



Unternehmensverfahren Hochwasserschutz (HWS) Dresden-Gohlis

Landeshauptstadt Dresden

Verfahrenskennzahl 120011

Aktenzeichen: 6258.120011/8461.53

Wertermittlungsrahmen

vom Vorstand beschlossen am: 3. März 2020

Teilnehmergeinschaft

HWS Dresden - Gohlis

gez. Zurell

Zurell

Vorstandsvorsitzender

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>ALLGEMEINES</u>	3
2	<u>GRUNDLAGEN / BEWERTUNGSVERFAHREN</u>	4
2.1	VERFAHREN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE.....	4
2.2	VERFAHRENSWEISE FÜR FLÄCHEN MIT VERKEHRSWERT UND WEITEREN, LANDWIRTSCHAFTLICH NICHT NUTZBAREN FLÄCHEN.....	6
2.3	KAPITALISIERUNGSFAKTOR	7
2.4	BESTIMMUNG DER (NETTO-) WERTZAHL AUS BODENWERT UND AB-/ZUSCHLÄGEN	7
2.5	SONSTIGE GRUNDLAGEN.....	7
3	<u>GRUNDSÄTZE FÜR ZU- UND ABSCHLÄGE VOM BODENWERT UND FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN MIT BESONDEREN EIGENSCHAFTEN</u>	8
3.1	LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE GRUNDSTÜCKE.....	8
3.1.1	EINWERTUNG VON ACKERLAND.....	8
3.1.2	EINWERTUNG VON GRÜNLAND	8
3.1.3	AB- UND ZUSCHLÄGE.....	8
3.2	FLÄCHEN MIT VERKEHRSWERT UND WEITERE, LANDWIRTSCHAFTLICH NICHT NUTZBARE FLÄCHEN	10
3.2.1	BAULAND, BAUERWARTUNGSLAND, FLÄCHEN MIT BESONDEREM VERKEHRSWERT	10
3.2.2	FLÄCHEN MIT ERWERBSGARTENBAU.....	10
3.2.3	ERHOLUNGSFLÄCHEN (GARTENLAND)	10
3.2.4	GEWÄSSERFLÄCHEN	10
3.2.5	ÖFFENTLICHE UND NICHT ÖFFENTLICHE VERKEHRS- UND GRÜNFLÄCHEN	11
3.2.6	WEITERE FLÄCHEN OHNE BZW. MIT GERINGEM ERTRAG	11
3.3	SONSTIGES	11
3.3.1	FLÄCHENINANSPRUCHNAHME FÜR MAßNAHMEN DER TEILNEHMERGEMEINSCHAFT UND ANDERER VORHABENSTRÄGER	11
3.3.2	WESENTLICHE BESTANDTEILE.....	12
4	<u>FLURSTÜCKSGRUPPEN</u>	13
5	<u>ZUSAMMENSTELLUNG DER MUSTERGRÜNDE</u>	14
5.1	MUSTERGRÜNDE FÜR ACKERLAND	14
5.2	MUSTERGRÜNDE FÜR GRÜNLAND	15
6	<u>UMWANDLUNG DER BODENZAHLEN DER VERBESSERTEN BODENSCHÄTZUNG IN WERTZAHLEN (WZ) DER FLURBEREINIGUNG</u>	16
6.1	UMRECHNUNGSTABELLE FÜR ACKERLAND	16
6.2	UMRECHNUNGSTABELLE FÜR GRÜNLAND	17
Anlage 1	Karte Altlastenverdachtsflächen und Mustergründe	

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 sächsischen Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (AGFlurbG).

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).

Die zuständige obere Flurbereinigungsbehörde hat, nach Anhörung des Vorstandes der TG (Beschluss Nr. 09/2010)

Herrn Klaus Heinrich

und

Herrn Werner Richter

als Sachverständige für die Wertermittlung in den Vorstand bestellt.

Nach dem Ausscheiden von Herrn Werner Richter wurde durch die zuständige obere Flurbereinigungsbehörde, nach Anhörung des Vorstandes der TG (Beschluss Nr. 02/2017)

Herr Thomas Rönsch

als Sachverständiger für die Wertermittlung in den Vorstand bestellt.

