



Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung Crossen

Landkreis Mittelsachsen

Gemeinde Erlau

Verfahrenskennzeichen: 220041

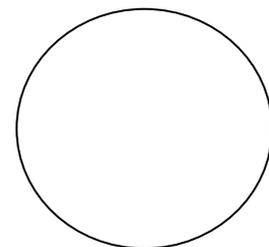
Wertermittlungsrahmen

- Grundsätze der Wertermittlung -
Stand: 10. August 2020

- Anlagen:**
- Bestellung der Sachverständigen
 - Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Mittelsachsen
 - Niederschrift über die Feldbegehung (Mustergrundaufstellung)
 - Protokoll Überprüfung Bodenschätzung

Vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft beschlossen am:
30. Juni 2020

Erik Sefkow
Vorstandsvorsitzender



Siegel auslegende Stelle

Historie

1. Fassung beschlossen mit Beschluss **06/2010**
in der Sitzung am **16.09.2010**

Änderungen: Beschluss 08/2011 vom 02.11.2011 – Präzisierung Klassenbildung der Wertzahlen

Beschluss 2013-03 vom 13.03.2013 – Bewertung von Flächen

Beschluss 2013-04 vom 09.10.2013 – Änderung Abschlag -Waldrand - und -Gehölzrand – sowie Hangneigung

überarbeitet am 28.01.2014

Beschluss 2015– 01 vom 24.03.2015 - Landabzug gemäß § 47 FlurbG

Überarbeitet am 10.12.2015 i.V.m. Grundstücksmarktbericht 2014

Überarbeitet am 04.03.2020 i.V.m. Grundstücksmarktbericht 2018

2. Fassung beschlossen mit Beschluss **2020-01**
in der Sitzung am **30.06.2020**

Änderungen: Überarbeitung am 10. August 2020 nach Prüfung durch oFB

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines zur Wertermittlung	4
2	Bewertungsverfahren	5
2.1	Verfahrensweise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	5
2.2	Verfahrensweise für Bauflächen , Bauland und bauliche Anlagen	7
2.3	Wertverhältniszahlen, Kapitalisierungs- und Umrechnungsfaktor	8
3	Festsetzungen	9
3.1	Bodenrichtwerte	9
3.2	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	9
3.2.1	Ermittlung Bruttowertzahl LNO	9
3.2.2	Kapitalisierungsfaktor	10
3.2.3	Gegenüber der Bodenschätzung abweichende Nutzung	10
3.2.4	Restwertzahl	11
3.2.5	Ermittlung von Abschlägen	11
3.2.6	Bestimmung der Nettowertzahl	14
3.3	Verkehrswertflächen und sonstige Flächen	14
3.3.1	Ortslage	14
3.3.2	Mobilfunkstandorte/Windkraftanlagen/Gebäude in der Feldlage	15
3.3.3	Verkehr	15
3.3.4	Wald	15
3.3.5	Wasserflächen	15
3.3.6	Unland, Ödland, Geringstland	15
4	Flurstücksgruppen	16
Anlage 1	Klassenbildung	17

1 Allgemeines zur Wertermittlung

Für das Bewertungsverfahren der in das Neuordnungsgebiet einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27 bis 33 Flurbereinigungsgesetz¹ (FlurbG) in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 des sächsischen Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes² (AGFlurbG).

Zweck der Wertermittlung ist es, den Wert aller Flächen im Flurbereinigungsgebiet zu ermitteln, um die Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren mit Land von gleichem Wert abfinden zu können (§§ 27 und 44 FlurbG).

Außerdem dient die Wertermittlung als Grundlage für:

- die Verteilung der Kostenbeiträge auf die Teilnehmer nach § 19 FlurbG
- die Bemessung des Landabzuges nach § 47 und § 88 Abs. 4 FlurbG
- die Festsetzung von Geldabfindungen bei freiwilligem Landverzicht nach § 52 FlurbG
- die Festsetzung von Geldausgleichen für Mehr- oder Minderausweisungen von Land nach § 44 Abs. 3 FlurbG und für den Ausgleich vorübergehender Nachteile nach § 51 FlurbG

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG). Gemäß § 5 Abs. 1 AGFlurbG wurden dem Vorschlag des Vorstandes der TG entsprechend, 3 landwirtschaftliche Sachverständige

Klaus Heinrich
Rolf Seifert
Armin Hamisch

mit Verfügung des Landratsamtes (LRA) Mittelsachsen, Referat Integrierte Ländliche Entwicklung und Geoinformation (Obere Flurbereinigungsbehörde) vom 16.03.2009 bestellt. Sie haben bei allen Beschlüssen des Vorstandes, soweit sie die Wertermittlung oder Einwendungen betreffen, voll stimmberechtigt mitzuwirken (erweiterter Vorstand nach § 5 Abs. 2 AGFlurbG).

