

Ländliche Neuordnung Priestewitz B 101

VKZ LNO: ..... 27 01 21

Gemeinde : ..... Priestewitz

Gemarkungen: ..... Priestewitz, Gävernitz und Kmehlen

Gemeinde : ..... Niederau

Gemarkung: ..... Ockrilla, Jessen und Stauda

Wertermittlungsrahmen

Bearbeitungsstand – 11.2018

Vom Vorstand beschlossen am

Teilnehmergeinschaft Ländliche Neuordnung Priestewitz B 101

Vorstand der Teilnehmergeinschaft

Raderecht

Vorstandsvorsitzender

## Wertermittlungsrahmen

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	3
<b>2</b>	<b>Grundlagen / Bewertungsverfahren</b> .....	4
2.1	Verfahren für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	4
2.2	Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert und weiteren, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen .....	6
2.3	Umrechnungsfaktor.....	7
2.4	Bestimmung der (Netto-) Wertzahl aus Bodenwert und Ab- / Zuschlägen .....	7
2.5	Sonstige Grundlagen .....	8
<b>3</b>	<b>Grundsätze für Zu- und Abschläge zum Bodenwert und für die Bewertung von Grundstücken mit besonderen Eigenschaften</b> .....	8
3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke .....	8
3.1.1	<i>Einwertung von Ackerland</i> .....	8
3.1.2	<i>Einwertung von Grünland</i> .....	8
3.1.3	<i>Ab- und Zuschläge</i> .....	9
3.1.3.1	Wald (Abschlag W) .....	9
3.1.3.2	Gehölz und Heckenreihen (Abschlag W).....	9
3.1.3.3	Gewässer- / Uferrandstreifen (Abschlag U).....	9
3.1.3.4	Geländeneigung (Abschlag H).....	9
3.1.3.5	Nass- und Feuchtstellen, Ab- und Überschwemmungen usw. (Abschlag N).....	10
3.1.3.6	Ober- und Unterirdische Leitungen (Abschlag L) .....	10
3.1.3.7	Verunkrautung.....	11
3.1.3.8	Altlastenverdachtsflächen .....	11
3.1.3.9	Naturschutzflächen .....	11
3.1.3.10	Drainagen.....	11
3.2	Flächen mit Verkehrswert und weitere, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen ..	12
3.2.1	<i>Bauland, Bauerwartungsland, Flächen mit besonderem Verkehrswert</i> .....	12
3.2.2	<i>Waldfläche</i> .....	13
3.2.3	<i>Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen und Gewässer</i> .....	13
3.2.4	<i>Wege und Gewässer ohne Ertrag (nicht öffentlich)</i> .....	13
3.2.5	<i>Bergbaulich genutzte Flächen</i> .....	13
3.2.6	<i>Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag</i> .....	14
3.3	Sonstiges .....	14
3.3.1	<i>Flächeninanspruchnahme für Maßnahmen der Teilnehmer-gemeinschaft und anderer Vorhabensträger</i> .....	14
3.3.2	<i>Flurstücksgruppen</i> .....	15
3.4	Zusammenstellung der Mustergründe .....	16
3.4.1	<i>Mustergründe für Ackerland</i> .....	16
3.4.2	<i>Mustergründe für Grünland</i> .....	16
<b>4</b>	<b>Umrechnungstabelle für Grünland</b> .....	17

# 1 Allgemeines

Für das Bewertungsverfahren der in das Neuordnungsgebiet einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27 bis 33 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 des Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes (AGFlurbG) in Sachsen.

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG). Zusätzlich werden auch die stellvertretenden Vorstandsmitglieder einbezogen.

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).

Das Staatliche Amt für Ländliche Entwicklung Kamenz hat, nach Anhörung des Vorstandes der TG am 22.01.2004 (Beschluss Nr.: 2004-01) und mit Schreiben vom 01.03.2004

Herrn Werner Richter, Dresdner Straße 124, 02994 Bernsdorf, (verstorben)

Herrn Klaus Heinrich, Im Winkel 14, 01689 Niederau OT Gröbern und

Herrn Christian Born, Riesaer Straße 10, 01558 Großenhain

als Sachverständige für die Wertermittlung in den Vorstand bestellt. Sie haben in allen Angelegenheiten der Wertermittlung die Rechte und Pflichten eines Vorstandsmitgliedes (erweiterter Vorstand).