Die bestellten Personen haben in allen Angelegenheiten der Wertermittlung die Rechte und Pflichten eines Vorstandsmitgliedes (erweiterter Vorstand).

2 GRUNDLAGEN / BEWERTUNGSVERFAHREN

Das Neuordnungsgebiet umfasst Flächen in der Ortslage und Feldflur. Die Flächen sind so zu bewerten, dass eine Vergleichbarkeit und gegebenenfalls auch ein Flächentausch möglich ist. Die Vereinheitlichung von Wertmaßstäben erfolgt mit der Umwandlung in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ). Als Tauschwert wird 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 m² multipliziert mit den entsprechenden Nettowertzahlen geteilt durch 10. 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
- 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) in der jeweils gültigen Fassung der Wertermittlung in Verfahren der Ländlichen Neuordnung zu Grunde zu legen.

Die Bodenschätzung fand in den Gemarkungen des Neuordnungsgebietes in den Zeiträumen gemäß nachfolgender Tabelle statt.

Gemarkungen	Zeitraum
Niedergohlis	Oktober 1938
Obergohlis	November 1938
Cossebaude	Oktober 1938
Niederwartha	September 1936
Stetzsch	Juli 1950
Kemnitz	Juli 1950

Nachschätzungen der Finanzverwaltung wurden im Verfahrensgebiet nicht durchgeführt.

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 Beschrieb der Bodenschätzung) aufgesucht und geprüft, ob die Beschreibung der Grablöcher noch zutrifft.

Die Feldbegehung zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der Finanzverwaltung wurde am 21.04. und 22.04.2010 durchgeführt und am 30.06.2010 in einer Vorstandssitzung ausgewertet.

Die Ergebnisse der Vergleiche der Mustergründe sind unter Punkt 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 Bodenschätzung aufweisen.

Über 71 % der bei der Feldbegehung überprüften Grablöcher der Ackerschätzung weisen keine bzw. nur geringe Abweichungen (zwischen -5 und +5 Bodenpunkte) zur Reichsbodenschätzung (RBS) auf, bei ca. 19 % der überprüften Grablöcher liegt eine mittlere Abweichung (zwischen -6 und -10 Bodenpunkte) vor.

Größere Abweichungen existieren lediglich bei 2 der überprüften Grablöcher (+11 bzw. +12 Bodenpunkte). Diese Abweichungen sind zum einen darauf zurückzuführen, dass der Boden nach dem Hochwasser 2002 an einer Stelle aufgefüllt wurde und damit eine andere Bodenart als zur RBS vorliegt. Zum anderen wurde die Zustandsstufe von den Sachverständigen besser bewertet als zur RBS, was der jahrzehntelangen maschinellen Bodenbearbeitung geschuldet ist.

Hinsichtlich der überprüften Grablöcher der Grünlandschätzung sieht das Ergebnis ähnlich aus. Hier weisen ca. 86 % der Grablöcher keine bzw. eine nur geringe Abweichung (-4 bis +5 Bodenpunkte) zur RBS auf, während ca. 7 % eine mittlere Abweichung (zwischen +7 und +8 Bodenpunkte) besitzen.

Nur bei 2 Grablöchern fand sich eine größere Abweichung (+11 bzw. +13 Bodenpunkte), welche jedoch dadurch zu erklären ist, dass sich beide Grablöcher im Uferbereich der Elbe befinden und bei Überschwemmungen regelmäßigen Bodenabtrag bzw. -anschwemmung erfolgt.

Der Vorstand hat mit Beschluss vom 12.04.2011 (Beschluss Nr. 01/2011) festgelegt, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung für die Wertermittlung im Verfahren wie folgt anzuhalten sind:

- Übernahme der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung für Acker und Grünland für Bereiche ohne Änderung der Nutzungsart.

Landwirtschaftliche Flächen, für die keine anwendbare Bodenschätzung infolge Änderung der Nutzungsart oder fehlender Bodenschätzung vorliegt, wurden im Rahmen einer Nachschätzung, welche am 12. und 16.10.2017 sowie 29.05.2019 stattfand, eingewertet und in einer Feldkarte zur Nachschätzung dokumentiert.

