

Ländliche Neuordnung

VKZ LNO: 250 311

Landkreis: Bautzen

Gemeinde : Rammenau

Gemarkungen: Rammenau und Geißmannsdorf

Wertermittlungsrahmen

Bearbeitungsstand 24.05.2023

Vom Vorstand beschlossen am 30.05.2018

Änderung beschlossen am 24.05.2023

Teilnehmergeinschaft Ländliche Neuordnung Rammenau
Vorstand der Teilnehmergeinschaft



Vorstandsvorsitzender

Ländliche Neuordnung

VKZ LNO: 250 311

Landkreis Bautzen

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundlagen / Bewertungsverfahren	3
2.1	Verfahren für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....	3
2.2	Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert und weiteren, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen	5
2.3	Umrechnungsfaktor	6
2.4	Bestimmung der (Netto-) Wertzahl aus Bodenwert und Ab- / Zuschlägen.....	6
2.5	Sonstige Grundlagen	7
3	Grundsätze für Zu- und Abschläge zum Bodenwert und für die Bewertung von Grundstücken mit besonderen Eigenschaften	7
3.1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	7
3.1.1	Einwertung von Ackerland	7
3.1.2	Einwertung von Grünland	7
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	Waldfläche.....	11
3.2.3	Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen und Gewässer.....	11
3.2.4	Fischereiwirtschaftlich genutzte Wasserflächen	11
3.2.5	Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag.....	11
3.3	Sonstiges	11
3.3.1	Flächeninanspruchnahme für Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft und anderer Vorhabensträger	11
3.3.2	Wesentliche Bestandteile	12
3.3.3	Restwertzahl.....	12
4	Flurstücksgruppen	13
5	Zusammenstellung der Mustergründe	14
5.1	Mustergründe für Ackerland.....	14
5.2	Mustergründe für Grünland.....	15
6	Zusammenstellung der Verkehrswerte für Bauland, Bauerwartungsland und Flächen mit besonderem Verkehrswert	16

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 (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 vom 03.04.2014 Nr. 1/2014) am 07.01.2014 Herrn **Siegfried Müller** und Herrn **Bernd Scharfe** als Sachverständige für die Wertermittlung in den Vorstand bestellt. Sie 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 im Verfahren der Ländlichen Neuordnung die **Wertverhältniszahl (WVZ)** verwendet.

Die WVZ errechnet sich nach der Formel:

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

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

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.

Gemarkung	Zeitraum
Rammenau	August und September 1936; Februar 1938
Geißmannsdorf	1936
Burkau	1936
Goldbach	1936

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 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 08.04.2014 + 09.04.2014 durchgeführt und am 13.07.2017 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.

Die Übernahme der Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung für die Zwecke der Wertermittlung im Verfahren der Ländlichen Neuordnung wird bestätigt.

Landwirtschaftliche Flächen, für die keine anwendbare Bodenschätzung infolge Änderung der Nutzungsart oder fehlender Bodenschätzung vorliegt, wurden im Rahmen einer Nachbewertung eingewertet und in einer Feldkarte zur Nachschätzung dokumentiert.

Kleinstflächen bis zu einer Größe von 400 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, soweit es sich mit einer großzügigen Zusammenlegung vereinbaren lässt, 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)**“ umgerechnet.

Diese Wertzahlen werden erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge für besondere Verhältnisse, die den Wert des Grundstücks dauernd beeinflussen (*Waldrandlage, 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. 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 46 (Bodenzahl 46 der Bodenschätzung) und der m²-Preis für Ackerflächen im Verfahrensgebiet liegt bei 1,03 €/m². Damit errechnet sich je Wertzahl ein Preis von 0,0245 €/m² ($1,03 \text{ €/m}^2 / 46 = 0,0245 \text{ €/m}^2$).

1 Wertzahl entspricht einem Wert von 0,0224 € pro m²
--

Der nach § 29 FlurbG ermittelte Verkehrswert für Flächen in der Ortslage beträgt 21 €/m². Die Wertzahl der Ländlichen Neuordnung für dieses Dorfgebiet (Wohn- und Mischbauflächen) ergibt sich dann wie folgt:

Verkehrswert Ortslage [€/m²] x Durchschnittliche WZ Acker
Bodenpreis Acker [€/m²]

Mit vorbenannten Beispielwerten ergäbe sich eine WZ für die Ortslage von 938.
(21 €/m² x 46 / 1,03 €/m² = 938)

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 m² Ackerland mit einer Wertzahl von 46 erzielen einen Preis von 103 €
(100m² x 1,03 €/m²)
- 100 m² Ackerland mit einer Wertzahl von 46 ergeben 460 WVZ (46 x 100m² / 10m²)

→ daraus folgt 103 € / 460 WVZ = 0,224 € / WVZ

1 WVZ der Ländlichen Neuordnung entspricht dem Wert von 0,224 €

Der Umrechnungsfaktor 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	32		32
Abschlag wegen Nässe	-10 %	(von 32 = 3)	-3
Abschlag wegen Wald	-30%	(von 32=10)	-10
Wertzahl			19

Die Mindestwertzahl für landwirtschaftlich nutzbare Flächen wird mit der Wertzahl 10 festgelegt.