Mit Datum 13.06.2004 liegt eine Entlassungserklärung aus gesundheitlichen Gründen von Herrn Christian Born vor.

Zum 17.08.2017 wurde Herr Thomas Rönsch durch die Obere Flurbereinigungsbehörde des Landkreises Meißen als Sachverständiger für die Wertermittlung bestellt.

Die Vergütung der landwirtschaftlichen Sachverständigen richtet sich nach den jeweils gültigen Richtlinien.

## 2 Grundlagen / Bewertungsverfahren

Das Neuordnungsgebiet Priestewitz B 101 umfasst Flächen der Feldflur und Flächen in den Ortslagen. Die Flächen sind so zu bewerten, dass eine Vergleichbarkeit und gegebenenfalls auch einen Flächentausch möglich ist.

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

Die WVZ errechnet sich nach der Formel:

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

Der Tauschwert eines Grundstücks bestimmt sich dann aus der Summe der Einzelflächen in m<sup>2</sup> multipliziert mit den entsprechenden Nettowertzahlen geteilt durch 10 m<sup>2</sup>. Er wird in Wertverhältniszahlen (WVZ) angegeben.

### 2.1 Verfahren für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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 Neuordnungsgebietes bestimmt, d.h. es wird ein relativer, auf die Verhältnisse im jeweiligen Verfahrensgebiet 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 und
- Eignung für Sonderkulturen.

Nach § 28 Abs. 1 FlurbG sind die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung nach dem Bodenschätzungsgesetz (Reichsbodenschätzung) vom 20. Dezember 2007 der Wertermittlung in Verfahren der Ländlichen Neuordnung zu Grunde zu legen.

Die Reichsbodenschätzung fand in den Gemarkungen des Neuordnungsgebietes in den Zeiträumen gemäß nachfolgender Tabelle statt:

Gemarkung	Zeitraum
Ockrilla	30.08 bis 10.09.1937
Jessen	09.09 bis 23.09.1937
Kmehlen	27.06. bis 28.08 1951
Gävernitz	13.06. bis 21.08 1951
Stauda	28.05. bis 04.06.1951
Priestewitz	16.10. bis 01.11.1950

Zudem wurden in den Gemarkungen Ockrilla und Jessen teilweise Nachschätzungen durch die Finanzverwaltung im April 1996 durchgeführt. Dabei wurde hauptsächlich die Änderung der Nutzung von Ackerflächen zur Nutzung als Betriebsflächen der Kaolin- und Tonwerke Seilitz-Löthain GmbH festgestellt. Vereinzelt wurden aufgefüllte Böden ehemaliger Tongruben nachbewertet.

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 Neuordnungsgebiet 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 Flurbereinigungsverfahren dienen können.

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

Die Feldbegehung zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der Finanzverwaltung wurde am 29.03.2004 durchgeführt und am 10.05.2004 in einer Vorstandssitzung ausgewertet.

Die Ergebnisse der Vergleiche der Mustergründe sind unter Ziffer 5 dokumentiert. Bei den Acker- und Grünlandflächen mit unveränderter Nutzung wurde festgestellt, dass die Schätzungsergebnisse an den Vergleichsstücken und Grablöchern eine hohe Übereinstimmung mit den Bewertungen der Reichsbodenschätzung aufweisen. Für Flächen mit der Nutzungsänderung Acker zu Grünland wurde ebenfalls eine hohe Übereinstimmung der Bodenzahl mit der ermittelten Grünlandgrundzahl festgestellt.

Es wurde vom Vorstand festgelegt, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung für die Wertermittlung im Verfahren für Acker und Grünland sowie für Flächen mit der Nutzungsänderung Acker zu Grünland anzuhalten sind.