Bodenwertflächen bis zu einer Größe von 100 m² werden den angrenzenden Flächen zugeordnet.

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

Die Wertzahlen werden ohne Berücksichtigung der Entfernung und damit notwendiger Anfahrtswege festgelegt. Die Entfernung wird bei der Erarbeitung des Neuordnungsplanes 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 ein und werden in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ, siehe Ziffer 6) umgerechnet.

Diese Wertzahlen werden erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge für besondere Verhältnisse, die den Wert des Grundstücks dauernd beeinflussen (Gewässer- / Uferrandstreifen, Geländeform u. a. m.) ergänzt.

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

Für vorübergehende Nachteile, wie z. B. behebbare Verunkrautung, besteht nach § 51 FlurbG Anspruch auf Entschädigung in Geld, jedoch kein Abfindungsanspruch in Land. Vorübergehende Nachteile sind deshalb bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

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

Verkehrswerte für baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland 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 die Bodenzahl eines durchschnittlichen Ackers in das Verhältnis zu dem jeweiligen Verkehrswert dieser Flächen gesetzt.

Die Bodenzahl einer durchschnittlichen Ackerfläche im Neuordnungsgebiet liegt bei 62 und der Bodenrichtwert für Ackerflächen im linkselbischen Stadtgebiet liegt bei 1,60 €/m². Damit errechnet sich je Wertzahl ein Preis von

$$\frac{1,60 \text{ €/m}^2}{62} = 0,0258 \text{ €/WZ}$$

Der Bodenrichtwert für Flächen in der Ortslage beträgt 190,00 €/m². Da innerhalb der Ortslage lediglich Splitterflächen im Rahmen von Grenzbegradigungen den Eigentümer wechseln und somit keine neuen selbständig nutzbaren Flurstücke geschaffen werden, wird ein Preis von 35,00 €/m² angehalten. Sollten durch Flächenübergänge innerhalb der Ortslage neue baulich nutzbare Flurstücke entstehen, ist der Verkehrswert nach § 29 FlurbG separat zu ermitteln. Die Wertzahl der Ländlichen Neuordnung für dieses Dorfgebiet (Wohn- und Mischbauflächen) ergibt sich dann wie folgt:

$$\text{Wertzahl Wohn – u. Mischbaufläche} = \frac{\text{Bodenpreis Ortslage [€/m}^2\text{]} \times \text{Durchschn. WZ Acker}}{\text{Bodenpreis Acker [€/m}^2\text{]}}$$

Mit vorbenannten Beispielwerten ergibt sich eine Wertzahl für Wohn- und Mischbauflächen von 1.356:

$$\text{Wertzahl Wohn – u. Mischbaufläche} = \frac{35 \text{ €/m}^2 \times 62}{1,60 \text{ €/m}^2} = 1.356$$

Alle weiteren im Neuordnungsgebiet bisher nicht bewerteten sonstigen Flächen, wie z.B. Hutungen oder Unland werden gemäß Ziffer 3.2.6 eingewertet.

2.3 Kapitalisierungsfaktor

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 Kapitalisierungsfaktor beim Landverzicht nach § 52 FlurbG und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindung anzuhalten.

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

- 100 m² Acker mit einer Wertzahl von 62 erzielen einen Preis von 160 € (100 m² x 1,60 €/m²)
- 100 m² Acker mit einer Wertzahl von 62 ergeben 620 WVZ (62 x 100 m² / 10 m²)

Daraus folgt:

$$\frac{1,60 \text{ €/m}^2 \times 10 \text{ m}^2}{62} = 0,258 \text{ €/WVZ}$$

1 WVZ der Ländlichen Neuordnung entspricht dem Wert von 0,258 €
--

Der Kapitalisierungsfaktor ist bei der Aufstellung des Neuordnungsplans zu überprüfen und ggf. durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung anzupassen. Wirksame Landverzichtserklärungen nach § 52 (1) FlurbG sind entsprechend § 53 (1) Satz 2 FlurbG davon ausgenommen.

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

Beispiel:

Bodenwert	40		40
Abschlag wegen Nässe	-25 %	(von 40 = 10)	-10
Abschlag wegen Wald	-10 %	(von 40 = 4)	- 4
Wertzahl			26

Die Mindestwertzahl für Landwirtschaftsflächen wird mit Wertzahl 15 festgelegt.