2.5 Sonstige Grundlagen

Da es rechtlich keine Flächen ohne Wert gibt, beträgt die kleinste Wertzahl mindestens 1 (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 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 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 Einwertung des Ackerlandes erfolgt durch die Übernahme der Bodenzahlen der Bodenschätzung in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung. Eine Zusammenfassung von Bodenzahlen erfolgt nicht.

Der Wert eines durchschnittlichen Ackers wird mit der Wertzahl 46 (Ackerzahl 46) festgelegt.

Sonderfälle:

- Ist in der Bodenschätzungskarte für eine Fläche Grünland ausgewiesen, die Fläche aber als Acker bewirtschaftet, wird eine Nachschätzung in Form einer Bewertung nach dem Ackerschätzungsrahmen vorgenommen.
- 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 Übernahme der Grünlandgrundzahlen in die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung. Eine Zusammenfassung von Grünlandgrundzahlen erfolgt nicht.

Der Wert eines durchschnittlichen Grünlandes wird mit der Wertzahl 46 (Grünlandgrundzahl 46) festgelegt.

Sonderfälle:

- Ist in der Schätzungskarte für eine Fläche Acker ausgewiesen, die Fläche nachhaltig als Grünland genutzt, wird eine Nachschätzung in Form einer Bewertung nach dem

Grünlandschätzungsrahmen vorgenommen und eine eigene Flurstücksgruppe „Dauergrünland mit Ackerbewertung“ gebildet.

3.1.3 Ab- und Zuschläge

3.1.3.1 Wald / Gehölzrand (Abschlag W / G), Uferrand (Abschlag U)

Wald (Abschlag W)

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

Als **Abschlag** für Waldrand wird deshalb festgesetzt, bei Wald im

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

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

Gehölz und Heckenreihen (Abschlag G)

Bei 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- / Uferrandstreifen (Abschlag U)

Der geänderte § 50 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 50 %** auf einer **Breite von 5 m** berücksichtigt.

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

3.1.3.2 Geländeneigung (Abschlag H)

Die Geländeneigung beeinflusst die Bewirtschaftung, den Arbeitsaufwand und den Bodenabtrag. **Abschläge** wegen Hängigkeit **für Ackerland** werden wie folgt vorgenommen:

Neigungswinkel	Hängigkeit	Oberflächengestalt	Abschlag
0 – 9%	sanft – schwach	eben - flachwellig	0%
über 9%	schwach	flachwellig - wellig	10%

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

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

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

Grad der Vernässung	Abschlag	Schaden
zeitweise Vernässung	20 %	Ertragsminderung
stark stauende, länger anhaltende Nässe	50 %	Ertragsausfall alle 2 Jahre

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.

3.1.3.4 Ober- und Unterirdische Leitungen (Abschlag L)

Sind von den Leitungsträgern Schutzstreifenbreiten bekannt, sind diese in Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen aufgeführt und werden bei der Wertermittlung im Verfahrensgebiet beachtet.

In der Wertermittlungskarte werden alle bekannten Leitungen (sowohl dinglich als auch rechtlich gesichert) in den landwirtschaftlichen Flächen dargestellt.

Leitungsabschläge in Flurstücken der Flurstücksgruppen 01 und 02 sind nicht vorgesehen.

- Überspannungsleitungen,

Bei Überspannungsleitungen wird in der Belastungsbreite (Schutzstreifen- bzw. Trassenbreite) ein **Abschlag von 10%** auf die Wertzahl vorgenommen.

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

	Trassenbreite	Abschlag
> 150 kV-Freileitung	50m	10%
50 kV bis 150 kV-Freileitung	40m	10%
< 50 kV und andere überirdische Leitungen	10m	10%

- Unterirdische Leitungen

Sofern unterirdische Leitungen das Grundstück dinglich oder rechtlich belasten, wird wie bei Überspannungsleitungen verfahren.

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

	Trassenbreite	Abschlag
unterirdische Leitungen	10m	10%

Kontrollschächte werden hierbei wie Masten behandelt.