Für Tonböden und Böden mit einer Bodenzahl < 20 bei Ackerland wurde eine Nachbewertung durchgeführt. Landwirtschaftliche Flächen, für die keine anwendbare Bodenschätzung infolge einer Änderung der Nutzungsart von Grünland zu Acker bzw. einer Nutzungsänderung im Abbaugbiet oder fehlender Bodenschätzung vorliegt, wurden ebenfalls im Rahmen einer Nachbewertung eingewertet und in einer Feldkarte zur Nachschätzung dokumentiert. Die Nachschätzung fand am 19./21.04.2005 statt.

Kleinstflächen bis zu einer Größe von 100 m<sup>2</sup> werden den angrenzenden Flächen zugeordnet.

Auf der Grundlage der so ermittelten Boden- und Grünlandgrundzahlen sind die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ) zu bestimmen.

Der Gutachterausschuss hat zur letzten Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens eine Überprüfung der Ergebnisse der Bodenschätzung durchgeführt und festgestellt, dass die Erträge des gesamten Grünlandes hinter denen des Ackerlandes zurückgeblieben sind. Das gegenüber der Reichsbodenschätzung veränderte Wertverhältnis von Ackerland zu Grünland wird durch einen Abschlag gegenüber Acker von ca. 20 % berücksichtigt.

Die Wertzahlen werden ohne Berücksichtigung der Entfernung und damit notwendiger Anfahrtswege festgelegt. 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 Verfahrens (z.B. durch Einzelbewertung) neu ermittelten Bodenwerte gehen als Bruttowertzahl in die weitere Wertermittlung „**Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ)**“ ein.

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

Verkehrswerte für baureifes Land, Bauerwartungsland, Rohbauland oder begünstigtes Agrarland sind zunächst nach § 29 FlurbG zu ermitteln.

Um auch solche Flächen im Rahmen des Neuordnungsplanes untereinander und mit Agrarflächen tauschen zu können, sind für diese Flächen Tauschwertzahlen in der Wertermittlung festzusetzen.

Hierbei wird der Wert eines durchschnittlichen Ackers in das Verhältnis zu dem jeweiligen Verkehrswert dieser Flächen gesetzt und so eine Wertzahl (WZ) berechnet.

Beispiel:

Die Wertzahl (WZ) einer durchschnittlichen Ackerfläche liegt bei 52 und der m<sup>2</sup>-Preis für Ackerflächen im Verfahrensgebiet liegt bei 1,13 €/m<sup>2</sup> (Quelle: Gutachterausschuss des Landkreises Meißen). Damit errechnet sich je Wertpunkt ein Preis von 0,02173 €/m<sup>2</sup> (1,13 €/m<sup>2</sup> / 52 = 0,02173 €/m<sup>2</sup>).

1 Wertzahl entspricht einem Wert von 0,02173 € pro m<sup>2</sup>

Der nach § 29 FlurbG ermittelte Verkehrswert für Flächen in der Ortslage Gävernitz beträgt 21 €/m<sup>2</sup>. Die Wertzahl der Ländlichen Neuordnung für dieses Dorfgebiet (Wohn- und Mischbauflächen) ergibt sich dann wie folgt:

$$WZ_{OL-Gävernitz} = \frac{DWZ_{Acker}}{BRW_{SAcker}} \times BRW_{Ortslage} = \frac{52}{1,13 \text{ €/m}^2} \times 21 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} = 966$$

Mit vorbenannten Beispielwerten ergäbe sich eine WZ für die Ortslage von 966 pro m<sup>2</sup>.  
(21 €/m<sup>2</sup> x 52 / 1,13 €/m<sup>2</sup> = 966)

Alle weiteren im Neuordnungsgebiet bisher nicht bewerteten sonstigen Flächen, wie z.B. Hutungen oder Unland werden im Rahmen ihrer Nutzbarkeit mit Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung direkt eingewertet.

## 2.3 Umrechnungsfaktor

Die Umrechnung der Verkehrswerte in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung ist Grundlage für das Maß einer wertgleichen Abfindung in der Ortslage als auch in der Feldflur. Weiterhin ist der Umrechnungsfaktor beim Landverzicht nach § 52 FlurbG und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindung anzuhalten.