Der Sachverständige Armin Hamisch wirkte ab 2020 bei der Aktualisierung des Wertermittlungsrahmens einschließlich Karte im erweiterten Vorstand nach § 5 Abs. 2 AGFlurbG mit, da Herr Rolf Seifert zwischenzeitlich verstarb.

¹ Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist

² Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz vom 15. Juli 1994 (SächsGVBl. S. 1429), das zuletzt durch Artikel 72 des Gesetzes vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138) geändert worden ist

2 Bewertungsverfahren

Das Flurbereinigungsgebiet umfasst unterschiedliche Flächen, beispielsweise die Feldflur, die Ortslage und Verkehrsflächen. Die Flächenarten sind nach Maßstäben zu bewerten, die eine Vergleichbarkeit und gegebenenfalls auch einen Flächentausch ermöglichen.

Im Flurbereinigungsverfahren ist der Flächentausch nicht nach Flächeninhalt, sondern nach Wertgesichtspunkten vorzunehmen. Der Grundsatz der wertgleichen Abfindung (§ 44 Abs. 1 FlurbG) setzt voraus, dass der Wert, der von den Teilnehmern in das Verfahren eingebrachten Flächen, ermittelt wird. Der Wert (Tauschwert) eines Grundstücks wird also durch seine Größe sowie

- seine natürliche Beschaffenheit und
- seine tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse

bestimmt, die für den Ertrag, die Benutzung und Verwertung wesentlich sind. Maßgeblich ist der objektive Wert, also der Wert, den ein Grundstück oder Grundstücksteil für jedermann hat, der es im Neuordnungsgebiet ortsüblich nutzen würde.

Der Tauschwert ist der Wert des Flurstücks eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Flurstücke des Flurbereinigungsgebietes. Die Tauschwerte werden zunächst in Wertzahlen (WZ) ausgedrückt, die das Wertverhältnis angeben, in dem Flächen zueinanderstehen. Somit werden die Wertmaßstäbe der unterschiedlichen Flächen in Form der WZ vereinheitlicht. Der Tauschwert eines einzelnen Flurstücks wird dann durch die Wertverhältniszahl (WVZ) ausgedrückt (Berechnung siehe Kapitel 2.3). Die Entfernung der Grundstücke vom Hof bzw. der Ortslage wird nicht in Ansatz gebracht. Sie werden bei der Neuverteilung berücksichtigt (§ 44 Abs. 4 FlurbG).

2.1 Verfahrensweise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Zunächst 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 vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) zu Grunde zu legen. In den Jahren 1950/51 wurde in Crossen bereits die Bodenschätzung durchgeführt. Die Ermittlung der Bodenbestandteile geschieht dadurch, dass für die im Neuordnungsgebiet vorkommenden Hauptbodenarten passende Grablöcher oder Vergleichsstücke der Bodenschätzung aufgesucht werden und die Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen mit den durch den erweiterten Vorstand ermittelten Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung verglichen werden (Mustergrundaufstellung).

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 Neuordnungsgebiet ortsüblich nutzen würde. Der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Neuordnungsgebietes bestimmt.

Ebenso werden Wertzahlen bislang nicht bewerteter, jetzt aber landwirtschaftlich genutzter Flächen bestimmt. Für Zwecke der Behandlung des Umbruchs von Grünland in Acker und umgekehrt, werden diese Flächen in beiden Schätzungsrahmen der Bodenschätzung bewertet, sofern geeignete Böden vorhanden sind.