2.5 Sonstige Grundlagen

Da es rechtlich keine Flächen ohne Wert gibt, beträgt die kleinste Wertzahl mindestens 5 (Restwertzahl).

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 ZU- UND ABSCHLÄGE VOM 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 ein und werden in „**Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ)**“ umgerechnet.

Sonderkulturen werden wie landwirtschaftlich genutzte Flächen mit dem Bodenwert eingewertet.

3.1.1 Einwertung von Ackerland

Die Bodenzahlen der Bodenschätzung werden anhand der Umrechnungstabelle für Ackerland in Wertzahlen der ländlichen Neuordnung umgerechnet. Dabei werden jeweils 5 bzw. 6 Bodenzahlen zu einer Wertklasse der Ländlichen Neuordnung zusammengefasst (6.1 Umrechnungstabelle für Ackerland). Der Wert eines durchschnittlichen Ackers wird mit der Wertzahl 62 (Ackerzahl 62 / gewogener Mittelwert) festgelegt.

Sonderfälle:

- Ist in der Schätzungskarte für eine Fläche Acker ausgewiesen, die Fläche vorübergehend als Grünland (z.B. Stilllegungsflächen, Ackergras, Weideflächen für Pferde und Rinder) genutzt, erfolgt die Bewertung als Ackerland.

3.1.2 Einwertung von Grünland

Die Einwertung des Grünlandes erfolgt durch die Umrechnung der Grünlandgrundzahlen in Wertzahlen. Dabei werden die Grünlandgrundzahlen um ca. 30 % gegenüber vergleichbarer Ackerböden abgewertet. Damit wird dem veränderten Wertverhältnis gegenüber der Reichsbodenschätzung von Ackerland und Grünland bei der Wertklassenbildung Rechnung getragen. Es werden jeweils 3 bzw. 4 Bodenzahlen zu einer Wertklasse der Ländlichen Neuordnung zusammengefasst (6.2 Umrechnungstabelle für Grünland).

Sonderfälle:

- Ist in der Schätzungskarte für eine Fläche Acker ausgewiesen, die Fläche mindestens 5 Jahre als Grünland genutzt, wird eine Nachschätzung in Form einer Bewertung nach dem Grünland-schätzungsrahmen vorgenommen.
- Bei einer mit Bäumen bestandenen Grünlandfläche (z. B. Streuobstwiesen) erfolgt die Bewertung nach der Einwertung des Grünlandes. Die Flächen werden in der Wertermittlungskarte als Grünland ausgewiesen.

3.1.3 Ab- und Zuschläge

3.1.3.1 Gehölzrand (Abschlag W), Uferrand (Abschlag U)

Gehölze 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**.

Gewässer- / Uferstrandstreifen (Abschlag U)

Der geänderte § 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** berücksichtigt.

Die Auswirkungen durch das gewässerbegleitende Ufergehölz sind mit diesem Abschlag berücksichtigt. Sollte unabhängig vom Ufergehölz ein Abschlag sowohl für Gewässerrandstreifen als auch für Gehölze und Heckenreihen gegeben sein addieren sich beide Abschläge.

3.1.3.2 Geländeneigung

Abschläge wegen der Hängigkeit werden aufgrund der ebenen Geländeform nicht vorgenommen.

3.1.3.3 Nass- und Feuchtstellen, Ab- und Überschwemmungen usw.

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

- bis zu einer Höhe von 15 Wertzahlen (ca. 25 % von der durchschnittlichen Bodenwertzahl)

zu berücksichtigen.

Es sind dazu bei wesentlichen Veränderungen in der Landabfindung eines Teilnehmers 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.

3.1.3.4 Ober- und unterirdische Leitungen (Abschlag L)

Unabhängig vom Bestehen oder Nichtbestehen beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten für Leitungsrechte in den Grundbüchern und auch unter Beachtung des § 9 GBBerG sowie § 116 SachenRBERG werden folgende Abschläge **Leitung (Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Telekommunikation)** bzw. Restwerte festgelegt:

Oberirdische Leitungen werden in der Wertermittlung dahingehend berücksichtigt, dass für diese ein Abschlag von 5 % auf einer Trassenbreite von 20 m (10 m beidseitig der Leitung), unabhängig von den Schutzstreifenbreiten, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen wird.