3.1.3.5 Behinderungsflächen

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

- Schächte, Brunnen, Stahlbetonmast, Holzmast 49 m²
- Rund- und Gittermasten 3 m x 3 m 81 m²

Die zuvor bezeichneten Schadensflächen erhalten die **WZ 1**.

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

3.1.3.6 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.

3.1.3.7 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.

3.1.3.8 Naturschutzflächen

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

3.1.3.9 Drainagen

Drainierte landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht gesondert bewertet (**keine Zu- oder Abschläge**). Für sie wird eine eigene Flurstücksgruppe gebildet.

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. Landwirtschaftlich genutzte Flächen, für die eine bauliche Entwicklung aufgrund eines rechtskräftigen Flächennutzungsplanes bzw. einer Planungsabsicht durch die Gemeinde geplant ist, werden wie landwirtschaftliche Flächen eingewertet. Diese Flächen unterliegen einer bedingten Zuteilung.

Für sogenannte **Splitter- bzw. Gartengrünlandflächen** wird gem. der Empfehlung des Gutachterausschusses des Landkreises ein **BRW von 3 €/m²** angenommen. Dieser Wert wird als Tauschwert für alle bebaubaren Ortslagenflurstücke eingeführt, weil davon auszugehen ist, dass im Rahmen der Ortslagenvermessung nur der Austausch derartiger Splitterflächen zwischen den Grundstückseigentümern erfolgt. Sollten darüber hinaus selbstständig bebaubare Flächen den Eigentümer wechseln, ist für diese der Verkehrswert gesondert zu ermitteln.

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.

3.2.2 Waldfläche

Im Neuordnungsgebiet liegende Waldflächen werden grundsätzlich mit der Wertzahl 10 eingewertet (das entspricht dem Wert entsprechend dem Grundstücksmarktbericht von 0,23 €/m²).

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 Kahlfächen, Waldschneisen, Wildäsungsflächen und ähnliche, mit dem Wald verbundene und seinem Zweck untergeordnete Flächen bewertet..

3.2.3 Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen und Gewässer

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen (Straßenflächen, Wege, Parkplatzflächen, Bahngelände, Sportplätze, Parkanlagen, Friedhöfe) und öffentliche Gewässer (Flüsse, Bäche, Seen) erhalten die Wertzahl der angrenzenden Flächen. Sollte diese auf den Seiten des Weges unterschiedlich hoch sein, wird die niedrigere Wertzahl zur Bewertung herangezogen.

3.2.4 Fischereiwirtschaftlich genutzte Wasserflächen

Für fischereiwirtschaftlich genutzte Teiche wird die Wertzahl 23 festgesetzt. Das entspricht gemäß der Empfehlung des Gutachterausschusses ca. 50 % vom Bodenwert einer durchschnittlichen Ackerfläche im Neuordnungsgebiet.

3.2.5 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, Gewässer, Wasserspeicher im Außenbereich, Rückhaltebecken für Schlamm und Regen u. ä. erhalten die Wertzahl 1.

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.

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.

3.3.3 Restwertzahl

Da es verfahrenstechnisch keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet geben darf bzw. negative Wertzahlen, welche durch Abschläge entstehen könnten, nicht zulässig sind, wird die Restwertzahl mit 1 festgesetzt.

4 Flurstücksgruppen

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

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

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt:

Merkmal / Kennzahl	Beschreibung der Fläche	Farbige Darstellung
Verkehrswertflächen		
01	Mischgebiet Dorf (Ortslage)	Rot
Verkehrsflächen		
02	Verkehrsflächen	Grau
Gewässer		
03	Gewässer	Hellblau
04	Fischereigewässer	Dunkelblau
Sonderflächen		
05	Weitere Flächen ohne bzw. mit geringem landwirtschaftlichen Ertrag (Unland, Böschungen, Deponie usw.)	Helllila
Wald		
10	Waldflächen	Blaugrün
Ackerland		
20	Ackerflächen	Ocker
30	Ackerflächen drainiert	Sand
Grünland		
40	Grünland	Grün
50	Grünland drainiert	Lindgrün
60	Dauergrünland mit Ackerbewertung	Olive