Auf der Basis des unter Ziffer 2.2 genannten Beispiels leitet sich die Umrechnung der Wertverhältniszahl (Tauschwert) wie folgt her:

- 100 m<sup>2</sup> Ackerland mit einer Wertzahl von 52 erzielen einen Preis von 113 €
- (100m<sup>2</sup> x 1,13 €/m<sup>2</sup>)
- 100 m<sup>2</sup> Ackerland mit einer Wertzahl von 52 ergeben 520 WVZ (52 x 100m<sup>2</sup> / 10m<sup>2</sup>)

→ daraus folgt 113 € / 520 WVZ = 0,2173 € / WVZ

1 WVZ der Ländlichen Neuordnung entspricht dem Wert von 0,2173 €

Der Umrechnungsfaktor ist bei der Aufstellung des Neuordnungsplans zu überprüfen und ggf. durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung anzupassen.

## 2.4 Bestimmung der (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 Ab- und Zuschlagsgrößen werden kaufmännisch auf ganze Wertzahlen gerundet.

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	52		52
Abschlag wegen Wald im Süden	-30%	(von 52=16)	-16
Neigungswinkel über 10 %	-10%	(von 52=5)	-5
Wertzahl			31

Die Mindestwertzahl wird mit Wertzahl 18 (wie Wald) festgelegt.

## 2.5 Sonstige Grundlagen

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

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken gemäß § 94 BGB (Obstbäume, Holzbestände, Einzelbäume, bauliche Anlagen usw.), die infolge der Ländlichen Neuordnung den Eigentümer wechseln, werden gegebenenfalls von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet

Gebiete mit besonderen Bodenbestandteilen, wie Gestein und Sand werden ebenfalls nur bewertet, wenn der Abbau genehmigungsfähig ist und Besitzübergänge vorgesehen sind. Im Verfahrensgebiet besteht eine Bergbauberechtigung für den Abbau von Kaolin für die Kaolin- und Tonwerke Seilitz-Löthain GmbH.

## 3 Grundsätze für Zu- und Abschläge zum Bodenwert und für die Bewertung von Grundstücken mit besonderen Eigenschaften

### 3.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die aus der Bodenschätzung der Finanzverwaltung bestätigten oder im Rahmen des Verfahrens (z.B. durch Einzelbewertung) neu ermittelten Bodenwerte gehen als Bruttowertzahl in die weitere Wertermittlung als „**Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ)**“ ein. Sonderkulturen werden wie landwirtschaftlich genutzte Flächen mit dem Bodenwert eingewertet.

#### 3.1.1 Einwertung von Ackerland

Die Einwertung des Ackerlandes erfolgt im Verhältnis 1 : 1 zur Reichsbodenschätzung. Für Tonböden und für Flächen mit einer Nutzungsänderung Grünland zu Acker sowie für Flächen mit einer Bodenwertzahl < 20 werden die Ergebnisse der Nachbewertung angehalten. Der Wert eines durchschnittlichen Ackers wird mit der Wertzahl 52 (gewogener Mittelwert) festgelegt.

#### 3.1.2 Einwertung von Grünland

Die Einwertung des Grünlandes sowie der Flächen mit einer Änderung der Nutzungsart Acker zu Grünland (Bodenzahl = Grünlandgrundzahl) erfolgt durch die Umrechnung der Grünlandgrundzahlen in Wertzahlen. Dabei werden die Grünlandgrundzahlen um ca. 20 % gegenüber vergleichbarer Ackerböden abgewertet. Damit wird dem veränderten Wertverhältnis gegenüber der Reichsbodenschätzung von Ackerland und Grünland bei der Wertklassenbildung Rechnung getragen.

Sonderfall:

- Grünland, das früher als Ackerland bewertet und nach Lage, Größe und nach heutigen betriebswirtschaftlichen Anforderungen wieder als Ackerland nutzbar ist, erhält keinen Abschlag. Es wird als ackerfähiges Grünland ausgewiesen.



### 3.1.3 Ab- und Zuschläge

#### 3.1.3.1 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 festgesetzt, bei Wald im

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

Die Breite des Abschlagsstreifens beträgt einheitlich 20 m.