Unterirdische Leitungen aller Art erhalten einen Abschlag von 10 % auf einer Breite von 10 m.

Für Maststandorte ist die Behinderungsfläche (Ausfallfläche plus Depressionsfläche) auf Wertzahl 5 abzuwerten, und zwar bei:

- Beton- oder Holzmast Quadrat von 10 m²
- Stahlgittermast (3 m x 3 m) Quadrat von 30 m²

Kontrollschächte, Brunnen und Gaspfähle werden wie Beton- oder Holzmasten behandelt. Einzelbäume auf Grünland- und Ackerflächen werden wie Stahlgittermasten (3 m x 3 m) behandelt.

Aus verfahrenstechnischen Gründen werden sie aber der Flurstücksgruppe des sie umgebenden Bodens zugeordnet. Leitungsabschläge werden an Landwirtschaftsflächen sowie an Wege- und Deichflächen angebracht. Sollten sich Leitungsabschläge überlagern addieren sich diese, es sei denn, die Leitungen verlaufen in nahezu identischer Lage parallel zueinander in einem Schutzstreifen.

3.1.3.5 Verunkrautung

Eine Verunkrautung wird bei der Wertermittlung der Grundstücke **nicht berücksichtigt**, da keine landwirtschaftlichen Nutzflächen mit einer solchen Wertminderung im Verfahrensgebiet bekannt sind. Vorübergehende Nachteile durch Verunkrautungen sind in Geld auszugleichen (Ziffer 2.1).

3.1.3.6 Altlastenverdachtsflächen

Altlastenverdachtsflächen werden nicht gesondert bewertet. Für diese Flächen erfolgt grundsätzlich eine bedingte Zuteilung.

Hinweis:

- Soweit im Rahmen der Neueinteilung belastete Flächen (punktueller 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 der Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen dargestellt.

3.1.3.7 Naturschutzflächen

Für diese Flächen erfolgen **keine Abschläge**, weil damit keine Einschränkungen der natürlichen Ertragsfähigkeit verbunden sind.

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 Ziffer 2.2).

Maßgeblich für die Abgrenzung dieser Wertflächen ist die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Dresden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die eine bauliche Entwicklung aufgrund eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes bzw. einer Planungsabsicht durch die Landeshauptstadt Dresden geplant ist, werden wie landwirtschaftliche Flächen eingewertet. Diese Flächen unterliegen einer bedingten Zuteilung.

Derzeit liegen für das Flurbereinigungsgebiet keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

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 ImmoWertV berechnet, in WVZ umgerechnet und das Einlageflurstück belastet.

3.2.2 Flächen mit Erwerbsgartenbau

Im Neuordnungsgebiet liegende Flächen auf denen Erwerbsgartenbau betrieben wird, werden grundsätzlich mit der **Wertzahl 167** eingewertet, das entspricht dem vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt Dresden angegebenen Bodenrichtwert in Höhe von 4,30 €/m².

3.2.3 Erholungsflächen (Gartenland)

Erholungsflächen (Gartenland) werden mit der **Wertzahl 194** eingewertet. Um das Verhältnis zwischen dem Wert für Wohn- und Mischbauflächen sowie Erholungsflächen zu wahren, wird nicht der vom Gutachterausschuss angegebene Bodenrichtwert für Erholungsgärten (20,00 €/m²) verwendet, sondern 5,00 €/m² zum Ansatz gebracht.

3.2.4 Gewässerflächen

Alle **Wasserflächen** erhalten die **Wertzahl 5**. Die von der LTV hergestellten Wasserflächen (Graben vom Deich um den Stausee bis zur Elbe, Elblache Gohlis) werden nicht als Wasserflächen bewertet, sondern gemäß Ziffer 3.3.1.

3.2.5 Öffentliche und nicht öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

Straßen, Wege und Plätze erhalten die Wertzahl der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Sollte diese auf den Seiten der Verkehrsflächen unterschiedlich hoch sein, wird die niedrigere Wertzahl (inkl. Abschlägen; nicht jedoch die Restwertzahl) zur Bewertung herangezogen.