Die so ermittelte WZ wird als Bruttowertzahl bezeichnet. Diese muss erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge ergänzt werden, wenn wesentliche Bestandteile oder besondere Verhältnisse den Wert des Grundstücks oder eines Grundstücksteils dauerhaft beeinflussen (§ 28 Abs. 2 FlurbG, siehe Kapitel 3.2.5). Das Ergebnis aus Bruttowertzahl und Zu- bzw. Abschlag ist die Nettowertzahl, welche die Berechnungsgrundlage für die WVZ darstellt.

$$WZ = \text{Brutto-WZ} \pm \text{Zu-/Abschläge} \quad (\text{Gl. 1})$$

Da es verfahrenstechnisch keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet geben darf bzw. negative Wertzahlen, welche durch Abschläge entstehen könnten, nicht zulässig sind, ist eine Restwertzahl von ≥ 1 festzusetzen.

Zur Ermittlung der Wertzahlen der Einlageflurstücke wird im Neuordnungsgebiet ein ausreichend dichtes und gleichmäßig verteiltes Netz von Mustergrundstücken aufgestellt und die Wertzahlenabstufung festgesetzt.

Die Mustergrundstücke sind in folgender Weise einzuwerten:

Ein Grundstück ohne besondere Vor- und Nachteile mit der im Verfahrensgebiet überwiegenden Bodenart ist als Hauptmustergrund [hier: L 5 Lö] auszuwählen. Für dieses Grundstück ist der Bodenrichtwert zu ermitteln, der Bezug zur Bodenschätzung der Finanzverwaltung herzustellen und die Wertzahl (=Brutto-Wertzahl, da noch ohne Berücksichtigung eventueller Zu- und Abschläge) festzusetzen (siehe auch Kapitel 3.2.5). Für jede wichtige Bodenart ist ein bestimmendes Grabloch einzuwerten.

Durch Angleichung an die Hauptmustergründe ist dann eine Mustergrundverdichtung vorzunehmen. Dabei sollen möglichst alle im Neuordnungsgebiet vorkommenden Bodenarten (siehe Gemeindebeschreibung der Bodenschätzung) so vollständig erfasst werden, dass ein Vergleich der Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung mit den Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung der Finanzverwaltung möglich wird. Bei guter Übereinstimmung ist die gesamte Bodenschätzung in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung umzurechnen. Ist eine Umwandlung

nicht möglich, sind sämtliche Einlageflurstücke durch Vergleich mit den Mustergründen neu einzuwerten.

Für Zwecke der Behandlung des Umbruchs von Grünland in Acker und umgekehrt, werden, sofern geeignete Böden vorhanden sind, diese in beiden Schätzungsrahmen der Bodenschätzung bewertet.

Die Wertzahlen werden ohne Berücksichtigung der Entfernung und damit notwendiger Anfahrtswege festgelegt (§ 28 Abs. 1 FlurbG). Die Entfernung wird, soweit es sich mit einer großzügigen Zusammenlegung vereinbaren lässt, bei der Erarbeitung des Neuordnungsplanes im Rahmen der Abfindung berücksichtigt.

Die so ermittelte Bruttowertzahl muss erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge (Resultat = Nettowertzahl) ergänzt werden, wenn durch die örtlichen Verhältnisse die Nutzbarkeit dauernd beeinflusst wird. Wesentliche Bestandteile (§28 II FlurbG) die den Wert dauerhaft beeinflussen (wertvoller Baumbestand) sind, insofern die darunterliegenden Flächen den Eigentümer wechseln, gesondert zu bewerten.

2.2 Verfahrensweise für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen

Für die Ermittlung des Wertes der Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen wird unter den Maßgaben des § 29 FlurbG der Verkehrswert herangezogen. Zur Ermittlung der Verkehrswerte und zur Festlegung der Abgrenzung der Gebiete mit Verkehrswert zu denen, deren Wert nach § 28 FlurbG ermittelt wird, kann sich der Vorstand besonderer anerkannter Sachverständiger bedienen (§ 31 Abs. 2 FlurbG).

Die Umrechnung der Verkehrswerte in Wertzahlen der ländlichen Neuordnung muss durch einen Umrechnungsfaktor (siehe Kapitel 3.2.2) möglich sein. Dies ist Grundlage für das Maß einer wertgleichen Abfindung in der Ortslage als auch in der Feldflur. Ferner ist der Umrechnungsfaktor beim Erwerb nach § 52 FlurbG, beim Abschluss von Planvereinbarungen und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- oder Minderausweisungen der Landabfindungen herangezogen werden. Abweichungen sind im gegenseitigen Einvernehmen möglich.