#### 3.1.3.2 Gehölz und Heckenreihen (Abschlag W)

Bei Gehölzen und Heckenreihen über 4 m Höhe werden wegen Schattenwirkung und Durchwurzelung des Bodens folgende Abschläge festgesetzt, bei Gehölzen im

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

Die Breite des Abschlagsstreifens beträgt einheitlich 10 m.

#### 3.1.3.3 Gewässer- / Uferrandstreifen (Abschlag U)

Der § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503 ff.), setzt an Gewässern außerhalb von Ortslagen einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen (innerhalb von Ortslagen 5 m breit) fest. Die heute eingeschränkte Nutzbarkeit von Flächen (Düngung etc.), die unmittelbar an Fließgewässern liegen (10 m Gewässerrandstreifen), bedingt grundsätzlich einen Wertverlust dieser Flächen.

Nach § 24 Sächsischem Wassergesetz (SächsWG) kann

1. auf Antrag eine Befreiung von den Einschränkungen oder
2. die Gewährung eines finanziellen Ausgleiches durch den Freistaat Sachsen erfolgen. Mit diesen Mitteln wird der Wertverlust wieder ausgeglichen.

Ein Abschlag Gewässerrandstreifen wird deshalb nicht angebracht.

#### 3.1.3.4 Geländeneigung (Abschlag H)

Abschläge wegen Hängigkeit (erschwerter Maschineneinsatz und Erosion durch Wasser) werden für Ackerland wie folgt vorgenommen:

Neigungswinkel	Hängigkeit	Oberflächengestalt	Abschlag
0 – 10%	sanft – schwach	eben - flachwellig	0%
über 10%	schwach	flachwellig - wellig	10%

Die nachteiligen Auswirkungen der mit der Hängigkeit zunehmenden Bodenerosion wurden in die Tabelle eingearbeitet, dadurch entfällt eine gesonderte Erosionstabelle.

Abschläge wegen der Hängigkeit werden für Grünland nicht vorgenommen, da bei dieser Nutzungsart die erhebliche Abwertung bei der Wertklassenbildung die ertrags- und wertmäßigen Einbußen des Grünlandes hinreichend berücksichtigen.

### 3.1.3.5 Nass- und Feuchtstellen, Ab- und Überschwemmungen usw. (Abschlag N)

Der Wasserhaushalt ist ein wesentlicher Faktor für die Bodenbeschaffenheit. Er wird daher in der Regel bereits unmittelbar im reinen Bodenwert berücksichtigt.

Auswirkungen des Wasserhaushaltes, die im Bodenwert nicht zum Ausdruck kommen, z.B. Überschwemmungsgefahr oder dauerhafte Vernässung sind, je nach Stärke der Vernässung durch Abschläge von

- 15 % bei stärkerer Vernässung mit nachhaltigen Schäden zu erfassen.

Es sind dazu grundsätzlich Einzelbewertungen anhand der tatsächlichen Verhältnisse durchzuführen.

Für die Nutzungsart Grünland werden keine Abschläge bezüglich Wasserhaushalt zugelassen, da der Grünlandschätzungsrahmen die Einflüsse des Wasserhaushaltes im Bewertungsfaktor Wasserstufe bereits hinreichend berücksichtigt.

### 3.1.3.6 Ober- und Unterirdische Leitungen (Abschlag L)

#### Überspannungsleitungen

Bei Überspannungsleitungen wird in der Belastungsbreite (Schutzstreifen- bzw. Trassenbreite) ein Abschlag von 5% auf die Wertzahl vorgenommen. Der Abschlag erfolgt für den Wertverlust bezüglich der Verwertung des Grundstückes.

Sind vom Versorgungsträger keine Angaben zur Schutzstreifenbreite gemacht, gilt die folgende Tabelle:

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

#### Unterirdische Leitungen

Sofern unterirdische Leitungen das Grundstück belasten, wird ein Abschlag in Höhe von 10 % entsprechend der Angaben des Versorgungsträgers vorgenommen.

Sind vom Versorgungsträger keine Angaben zur Schutzstreifen- / Trassenbreite gemacht worden, gilt die folgende Tabelle: .....