Straßen, Plätze und Wege in der Ortslage bleiben davon unberührt. Sie werden mit 10 % des Verkehrswertes der jeweiligen Ortslage bewertet. Sind Flächen vorhanden, wo das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG) gilt, wird der Wert stattdessen nach diesem Gesetz ermittelt. 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.

Wege, welche **betrieblich-öffentliche Straßen** im Sinne des § 53 Abs. 5 SächsStrG waren, aber über Privatgrund verlaufen, werden nicht speziell eingewertet, der Bodenwert bestimmt sich nach den in der Bodenschätzung der Finanzverwaltung ermittelten **Werten für landwirtschaftlich genutzte Flächen**, also den Verhältnissen, welche vor dem Ausbau vorhanden waren. Dadurch soll eine Gleichbehandlung aller Eigentümer erreicht werden, so dass Eigentümer, welche diese so genannten LPG-Wege haben dulden müssen, nicht für diesen Wertverlust im Flurbereinigungsverfahren aufkommen müssen. Der Wertverlust wird durch alle Teilnehmer im Rahmen des Landabzuges für gemeinschaftliche Anlagen getragen, indem diese Wege wie neu gebaute Wege behandelt werden. Trifft für diese Flächen das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz zu, wird der Wert stattdessen nach diesem Gesetz ermittelt.

Für **Wege und Gräben**, welche vor Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens einer anderen Nutzung zugeführt wurden gilt Ziffer 3.1.

Sonderfälle:

- Ehemalige Katasterwege, welche heute als Ackerland bzw. Grünland genutzt werden, erhalten die Wertzahl der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Sollte diese auf den Seiten des Weges unterschiedlich hoch sein, wird die niedrigere Wertzahl zur Bewertung herangezogen.
- Wege, die infolge der Ländlichen Neuordnung entfallen, erhalten nach der Rekultivierung 100% vom Wert der umliegenden landwirtschaftlichen Fläche. Sollte diese auf den Seiten des Weges unterschiedlich hoch sein, wird die niedrigere Wertzahl zur Bewertung herangezogen.

3.2.6 Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag

Die Wasserflächen der Elbe sowie die angrenzende Uferböschung, welche funktional der Wasserfläche zuzuordnen ist, erhalten die **Wertzahl 5**.

Flächen ohne oder mit einem sehr geringen Ertrag, wie z. B. Flächen um Bodendenkmäler (zum Beispiel Hügelgräber), Deponien ohne gewerbliche Nutzung (z. B. 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 Teilnehmergeinschaft und anderer Vorhabensträger

Die Teilnehmergeinschaft plant und realisiert 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.

Für die vom Unternehmensträger (Freistaat Sachsen, Landestalsperrenverwaltung) auf Basis des Planfeststellungsbeschlusses der Landesdirektion Dresden vom 17.11.2009 und seiner Nachträge dauerhaft in Anspruch genommenen Flächen ist die Grundstücksqualität vor der Inanspruchnahme maßgebend.

3.3.2 Wesentliche Bestandteile

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

4 FLURSTÜCKSGRUPPEN

Flurstücksgruppen entstehen durch das Zusammenfassen von Wertflächen nach gewissen einheitlichen Gesichtspunkten wie z.B. 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 (unter Berücksichtigung der Landabzüge nach §§ 47 und 88 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:

Kennung / Name	Beschreibung	Wertzahl
Verkehrswertflächen		
01	Wohn- und Mischbauflächen	1356
02	Erholungsflächen (Gartenland)	194
03	Erwerbsgartenbau	167
04	Gewerbliche Bau- und Freiflächen	775
05	Fläche Gastronomie und lw. Gebäude	388
Verkehrsflächen		
06	Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	innerhalb der Ortslage 10 % des Verkehrswertes der Ortslage; außerhalb der Ortslage die WZ der angrenzenden Flächen
07	Wege (nicht öffentlich)	WZ der angrenzenden Flächen
Gewässer		
08	Öffentliche Gewässer	5
09	Gewässer (nicht öffentlich)	5
10	Deichflächen	BZ bzw. 70 % der GGZ d. RBS
Sonderflächen		
11	weitere Flächen ohne bzw. mit geringem landwirtschaftlichen Ertrag (Steinriegel, Böschungen, Hecken, Gehölze usw.)	5
Ackerland		
20	Acker	BZ d. RBS
Grünland		
80	Grünland	70 % der GGZ d. RBS