Alle weiteren im Neuordnungsgebiet bisher nicht bewerteten Flächen werden im Rahmen ihrer Nutzbarkeit mit Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung eingewertet.

Da es verfahrenstechnisch keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet geben darf bzw. negative Wertzahlen, welche durch Abschläge entstehen könnten, nicht zulässig sind, ist eine Restwertzahl von ≥ 1 festzusetzen.

2.3 Wertverhältniszahlen, Kapitalisierungs- und Umrechnungsfaktor

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

$$WVZ = \sum \left(F * \frac{WZ}{10 \text{ m}^2} \right) \quad (\text{Gl. 2})$$

Der Kapitalisierungsfaktor (KF) ermöglicht die Umrechnung von Wertverhältniszahlen in Geldbeträge. Er legt den Geldwert einer Wertverhältniszahl fest und ist bei Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindungen anzuhalten.

Der Kapitalisierungsfaktor wird auf Grundlage der durch den Gutachterausschuss des Landkreises Mittelsachsen bestimmten Bodenrichtwerte (BRW) abgeleitet. Der durchschnittliche Bodenpreis je m² (BRW) Ackerfläche dividiert durch die durchschnittliche Wertzahl (DWZ) für Ackerflächen des Verfahrensgebietes, ergibt zunächst den Kapitalisierungsfaktor für Wertzahlen (Preis für 1 WZ).

$$KF_{WZ} = \frac{\emptyset BRW}{DWZ} \quad (\text{Gl. 3})$$

Im Verfahren der Ländlichen Neuordnung werden die Tauschwerte mittels Wertverhältniszahlen ausgedrückt. Da die Wertverhältniszahl (WVZ) bezogen auf 10m² ermittelt wird, ergibt sich durch die Multiplikation mit 10 der Geldwert für eine Wertverhältniszahl:

$$KF_{WVZ} = \frac{\emptyset BRW}{DWZ} * 10 \quad (\text{Gl. 4})$$

Der Kapitalisierungsfaktor ist durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung angepasst werden. Dies erfolgt spätestens bei der Neuverteilung zur geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen.

Mit Hilfe des Kapitalisierungsfaktors können ebenso Flächen mit Verkehrswerten in WZ überführt werden. Der Quotient aus dem Bodenrichtwert und dem Kapitalisierungsfaktor ergibt die WZ.

$$WZ = \frac{BRW}{KF_{WZ}} \quad (\text{Gl. 5})$$

3 Festsetzungen

3.1 Bodenrichtwerte

Zur Ermittlung von Kapitalisierungs- und Umrechnungsfaktoren sowie zur Bewertung nicht landwirtschaftlich genutzter Flächen mit Verkehrswerten wird der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Mittelsachsen mit Stand vom 31.12.2018 angehalten.

Für die im Verfahrensgebiet gelegenen Ortsteile werden folgende Bodenrichtwerte für baureifes, erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland/Mischgebiet (§ 127 BauGB) ausgewiesen (Tabelle 1).

Tabelle 1: Bodenrichtwerte für Wohnbauland/Mischgebiet

Gemeinde	Ortsteil / Gemarkung	BRW in €/m ²
Crossen	Ober- und Niedercrossen	14,00

Darüber hinaus werden im Grundstücksmarktbericht folgende BRW für weitere Nutzungsarten ausgewiesen (Tabelle 2).

Tabelle 2: Weitere BRW im Verfahrensgebiet

Nutzungsart	BRW in €/m ²
Ackerland (DWZ: 53)	0,86
Grünland (DWZ: 51)	0,61
Wald (mit Aufwuchs)	0,47
Wasserflächen	0,59
Unland	0,35
Restflächen in der Ortslage	1,82

3.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

3.2.1 Ermittlung Bruttowertzahl LNO

Zur Überprüfung der vorliegenden Bodenschätzung wurde durch den erweiterten Vorstand am 30., 31.3. und 14.04.2009 eine Feldbegehung durchgeführt (Mustergrundüberprüfung).