	Trassenbreite	Abschlag
- unterirdische Leitungen	10m	10%

#### Masten und Schächte

Bei Masten werden folgende Schadensflächen (Ausfallfläche plus Depressionsfläche), die als Quadrat um den errechneten Mittelpunkt gebildet werden, festgelegt:

- Rund- und Gittermasten 1 m x 1 m ..... 49 m<sup>2</sup>
- Rund- und Gittermasten 2 m x 2 m ..... 64 m<sup>2</sup>
- Rund- und Gittermasten 3 m x 3 m ..... 81 m<sup>2</sup>

Kontrollschächte werden wie Masten behandelt.

Die zuvor bezeichneten Schadensflächen erhalten die WZ 1

Aus verfahrenstechnischen Gründen werden sie aber der Flurstücksgruppe des sie umgebenden Bodens zugeordnet.

### **3.1.3.7 Verunkrautung**

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

### **3.1.3.8 Altlastenverdachtsflächen**

Altlastenverdachtsflächen werden nicht gesondert bewertet. Für diese Flächen 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. Die Lage von Altlastenverdachtsflächen wird in einer gesonderten Feldkarte dargestellt.

### **3.1.3.9 Naturschutzflächen**

Es erfolgen keine Abschläge, da diese Flächen grundsätzlich einer bedingten Zuteilung unterliegen. Die Abgrenzung der Naturschutzflächen wird in einer gesonderten Feldkarte dokumentiert.

### **3.1.3.10 Drainagen**

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

## 3.2 Flächen mit Verkehrswert und weitere, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen

### 3.2.1 Bauland, Bauerwartungsland, Flächen mit besonderem Verkehrswert

Für diese Flächen wird der Tauschwert nach § 29 FlurbG aus dem Verhältnis – Verkehrswert durchschnittlicher Acker zur WZ Acker festgelegt (siehe Beispiel unter Ziffer 2.2).

Maßgeblich für die Abgrenzung dieser Wertflächen ist die Bauleitplanung der Gemeinde.

Sofern oberirdische oder unterirdische Leitungen das Grundstück dinglich oder rechtlich belasten und bei der Neueinteilung den Eigentümer wechseln, wird erst im Neuordnungsplan der Wertverlust für diese Belastungen nach den gesetzlichen Bestimmungen der WertR berechnet, in WVZ umgerechnet und das Einlageflurstück belastet.

Zusammenstellung der Verkehrswerte für Bauland, Bauerwartungsland und Flächen mit besonderem Verkehrswert:

Bezeichnung der Wertklasse	Verkehrswert EUR / m <sup>2</sup>	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 09: Sonstige Freiflächen in der Ortslage - Grünland, Grünland mit Baumbestand	1,25	58

Für den Sonderfall, dass Flurstücke im öffentlichem Eigentum mit bisheriger Nutzung Verkehrsfläche privat genutzt werden und nicht bebaut bzw. bebaubar sind, erfolgt die

Einwertung mit 2,00 €/m<sup>2</sup> (ortsüblicher Wert für den An- bzw. Verkauf von Flächen durch die Gemeinde Priestewitz) in der Ortslage (Wertzahl 92).

### 3.2.2 Waldfläche

Im Neuordnungsgebiet liegende Waldflächen werden grundsätzlich mit der **Wertzahl 18** eingewertet, das entspricht ca. 30 - 40 % vom Bodenwert landwirtschaftlicher Nutzfläche (Empfehlungen des Gutachterausschusses des Landkreises Meißen).

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

Hinweis:

- Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Ländlichen Neuordnung 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 Kahlfelder, Waldschneisen, Wildäsungsflächen und ähnliche, mit dem Wald verbundene und seinem Zweck untergeordnete Flächen bewertet.
- Erd- oder Freileitungstrassen, die den Bewuchs maßgebend einschränken, werden nach Ziffer 3.2.6 „Weitere Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag“ bewertet.

### 3.2.3 Verkehrs- und Grünflächen, Kommunale Flächen

#### Außenbereich

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (Straßenflächen, Wege, Parkplatzflächen, Bahngelände, Sportplätze, Parkanlagen, Friedhöfe) werden mit der **Wertzahl** der angrenzenden Fläche bewertet. Grenzen mehrere Wertflächen an eine öffentliche Verkehrs- und Grünfläche an, ist die Fläche mit der niedrigsten Wertzahl für die Bewertung maßgeblich. Abschläge werden bei der Ermittlung der geringsten Wertzahl berücksichtigt.