5 Zusammenstellung der Mustergründe

5.1 Mustergründe für Ackerland

Gemarkung (Flur)	Bodenschätzung der Finanzverwaltung		Überprüfung / Nachschätzung
	Nummerierung 1)	Beschrieb	
Rammenau	VSt. 2	L 6 Lö 54	L 5 Lö 54
Rammenau	GL 3	L 5 Lö 58	L 5 Lö 63
Rammenau	GL 4	sL 4 V 56	sL 4 V 56
Rammenau	GL 6	L 5 Lö 62	L 4 Lö 68
Rammenau	GL 10	sL 4 V 57	sL 4 V 57
Rammenau	GL 11	sL 4 V 56	SL 3 V 53
Rammenau	VSt. 12	sL 5 V 48	sL 4 V 52
Rammenau	GL 13	sL 4 Lö 61	sL 4 Lö 61
Rammenau	GL 14	SL 4 D 47	SL 4 D 47
Rammenau	GL 15	L 6 Lö 48	L 5 Lö 58
Rammenau	GL 16	sL 4 V 56	sL 4 V 54
Rammenau	GL 20	sL 4 D 56	L 5 Lö 62
Rammenau	GL 21	L 4 Lö 66	L 4 Lö 68
Rammenau	GL 22	sL 6 Lö 46	L 6 Lö 46
Rammenau	GL 23	SI 5 D 25	SI 5 D 25
Rammenau	VSt. 24	IS 4 D 38	IS 4 D 40
Rammenau	GL 26	IS 4 D 39	sL 4 D 56
Rammenau	GL 32	L 4 Lö 68	L 4 Lö 68
Rammenau	GL 33	IS 4 V 39	IS 4 V 38
Rammenau	GL 34	L 4 D 60	sL 4 D 59
Rammenau	GL 39	sL 5 V 50	sL 5 V 47
Rammenau	GL 40	SL 4 V 48	SL 4 V 48
Rammenau	GL 41	sL 5 Lö 51	sL 5 Lö 52
Rammenau	VSt. 42	L 5 Lö 62	L 4 Lö 66
Rammenau	GL 43	sL 4 D 57	sL 4 D 57
Rammenau	GL 46	SI 4 D 34	SI 4 D 34
Rammenau	GL 47	SL 4 D 46	SL 4 D 50
Rammenau	GL 49	L 4D 62	L 4 D 65
Rammenau	GL 50	SL 4 D 50	SL 4 D 50
Rammenau	GL 52	IS 4 D 42	IS 4 D 37
Rammenau	GL 54	SI 4 D 31	SI 4 D 32
Rammenau	GL 55	sL 4 D 55	sL 4 D 62
Rammenau	GL 59	sL 5 D 49	sL 5 D 47
Geißmannsdorf	GL 61	IS 4 D 49	SL 4 D 49
Geißmannsdorf	GL 62	sL 4 D 56	sL 5 D 50

1) Nummerierung entspricht der Tabelle zur Überprüfung der Reichsbodenschätzung
 -> VSt. – Vergleichsstück / GL – Grabloch

5.2 Mustergründe für Grünland

Gemarkung (Flur)	Bodenschätzung der Finanzverwaltung		Überprüfung / Nachschätzung
	Nummerierung 1)	Beschrieb	
Rammenau	GL 8	L II b 2 54	L III b 2 48
Rammenau	GL 17	L III b 2 44	L III b 2 44
Rammenau	VSt. 19	L III c 2 40	L III c 2 40
Rammenau	GL 25	L III b 3 35	L III b 3 35
Rammenau	GL 30	L II b 3 44	L III b 4 30
Rammenau	GL 31	L II b 2 55	L II b 2 55
Rammenau	GL 35	L II b 2 55	L II b 2 54
Rammenau	VSt. 36	L II b 2 55	L II b 2 52
Rammenau	GL 44	L Mo b 4 33	sL 6 L ö 44 jetzt Acker
Rammenau	GL 45	LI b 2 67	L 3 L ö 74 jetzt Acker
Rammenau	GL 51	L II b 2 56	L II b 2 56
Rammenau	GL 53	IS III b 4 15Hu	SL 5 D 40 jetzt Acker
Rammenau	GL 56	L III b 2 43	L III b 2 44
Rammenau	GL 58	L III b 3 38	L III b 2 42
Rammenau	GL 60	L III b 3 37	L III b 3 37
Geißmannsdorf	GL 63	L Mo b 4 28	L Mo b 2 40

- 1) Nummerierung entspricht der Tabelle zur Überprüfung der Reichsbodenschätzung
 -> VSt. – Vergleichsstück / GL – Grabloch

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

Bezeichnung der Wertklasse	Verkehrswert EUR / m ²	Wertzahl (WZ)
Wohn- und Mischbauflächen:	21,00	938
Erholungsflächen: - Gartenland - Erholungsflächen - Splitterflächen, nicht selbstständig bebaubar	3,00	134