



**Flurbereinigung Blumenau-Reukersdorf**  
Verfahrenskennzahl: 210031  
Stadt: Olbernhau  
Kreis: Erzgebirgskreis

## **Grundsätze der Wertermittlung (Wertermittlungsrahmen) mit Begründung**

### **1 Grundlagen, Maßstab und Gegenstand der Wertermittlung**

Für das Bewertungsverfahren der in das Flurbereinigungsgebiet einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27-33 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) in Verbindung mit den §§ 5-7 des Gesetzes zur Ausführung des FlurbG (AGFlurbG). Für die im Flurbereinigungsgebiet liegenden Waldgrundstücke ist für die Bewertung der Holzbestände § 85 Nr. 4 FlurbG anzuwenden. Weiterhin sind wegen § 11 Abs. 2 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG) die §§ 5 und 6 VerkFlBerG bei der Wertermittlung zu beachten.

#### **1.1 Bewertung von Acker und Grünland**

Der durch 3 Sachverständige verstärkte Vorstand der Teilnehmergeinschaft führte vom 05.05.2003 bis 07.05.2003 die Mustergrundaufstellung durch.

Grundlage der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren sind die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung. Sie erfolgte in der Gemarkung Blumenau im Jahre 1939 und in den Gemarkungen Reukersdorf, Kleinneuschönberg, Niederneuschönberg und Olbernhau im Jahre 1952. Die Auswertung der Unterlagen ergab für das Verfahrensgebiet, dass

- der Anteil von Acker- und Grünland an landwirtschaftlicher Nutzfläche nahezu gleich war,
- ca. 75 % mittelschwere und ca. 25 % leichte Böden sind,
- die hauptsächlich vorkommende Bodenart im Verfahrensgebiet der stark lehmige Sand ist und
- im Verfahrensgebiet 10 Vergleichsstücke existieren.

Entscheidend für die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren ist der Tauschwert der einzelnen Böden untereinander.

Es wurden so viele Vergleichsstücke und Bohrlöcher aus der Reichsbodenschätzung ausgewählt, dass nach einer statistischen Auswertung die im Verfahrensgebiet vorkommenden Bodentypen nach Art, Entstehung und Zustandsstufe hinreichend erfasst wurden. Böden mit einem vernachlässigbaren kleinen Anteil wurden nicht erfasst. Die Grablöcher wurden gleichmäßig im Verfahrensgebiet verteilt, um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse in den verschiedenen Gemarkungen sicher zu stellen. Die Übertragung in die Örtlichkeit erfolgte durch digitalisierte Werte mit GPS, so dass eine ausreichende Genauigkeit zur Ermittlung der Grablöcher gesichert ist.

Die Mustergrundaufstellung im Flurbereinigungsverfahren Blumenau-Reukersdorf wurde an 33 Grablöchern durchgeführt (Anlage 1 Tabelle inkl. Karte der Mustergründe). Die Reihenfolge der Grablöcher wurde so ausgewählt, dass eine Vergleichbarkeit untereinander möglich war. Alle 33 Vergleichslöcher wurden mit einem Bagger bis zu einer Tiefe von 1,50 m aufgegraben, um eine Begehrbarkeit und hinreichende Bewertung der Bodenarten zu garantieren. Die äußeren Bedingungen in der Zeit vom 05.05. bis 07.05.2003 waren nahezu identisch. Temperaturen von

25 °C, wolkenloser Himmel und keine Niederschläge waren vorherrschend, so dass klimatische Einflüsse das Ergebnis nicht beeinflussten. Zur Sichtbarmachung des Bodenprofils erfolgte jeweils ein Abstich.

Als Hauptmustergrund wurde das Grabloch 22, Flurstück Nr. 40/1, Gemarkung Blumenau ausgewählt. Das Flurstück zeigt keine besonderen Vor- und Nachteile, liegt in mittlerer Entfernung von der Ortslage und weist die vorwiegend vorkommende Bodenart **SL 4 V** auf. Hierfür wurde die Wertzahl 24 festgelegt.

Die bei der örtlichen Bewertung gewonnenen Bodenwertzahlen wurden den Bodenschätzungszahlen der Finanzverwaltung gegenübergestellt. Der zur Reichsbodenschätzung als Grünland eingewertete Boden wurde noch am Grabloch in Acker umgewertet. Es liegt somit ein einheitlicher Ackerschätzungsrahmen vor, wenn folgende Umrechnung der Grünlandgrundzahl [GGZ] in die Bodenzahl [BZ] angehalten wird (Auswertung der lfd. Nr. 6, 7, 13, 14, 16, 22, 23, 24, 25, 28, 31 und 32):

Grünlandgrundzahl	Bodenzahl
≤ 25	GGZ + 2
26 - 40	GGZ + 3
≥ 41	GGZ + 4

Damit sind untereinander vergleichbare Ergebnisse der im Verfahrensgebiet vorherrschenden Bodenarten vorhanden.

Bei Änderungen wurden mit Hilfe des Bohrstocks in einem 20 m Raster mehrere benachbarte Vergleichsproben bewertet, um die Schätzung zu stützen bzw. eine Neubewertung durchzuführen. Dadurch wurde eine genügend hohe Genauigkeit zur Bestätigung der Ergebnisse erzielt.