Im Resultat wurde festgestellt, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung flächendeckend anwendbar sind. In der Vorstandssitzung am 24.03.2010 fasste der erweiterte Vorstand den Beschluss, für die Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen im Verfahrensgebiet die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung zu Grunde zu legen. Dabei ist der Wert der Bodenzahl des Ackerschätzungsrahmens und der Wert der Grünlandgrundzahl des Grünlandschätzungsrahmens für die Bewertung der Bruttowertzahl LNO heranzuziehen. Die Abgrenzung der Waldflächen wird überprüft und entsprechend des vorgefundenen aktuellen Standes erfasst.

Für die Zwecke der Flurbereinigung werden dann zur Vereinfachung die Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen von 32 bis 70 zu Klassen zusammengefasst und in die Bruttowertzahlen der Ländlichen Neuordnung umgerechnet. (siehe **Anlage 1**; Beispiel: Bodenzahl 58 befindet sich in der Klasse II und erhält als Bruttowertzahl 29).

Diese Wertzahlen werden für Acker und Grünland gemeinsam angeordnet. Es ist zu beachten, dass in diesem Zusammenhang nur Acker gegen Acker sowie Grünland gegen Grünland getauscht werden kann. Bei einem Tausch Acker gegen Grünland und umgekehrt wird die

WZ mit *minus bzw. plus 0,3* multipliziert

festgelegt.

Bei ackerfähigem Grünland erfolgt kein Abschlag.

3.2.2 Kapitalisierungsfaktor

Um u.a. gemäß § 44 Abs. 3 FlurbG unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen in Land in Geld auszugleichen, ist es erforderlich die Wertverhältniszahlen in Geldwerte mittels eines Faktors umzurechnen (Kapitalisierungsfaktor).

Aus der in 3.2.1 ermittelten DWZ und dem aus Tabelle 2 entnommenen Bodenrichtwert für Ackerland, können die Kapitalisierungsfaktoren KF_{WZ} und KF_{WVZ} mithilfe der Gleichungen aus Kapitel 2.3 bestimmt werden.

$$KF_{WZ} = \frac{\overline{\text{BRW}}}{DWZ} = 0,0297 \text{ €/m}^2$$

$$KF_{WFZ} = KF_{WZ} * 10 = 0,2965 \text{ €/m}^2$$

Der Kapitalisierungsfaktor für **1 WVZ beträgt 0,29 €/m²**.

Der Faktor ist durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung angepasst werden. Dies erfolgt spätestens bei der Neuverteilung zur geldwerten Berechnung von Mehr- oder Minderausweisungen. Bei schon erfolgtem Erwerb nach § 52 FlurbG müssen die Beteiligten die dort festgelegten Preise mit dem früheren Umrechnungsfaktor gegen sich gelten lassen (§ 15 FlurbG).

Bei Landverzichtserklärungen zugunsten von Dritten und bei Abschluss von Planvereinbarungen ist eine Abweichung vom Umrechnungsfaktor in Einvernehmen mit den Beteiligten möglich.

3.2.3 Gegenüber der Bodenschätzung abweichende Nutzung

Weicht die tatsächliche Nutzung von der Bodenschätzung ab, so ist bei der Bewertung der Fläche wie folgt zu verfahren:

- a) Zu Ackerland umgebrochenes Grünland wird wie das Mittel des umliegenden Ackers eingewertet mit anschließender Einbindung in die entsprechende Klasse der LNO gemäß Anlage 1.
- b) Dauergrünlandflächen, die in der Bodenschätzung als Acker bewertet wurden erhalten als Wertzahl die Bodenzahl mit anschließender Einbindung in die entsprechende Klasse der LNO gemäß Anlage 1.
- c) Flächen, die in der Bodenschätzung nicht bewertet wurden, aber zum jetzigen Zeitpunkt einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen (umgewandelte Flächen, z.B. überackerte Wege und Gräben) erhalten als Wertzahl 80% der durchschnittlichen WZ der angrenzenden Flächen.

3.2.4 Restwertzahl

Verfahrenstechnisch darf es keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet oder Flächen mit negativer Wertzahl geben. Es wird daher eine

Restwertzahl von 1

festgelegt.