Abkürzungen:

WZ	Wertzahl
BZ	Bodenzahl
GGZ	Grünlandgrundzahl
RBS	Reichsbodenschätzung
BRW	Bodenrichtwert

5 ZUSAMMENSTELLUNG DER MUSTERGRÜNDE

5.1 Mustergründe für Ackerland

Lfd. Nr.	Gemarkung	Bodenschätzung der Finanzverwaltung		Überprüfung / Nachschätzung
		Nummerierung 1)	Beschrieb	
1	Niedergohlis	IV Vst b 6	IS 3 AI 47/48	IS 4 AI 43
2	Niedergohlis	II 8	IS 3 AI 48/48	IS 4 AI 45
3	Niedergohlis	IV 3	IS 3 AI 50/52	IS 3 AI 50
4	Niedergohlis	III 7	sL 2 AI 75/75	sL 2 AI 75
5	Niedergohlis	III 12	SI 3 AI 42/42	IS 4 AI 42
6	Niedergohlis	III 11	IS 3 AI 46/46	SL 4 AI 50
7	Niedergohlis	I 6	sL 2 AI 72/72	sL 2 AI 75
8	Niedergohlis	II 16	sL 2 AI 76/76	sL 2 AI 80
9	Niedergohlis	III 1	L 3 AI 75/78	L 2 AI 84
10	Niedergohlis	III 2	IS 3 AI 51/52	SL 3 AI 60
11	Niedergohlis	II 14	SL 3 AI 62/62	SL 2 AI 71
12	Niedergohlis	III 13	SL 3 AI 60/60	sL 3 AI 71
13	Niedergohlis	II 12	sL 3 AI 68/68	sL 2 AI 80
14	Obergohlis	VII 2	IS 4 AI 42/44	IS 4 AI 42
15	Obergohlis	VII Vst b 1	sL 2 AI 79/75	sL 2 AI 74
16	Obergohlis	VII 8	sL 3 AI 68/68	sL 3 AI 68
17	Obergohlis	V 12	sL 2 AI 76/76	sL 2 AI 78
18	Obergohlis	V 13	sL 3 AI 68/65	sL 3 AI 67
19	Obergohlis	VI 11	SL 2 AI 68/65	sL 2 AI 75
20	Cossebaude	IV 1	sL 2 AI 75/75	sL 2 AI 78
21	Cossebaude	IV Vst	L 3 AI 78/78	L 2 AI 82
22	Niedergohlis	neu	-	L 2 AI 85
23	Niedergohlis	I 2	sL 2 AI 80/78	entfällt

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

Die Lage der Mustergründe ist in der Anlage 1 dargestellt.

