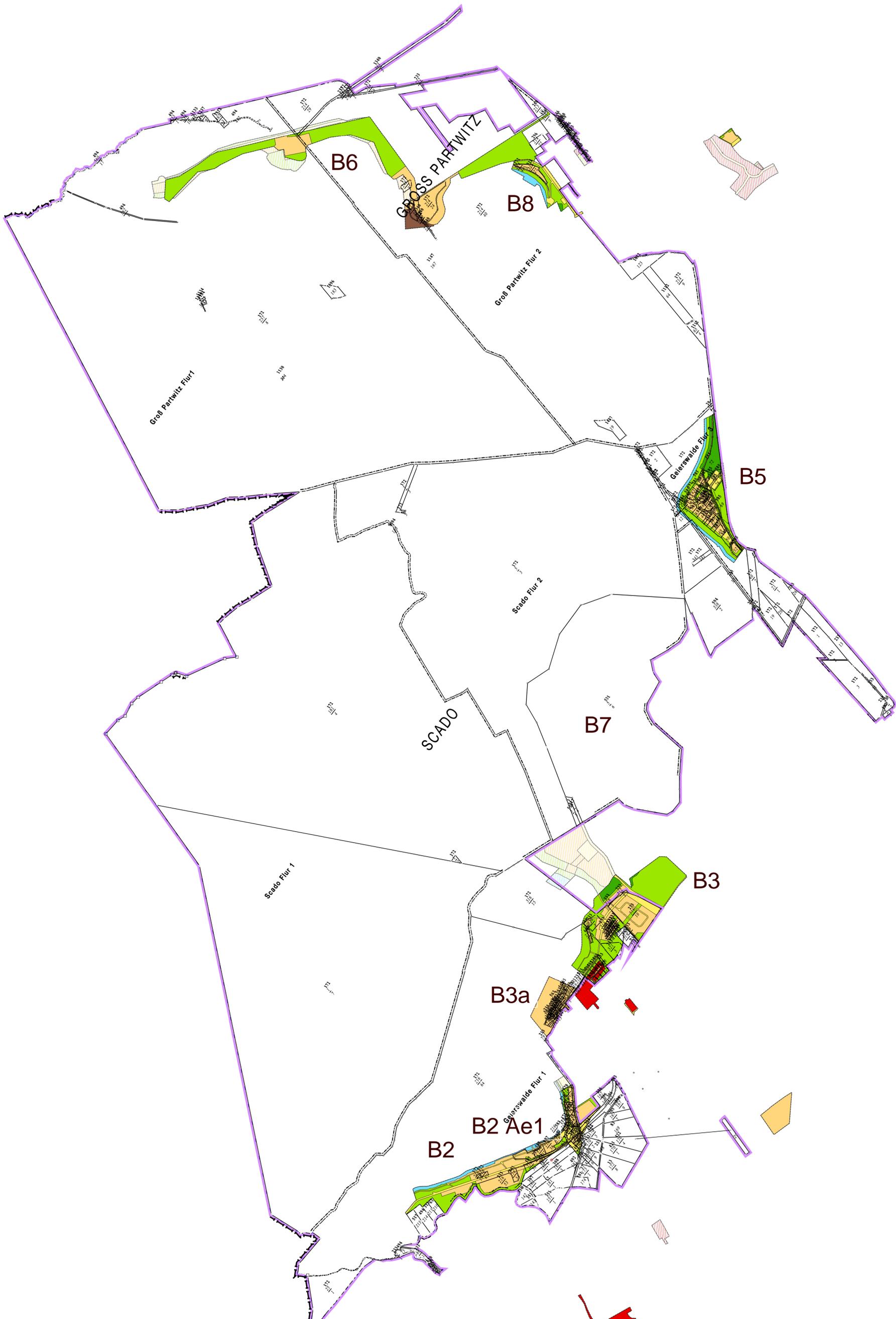
Anlage 1 Vergleiche Mustergründe

Ergebnisse der Vergleiche der Mustergründe und Grablöcher:

ReiBo-Nr.	lfd. Nr.	ReiBo	Überprüfung	Wertzahl
V_12	1001 Nord	S 5 AID 20	S 5 AID 22	24
X_27	1002 Nord	MoS 22	S 4 D 23	24
X_18	1003 Nord	Mo 5 - 25	Mo 5 - 22	26
X_23	1004 Nord	S 5 D 19	S 5 D 20	24
IX_18	1005 Süd	SL 5 AID 39	SL 5 AID 38	30
IX_16	1006 Süd	IS 5 AID 32	IS 5 AID 32	28
V_16	1007 Süd	SI 4 AID 30	SI 4 AID 37	28
V_4	1009 Süd	SL 5 AID 40	SL 5 AID 38	30

Anlage 3 Leitungsübersicht

Leitungsbetreiber	Bemerkungen	Schutzstreifenbreite
Abwasserzweckverband Kamenz Nord, Lauta	Schmutzwasserleitung	4m
ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig	Ferngasleitungen FGL19 und FGL20	10m
Trinkwasserzweckverband Kamenz Nord, Lauta	TWL Ostring DN 500	8m
Versorgungsbetriebe Hoyerswerda	Örtliche Gasversorgung Nur im Flurstück 174/0, Geierswalde Flur 1	2m



Flurbereinigungsbehörde
 Vermessungs- und Flurneuordnungsamt
 Anlage 4 Übersichtskarte B-Pläne

Verfahren: Skado/Koschen (28.6.22) Gemeinde: Elsterheide Maßstab 1:10000
 Verfahrenskennzahl LNO: 250205 Gemarkung: Scado Flur 1 Auszug vom: 30.06.2022

Hinweise: 1. Benutzung der Daten des Auszuges nur im Rahmen des Verfahrens der Ländlichen Neuordnung
 2. Der Auszug ist zur Entnahme von Maßen, insbesondere Grenzmaßen und Grenzabständen nicht geeignet

Der Auszug ist elektronisch erstellt und daher nicht unterzeichnet