3.2.5 Ermittlung von Abschlägen

Um den jeweiligen örtlichen Verhältnissen und Bedingungen innerhalb des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, können Abschläge an die jeweilige Bruttowertzahl einer Wertfläche angebracht werden. Die Abschlagsflächen können pauschaliert oder durch konkrete Ermittlung der örtlichen Abgrenzung (durch Aufmessung in der Örtlichkeit oder auf andere geeignete Weise) festgelegt werden. An manchen Stellen des Verfahrensgebietes wirken mehr als ein Abschlag gleichzeitig. Dies kann unter Umständen dazu führen das Ackerland den selben Wert wie Unland aufweist. Da Landwirtschaftlich genutzte Flächen einen gewissen Mindestnutzen aufweisen wird eine

Mindestwertzahl von 10

festgelegt. Sollte nach dem Anbringen der Abschläge rein rechnerisch ein Wert unter der Mindestwertzahl ermittelt, so wird dieser durch die Mindestwertzahl ersetzt.

Folgende Abschläge werden erfasst und festgesetzt:

a) Wasserhaushalt (Abschläge Ü und N)

Beeinträchtigungen infolge von z.B. Nass- und Feuchtstellenliegen im Verfahrensgebiet nicht vor. Daher entfallen Abschläge wegen stauender Nässe und Überschwemmungsgefahr.

b) Geländeform (Abschlag H)

Mit zunehmender Hangneigung und ungünstiger Ausformung des Geländes werden u.a. die Bewirtschaftung erschwert, der Arbeitsaufwand, die Ernteverluste und die Abschwemmung erhöht, und damit der Nutzen (Reinertrag) vermindert. Der Einfluss der Geländeform auf den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke wird durch Abschläge vom Bodenwert berücksichtigt. Entsprechend des Grades der Hangneigung erfolgt ein Abschlag Hängigkeit (H) von der ermittelten Wertzahl. Die Hangneigung wird aus einer Befliegung Hangneigungskarte abgeleitet.

Hangneigungen kleiner gleich 9 % werden nicht berücksichtigt.

Die Abschläge - *Hängigkeit* - werden für die Nutzung als Ackerland und Grünland einheitlich festgesetzt mit:

Hangneigung	Abschlag in WZ
9 % bis 12 %	2
12 % bis 15 %	4
ab 15 %	6

c) Wald-/Aufwuchsschäden (Abschläge W und G)

Aus Gründen der Waldeinwirkung durch z.B. Waldschatten, Wurzelschaden und Ast- bzw. Laubbefall werden folgende Abschläge - *Waldrand* - festgesetzt:

Waldlage im	Einwirkungsbreite	Wertminderung WZ ³
Süden	20 m	6
Osten	20 m	3
Westen	20 m	3
Norden	20 m	2

Bei Gehölzen und Heckenreihen wird, insofern dies jeweils zutreffend ist, wegen der Schattenwirkung und Durchwurzelung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen ein **Abschlag Gehölz (G)** festgesetzt. Die angegebene Himmelsrichtung bezeichnet den Standort der Gehölze und Heckenreihen vom betroffenen Grundstück aus gesehen.

Gehölze/Hecken im ...	Einwirkungsbreite	Wertminderung WZ ³
Süden	10 m	6
Osten	10 m	3
Westen	10 m	3
Norden	10 m	2

³ entspricht den üblichen Werten der verwendeten Bodenschätzung

d) Beeinträchtigungen durch Leitungen/Masten und Überspannung (Abschlag L)

Bei im Grundbuch dinglich gesicherten Überspannleitungen und unterirdischen Leitungen wird in der Belastungsbreite (Schutzstreifenbreite) ein Abschlag vorgenommen. Der Abschlag erfolgt für einen möglichen Wertverlust bezüglich der Verwertung des Grundstückes. Schäden die durch die Unterhaltung der Leitungen durch die Betreiber entstehen, werden vom Verursacher entschädigt. Sind vom Versorgungsträger keine Angaben zur Schutzstreifenbreite gemacht worden, gilt die folgende Tabelle:

Trassenart	Schutzstreifenbreite (gesamt)	Wertminderung WZ
380/220 KV Freileitung	20 m	1
andere oberirdische Leitung	10 m	1
unterirdische Leitungen	10 m	2

Flächen in denen Leitungen liegen, die lagemäßig nicht erfasst sind, erhalten keine Abschläge. Die für das Betreiben der Leitungen notwendigen, oberirdisch vorhandenen Anlagen werden mit einer pauschalisierten Behinderungsfläche berücksichtigt.