#### Innenbereich

Kommunale Flächen im Innenbereich wie bspw. Verkehrs- und Grünflächen, Kläranlagen, Sport- und Spielplätze, Schulen und Feuerwehren oder kirchliche Einrichtungen wie Kirchengelände und Friedhöfe werden mit einem Wert von 2,00 €/m<sup>2</sup> eingewertet

Vorhandene (nicht öffentliche) Wege im Außenbereich erhalten die niedrigste Wertzahl der angrenzenden Flächen. Im Innenbereich werden diese Verkehrsflächen mit einem Verkehrswert von 2,00 €/m<sup>2</sup> eingewertet und erhalten die **Wertzahl 92**.

### 3.2.4 Gewässer

Die in der Örtlichkeit vorhandenen, öffentlichen und nicht öffentlichen Gewässer (Seen, Teiche, Bäche, Gräben) ohne Ertrag erhalten die **Wertzahl 5**.

### 3.2.5 Bergbaulich genutzte Flächen

Im Verfahrensgebiet besteht eine Bergbauberechtigung von 1990 für den Abbau von Kaolin für die Kaolin- und Tonwerke Seilitz-Löthain GmbH. Infolge dieser Bergbauberechtigung ist die Bewertung gemäß der Festsetzung zu bergfreien Bodenschätzen nach dem Wert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke vorzunehmen.

Für diese Bewertung werden innerhalb des Feldes des Bergwerkseigentums die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung angewendet. Im Abbaugbiet Ockrilla I wurde bereits zur Durchführung der Reichsbodenschätzung Abbau betrieben. Demzufolge liegen dort keine

Bodenschätzungsergebnisse vor. Die Einwertung erfolgte in Gebieten in welchen eine Nachschätzung durchführbar war (Flächen zwischen Wald und Abbaugrube) gemäß den Ergebnissen der Nachbewertung bzw. in Gebieten in welchen eine Nachschätzung nicht durchführbar war (Abbaugrube) mit der Wertzahl 49.

(Die Wertzahl 49 entspricht gerundet der durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung Jessen.)

### **3.2.6 Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag**

Flächen ohne oder mit einem sehr geringen Ertrag, wie z. B. Flächen um Bodendenkmäler (zum Beispiel Hügelgräber), Deponien ohne gewerbliche Nutzung (zum Bsp. Schutt, Müll), Steinriegel, Klein- bzw. Feldgehölze, Hecken, Wasserspeicher im Außenbereich, Rückhaltebecken für Schlamm und Regen u. ä. erhalten die Wertzahl 5.

## **3.3 Sonstiges**

### **3.3.1 Flächeninanspruchnahme für Maßnahmen der Teilnehmergemeinschaft und anderer Vorhabensträger**

Die Teilnehmergemeinschaft und andere Vorhabensträger, wie z. Bsp. das Straßenbauamt planen und realisieren Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, für die im Rahmen des Neuordnungsverfahrens eine eigentumsrechtliche Regelung geschaffen wird. Die Bewertung der dafür in Anspruch genommenen Flächen wird auf der Basis des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen nicht beanspruchten Grundstücks vorgenommen. Das heißt, der Bewertungsstichtag für diese Flächen ist der Zeitpunkt vor der Inanspruchnahme.

### 3.3.2 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:

	Kennzahl	Flurstücksgruppen
Ortslage	01	Wohn- Und Mischbauflächen
	02	Garten- und Erholungsflächen
	03	Landwirtschaftl. und gewerbl. Bau- und Freiflächen
	04	Flächen für öffentliche Zwecke (Kommunale Flächen)
	05	Öffentliche Verkehrs- und Grünlandflächen
	06	Öffentliche Gewässer
	07	Wege (nicht öffentlich)
	08	Gewässer (nicht öffentlich)
	09	Sonstige Freiflächen der Ortslage
Feldlage	20	Acker
	22	Acker (ehemals Grünland)
	25	Sonderkulturen (Weinbauflächen)
	30	Dauergrünland
	33	Grünland (ehemals Acker)
	35	Grünland mit Baumbestand
	40	Wald- und Gehölzfläche
	55	Öffentliche Verkehrs- und Grünlandflächen
	56	Öffentliche Gewässer
	57	Wege (nicht öffentlich)
	58	Gewässer (nicht öffentlich)
	90	Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag
91	Abbauland (Kiesgrube)	