5.2 Mustergründe für Grünland

Lfd. Nr.	Gemarkung	Bodenschätzung der Finanzverwaltung		Überprüfung / Nachschätzung
		Nummerierung 1)	Beschrieb	
31	Niedergohlis	IV 10 b 7	L I a 3 70/64	L I a 3 62
32	Niedergohlis	IV Vst	IS I a 3 52/52	IS I a 3 52
33	Niedergohlis	IV 7	L I a 3 70/64	L I a 3 65
34	Niedergohlis	II 2 b 3	L I a 3 74/64	L I a 3 65
35	Niedergohlis	II 3	L I a 3 74/64	L I a 3 65
36	Niedergohlis	IV 9 b Vst	IS I a 3 60/52	IS I a 3 53
37	Niedergohlis	IV 11 b Vst	IS I a 3 60/52	IS I a 3 53
38	Niedergohlis	II 1	IS I a 2 63/62	L I a 3 65
39	Niedergohlis	II 7	IS a 3 60/52	L I a 3 65
40	Obergohlis	VI 7	IS I a 3 63/52	IS I a 3 53
41	Obergohlis	VI 13	L I a 3 74/64	L I a 3 65
42	Stetzsch	XII 11 b Vst I	IS I a 3 50/52	IS I a 3 49
43	Stetzsch	XII Vst I	IS I a 3 50/52	IS I a 3 53
44	Stetzsch	XII 13	IS II a 3 42/43	IS II a 42
45	Stetzsch	XII 17	L I a 3 60/63	L I a 3 62
46	Stetzsch	XII 9	L I a 3 58/59	L I a 3 62
47	Stetzsch	XII 18 b Vst I	IS I a 3 50/52	L I a 3 55
48	Stetzsch	XII 21 b Vst I	IS I 3 50/52	L I a 3 55
49	Stetzsch	XII 22	L I a 3 57/59	L I a 3 62
50	Stetzsch	XII 3	L I a 3 60/58	L I a 3 62
51	Stetzsch	XII 12	S II a 3 33/33	IS II a 3 37
52	Stetzsch	XII 25	L I a 3 61/59	L I a 3 63
53	Stetzsch	XII 15	L I a 3 55/55	L I a 3 60
54	Stetzsch	XII 33 b 15	L I a 3 55/55	L I a 3 62
55	Stetzsch	XII 20	IS I a 3 45/45	IS I a 3 53
56	Stetzsch	XII 31	IS I a 3 45/45	L I a 3 56
57	Kemnitz	XI 15	L I a 3 62/64	L I a 3 61
58	Kemnitz	XI 12	L I a 3 56/57	L I a 3 62
59	Stetzsch	XII 30	umgenutzt neu bestimmt	IS II a 2 45
60	Stetzsch	XII 29	umgenutzt neu bestimmt	IS I a 2 60
61	Obergohlis	VI 10	umgenutzt neu bestimmt	L I a 2 76
62	Obergohlis	VII 9	umgenutzt neu bestimmt	IS I a 2 63
63	Obergohlis	neu1	-	L I a 3 65
64	Obergohlis	neu2	-	L II a 3 53

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

Die Lage der Mustergründe ist in der Anlage 1 dargestellt.

6 UMWANDLUNG DER BODENZAHLEN DER VERBESSERTEN BODENSCHÄTZUNG IN WERTZAHLEN (WZ) DER FLURBEREINIGUNG

6.1 Umrechnungstabelle für Ackerland

Klasse	Bodenzahlen der Reichsbodenschätzung (BW)	Wertzahl (WZ) der Ländlichen Neuordnung (LNO)
		Sandige und lehmige Böden SI, IS, SL, sL, L
	BZ von - bis	WZ
I	86 – 81 (6)	84
II	80 – 75 (6)	78
III	74 – 70 (5)	72
IV	69 - 65 (5)	67
V	64 – 62 – 60 (5) *	62
VI	59 – 55 (5)	57
VII	54 – 50 (5)	52
VIII	49 – 45 (5)	47
IX	44 – 40 (5)	42

* Hinweis:

Für das Flurbereinigungsverfahren wurde der Mittelwert der Bodenzahl von **62** aus den Bodenzahlen aller im Verfahrensgebiet vorhanden Grablöcher abgeleitet.

6.2 Umrechnungstabelle für Grünland

Klasse	Grünlandgrundzahlen (GGZ) der Reichsbodenschätzung (BW)	Abwertung der GGZ um 30 % gemäß Ziff. 3.1.2	Wertzahl der Ländlichen Neuordnung (WZ)
			Sandige und lehmige Böden S, IS, L
	BZ von - bis	BZ von - bis	WZ
I	88 – 83 (6)	61 – 58 (4)	60
II	82 – 77 (6)	57 – 54 (4)	56
III	76 – 71 (6)	53 – 50 (4)	52
IV	70 – 66 (5)	49 – 46 (4)	48
V	65 – 61 (5)	45 – 43 (3)	44
VI	60 – 56 (5)	42 – 39 (4)	41
VII	55 - 51 (5)	38 - 36 (3)	37
VIII	50 – 46 (5)	35 – 32 (4)	34
VIX	45 – 41 (5)	31 – 29 (3)	30
VX	40 – 36 (5)	28 – 25 (4)	27
VXI	35 – 32 (4)	24 – 22 (3)	23