Anlagenart	Behinderungsfläche	Wertzahl
Schacht, Rundmast	10 m ²	Restwertzahl
Stahlgittermast (bis 5 x 5 m)	50 m ²	Restwertzahl

Die Ausfallflächen werden als Quadrat um den Mittelpunkt des verursachenden Objektes konstruiert und der Flurstücksgruppe des sie umgebenden Bodens zugeordnet. Schneidet eine Ausfallfläche mehrere Flurstücksgruppen, wird diese anteilig berechnet. Wird durch den Versorgungsträger die Behinderungsfläche selbst definiert so gilt diese.

e) Meliorationsmaßnahmen (Abschlag D)

Der Wert einer örtlich vorhandenen Drainage spiegelt sich im Ertragswert des Bodens wieder und wirkt sich insoweit bei seiner Bewertung aus. Ein Zu- oder Abschlag oder eine Bewertung nach § 28 FlurbG als wesentlicher Grundstücksbestandteil wird nicht angebracht.

f) Kleinklima (Abschlag KI)

Zum Kleinklima gehören die lokalen Einflüsse von Licht, Temperatur und Wind, besonders aber Frost- oder Hagelgefahr und häufiges Auswintern des Getreides. Da diese im gesamten Verfahrensgebiet nahezu gleich wirken bzw. bereits durch andere Abschläge berücksichtigt wurden, werden Besonders kleinklimatische Nachteile nicht berücksichtigt.

3.2.6 Bestimmung der Nettowertzahl

Die Abschläge werden addiert und von der Bruttowertzahl abgezogen.

Beispiel:

Bruttowertzahl:	24
Abschlag - <i>Waldrand</i> - Wald im Osten	- 3
Abschlag - Hängigkeit - 12 % bis 15 %	-4
Nettowertzahl:	17

Dabei ist die Restwertzahl zu berücksichtigen.

3.3 Verkehrswertflächen und sonstige Flächen

3.3.1 Ortslage

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen. Grundlage dafür bilden die Bodenrichtwerte (vgl. Abschnitt 3.1). Ziel der Neuordnung in der Ortslage ist die Beseitigung von Widersprüchen zwischen Eigentum und tatsächlicher Nutzung der Flächen (z.B. die Beseitigung von Überbauungen). Dies erfolgt durch Änderung oder Anpassung der Flurstücksgrenzen an den jeweiligen Besitzstand im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen einer Ortslagenverhandlung.

Der Bodenrichtwert für Bauland findet nur Anwendung, wenn Einzelflächen in der entsprechenden Größe von bebauungsfähigem Land getauscht werden. Die durch die Grenzregulierung entstehenden und zu tauschenden Splitterflächen sind für sich genommen nicht bebaubar und stellen Teile von Hof-, Garten- und Hinterland dar. Aus diesem Grund wird in diesen Fällen nicht der volle Bodenrichtwert für Wohnbaulandflächen in Ansatz gebracht.

Im Marktbericht sind Restflächen in der Ortslage mit einer sehr großen durchschnittlichen Grundstücksgröße geführt. Bei den in der Ländlichen Neuordnung getauschten Flächen handelt es sich um kleine Splitterflächen, die nicht selbstständig bebaubar sind. In Anlehnung an den von der Gemeinde Erlau festgelegten Tauschpreis von 1 €/m² wurde

WZ = 35

festgelegt. Dazu wurde in der Sitzung vom 13.03.2013 ein extra Beschluss gefasst. Sollten über den Handlungsauftrag der Ländliche Neuordnung hinausgehende bewusste Änderungen im Grenzverlauf im gegenseitigen Einvernehmen unter den Beteiligten erfolgen, so sind die Vertragspartner frei in der Wahl in der Höhe des Kaufpreises. Dieser sollte sich, insofern der Eigentumsübergang im Rahmen der Ländlichen Neuordnung stattfindet, jedoch im Bereich der aktuellen Bodenrichtwerte befinden.

Hinweis: Aus der Festlegung eine Fläche als „Ortslage, bebaute Flächen, gewerblich genutzte Flächen“ darzustellen, lässt sich kein Baurecht ableiten.