### 3.4 Zusammenstellung der Mustergründe

#### 3.4.1 Mustergründe für Ackerland

Gemarkung (Flur)	Bodenschätzung der Finanzverwaltung		Nachschätzung	Wertzahl der LNO
	Nummerierung 1)	Beschrieb		
Gävernitz	Vst.1	sL 3 LÖD 69	sL 3 LÖD 73	<b>69</b>
Gävernitz	Vst.2	sL 4 LÖD 54	sL 4 LÖD 59	<b>54</b>
Gävernitz	Vst.3	SL 5 D 43	SL 4 D 45	<b>43</b>
Gävernitz	Vst.4	SL 4 DV 47	SL 4 DV 51	<b>47</b>
Gävernitz	Vst.5	SL 5 DV 40	SL 4 DV 46	<b>40</b>
Piskowitz	RM	L 3 LÖ 79	L 3 LÖ 78	<b>79</b>
Piskowitz	altern. GL.1	L 2 LÖ 86	L 3 LÖ 82	<b>86</b>
Stauda	GL.7	L 3 LÖ 77	L 3 LÖ 74	<b>77</b>
Stauda	GL.8	L 2 LÖ 86	L 2 LÖ 88	<b>86</b>
Ockrilla	Vst.4	LT 5 D 46	LT 5 D 46	<b>46</b>
Ockrilla	GL.1	sL 5 D 50	sL 5 D 50	<b>50</b>
Ockrilla	GL.2	SL 4 D 46	SL 5 D 43	<b>46</b>
Jessen	Vst.2	SL 4 D 49	sL 4 D 53	<b>49</b>
Jessen	GL.4	IS 4 D 40	IS 4 D 43	<b>40</b>
Jessen	GL. 6	IS 4 D 42	IS 4 D 39	<b>42</b>

1) (Vst. – Vergleichsstück / GL – Grabloch)

#### 3.4.2 Mustergründe für Grünland

Gemarkung	Bodenschätzung der Finanzverwaltung		Nachschätzung	Wertzahl der LNO
	Nummerierung 1)	Beschrieb		
Gävernitz	Vst.6	L II a 2 60	L II a 2 58	<b>48</b>
Piskowitz	Vst.3	L II a 2 62	L II a 2 64	<b>50</b>
Stauda	GL.9	L II a 2 60	L I a 2 75	<b>48</b>
Ockrilla	GL.3	L II a 2 55	L II a 2 59	<b>44</b>
Jessen*	GL.5	LT 6 D 44	T II a 3 45 LT 5 D 46	<b>35</b>

1) (VSt. – Vergleichsstück / GL – Grabloch)

\*) Fläche mit Nutzungsänderung Acker zu Grünland



## 4 Umrechnungstabelle für Grünland

(Berücksichtigung Abwertung von 20 % gegenüber vergleichbarer Ackerböden)

Grünlandgrundzahl bzw. Bodenzahl Reichsbodenschätzung	Verbesserte Grünlandgrundzahl (Berücksichtigung Abwertung 20 %)
30	24
31	25
32	26
33	26
34	27
35	28
36	29
37	30
38	30
39	31
40	32
41	33
42	34
43	34
44	35
45	36
46	37
47	38
48	38
49	39
50	40
51	41
52	42
53	42
54	43
55	44
56	45
57	46
58	46
59	47

Grünlandgrundzahl bzw. Bodenzahl Reichsbodenschätzung	Verbesserte Grünlandgrundzahl (Berücksichtigung Abwertung 20 %)
60	48
61	49
62	50
63	50
64	51
65	52
66	53
67	54
68	54
69	55
70	56
71	57
72	58
73	58
74	59
75	60