3.3.2 Mobilfunkstandorte/Windkraftanlagen/Gebäude in der Feldlage

Bewertung von Flächen mit Mobilfunkstandorten/Windkraftanlagen/Gebäuden in der Feldlage erfolgt wie anliegende Fläche aus der Bodenschätzung, da die Zuteilung in der Regel an die Eigentümer erfolgen wird

3.3.3 Verkehr

Alle vorhandenen Straßen und Wege werden mit **WZ 1** eingewertet, weil für diese Flächen kein Markt existiert. Dies gilt auch für Verkehrsflächen, wo der Ausbau auf vorhandener Trasse ohne Breitenänderung erfolgte (Splitterfläche zwischen Straßengrenze -alt- und anliegendem Ortslagenflurstück).

3.3.4 Wald

Im Neuordnungsgebiet befinden sich forstwirtschaftlich genutzte Flächen. In der Gemeinde Erlau lag 2019 der BRW von Wald ohne Aufwuchs bei 0,16 €/m², was rund 1/3 des Grünlandwertes entspricht. Entsprechend dieser Erkenntnis wird die

WZ = 10

festgelegt. Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Ländlichen Neuordnung muss der Holzbestand von einem anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet und mit einem Geldausgleich entschädigt werden, es sei denn, es erfolgt eine einvernehmliche Einigung zwischen dem abgebenden und dem übernehmenden Eigentümer über eine Vereinbarung.

3.3.5 Wasserflächen

Wasserflächen (einschließlich Uferbereich, Teiche, Bäche) werden nur außerhalb der Ortslage extra bewertet. Die Wasserflächen sind im Grundstücksmarktbericht 2019 mit rund 0,59 € / m² bewertet was rund dem doppelten des Wertes von Unland entspricht. Somit wird die

WZ = 2

festgelegt.

3.3.6 Unland, Ödland, Geringstland

Im Verfahrensgebiet gibt es Flächen, die ertraglos sind und keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und auch den Verkehrswertflächen nicht zuzurechnen sind. Dazu zählen Ödland, Raine, bedeutsame Steinriegel, nichtmaschinengängiges Grünland sowie Geringwertige, meist nicht oder nur zeitweise in Kultur genommene Böden.

Diese Flächen sind ohne landwirtschaftlichen Ertrag. Somit wird

WZ = Restwertzahl

festgelegt.

Grundlage für die Entscheidung war, dass es keine Fläche im Verfahrensgebiet gibt, die weniger Ertrag erzielt als Unland, Ödland, Geringstland.

4 Flurstücksgruppen

Flurstücksgruppen entstehen durch das Zusammenfassen von Wertflächen nach gewissen einheitlichen Gesichtspunkten wie Bodenart, Nutzungsart, Verwertbarkeit, evtl. Gelände, Wasser- verhältnisse, Eignung für Sonderkulturen u.a.m.

Flurstücksgruppen dienen dem Ziel, eine wertgleiche Abfindung nachweisen zu können (insbesondere § 44 Absätze 4 und 5 FlurbG). Die Nutzungsarten, wie Acker, Grünland, Straßen, Wege etc. richten sich nach der Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Führung des Liegenschaftskatasters (Liegenschaftskatastervorschrift - VwVLika) vom 12. Februar 2014.

Die Festlegung der Nutzungsartengrenzen erfolgt durch örtliche Vermessung oder die Auswertung aktueller Luftbilder (Orthofotos).

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt:

Nutzungsart	Flurstücksgruppen	farbige Darstellung
Ortslage, bebaute Flächen, gewerblich genutzte Flächen	01	rot
Verkehrsflächen	05	orange
Ackerland	20	hellbraun
Grünland	30	grün
Gewässer	06	hellblau
Unland, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen	08	grau
Forstwirtschaftlich genutzte Flächen, sonstiger Wald	10	dunkelgrün

Anlage 1 Klassenbildung

Klassenbildung der Wertzahlen der Bodenschätzung für die Wertermittlung der Flurbereinigung für Ackerland, Grünland und zu Ackerland umgebrochenes Grünland

Klasse	Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen der Reichsbodenschätzung	Bruttowertzahlen der Flurbereinigung
I	≥ 61	30
II	56 - 60	29
III	51 - 55	28
IV	45 - 50	27
V	≤ 44	26