Verbesserungen für die im Verfahrensgebiet auftretende Bodenart ergaben sich

in der Gemarkung Blumenau bei

SL 5 Vg 38 (lfd. Nr. 2) wird in SL 4 V 44, sL 6 V 40 (lfd. Nr. 10) in sL 4 V 51,

in der Gemarkung Reukersdorf bei sL 6 V 39 (lfd. Nr. 17) in sL 5 V 48,

sowie die im Grünlandschätzungsrahmen bewerteten Böden

L III c 3 32 (lfd. Nr. 22) in IS II c 2 36, entspricht einer Ackerschätzung SL 4 V 46 und

IS III c 2 32 (lfd. Nr. 24) in IS II c 2 39, entspricht einer Ackerschätzung SL 4 AI 48.

Das Grabloch lfd. Nr. 2 erhält die Entstehungsart Verwitterung V, da nach Vermutung der landwirtschaftlichen Sachverständigen bei der Reichsbodenschätzung nur der Bohrstock benutzt und möglicher steiniger Untergrund oft mit Vg eingewertet wurde. Nach Aussagen der Bewirtschafter ist Verwitterungsgestein in der weiteren Umgebung dieses Mustergrundes nicht vorhanden.

Die wesentlichen Verbesserungen der Böden bei den Grablöchern der lfd. Nrn. 10, 17, 22 und 24 sind das Ergebnis der maschinellen Bewirtschaftung und der Melioration. Durch die Verbesserung der Wasserverhältnisse im Boden werden die Flächen insbesondere in den Talauen der Flöha als Acker genutzt, während in den Gemarkungen Blumenau und Olbernhau die Berghänge überwiegend als Dauergrünlandflächen bewirtschaftet werden. Zum Großteil haben sich die Bewirtschaftungsverhältnisse Acker / Grünland im Vergleich zur Reichsbodenschätzung umgekehrt.

Eine Verschlechterung der Ergebnisse gab es

in der Gemarkung Blumenau bei

SL 4 Vg 45 (lfd. Nr. 15) in SL 7 Vg 23 und SL 4 Vg 44 (lfd. Nr. 11) in SL 6 Vg 27.

Die in der Gemarkung Reukersdorf auftretende Bodenart Moor wurde von

Mo II c 2 37 (Ifd. Nr. 23) in Mo I c 4 25 und in den Ackerschätzungsrahmen als Mo 4 29 bewertet.

Die in der Gemarkung Kleinneuschönberg auftretende Bodenart Moor wurde von Mo III c 3 24 (Ifd. Nr. 25) in Mo II c 4 23 und in den Ackerschätzungsrahmen als Mo 5 22 bewertet.

In Reukersdorf und Kleinneuschönberg liegen Verschlechterungen vor, da im Moorgebiet nur eine sehr eingeschränkte Bewirtschaftung möglich ist.

Für die Mustergründe der Ifd. Nr. 11 und 15 wurden im Gebiet der Gemarkung Blumenau zwei zur Reichsbodenschätzung gleich bewertete Böden aufgegraben und Bohrstockproben gemacht, um die von den landwirtschaftlichen Sachverständigen erzielte Bewertung zu stützen. Ausschlaggebend für die Verschlechterung ist die geringe Mächtigkeit des A-Horizontes, der zu einer höheren Zustandsstufe führt. Sie ist das wesentlichste Kriterium zur Bestimmung der Zustandsstufe des A- und B-Horizontes. Nach Auswertung der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung sind die Dicken der ersten beiden Horizonte nicht in jedem Fall mit den dazugehörigen Zustandsstufen kompatibel. Nach Aussage der Sachverständigen ist die Abhängigkeit der Schichtdicke des Bodengefüges von der Zustandsstufe nicht explizit in die Reichsbodenschätzung eingeflossen.

Die durch den erweiterten Vorstand durchgeführte Mustergrundaufstellung führte zu vergleichbaren einheitlichen Ergebnissen im Verfahrensgebiet. Nachschätzungen der ausgewählten Grablöcher wurden bei Abweichungen durch Ersatzlöcher und Bohrstockproben hinreichend bestätigt. Für die Mustergrundaufstellung können, bis auf die o. a. Veränderungen, die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung angehalten werden.

## **1.2 Bewertung von bebauten bzw. nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen**

In Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2015 und seinen Fortschreibungen und der Bodenrichtwertkarte mit ihrer Bodenrichtwertgrenze zum Stichtag 31.12.2020 für den Erzgebirgskreis ([www.boris.sachsen.de](http://www.boris.sachsen.de)) werden Verkehrs- und Bodenrichtwerte für Blumenau-Reukersdorf bzw. die unmittelbare Umgebung sinngemäß herangezogen und in Wertzahlen ausgedrückt. Grundaussagen zur Bebaubarkeit bzw. zum bebauten, aber nicht erweiterbaren Außenbereich wurden aus dem Flächennutzungsplan (FNP, Planungsstand 01.09.2007) bzw. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 (Planungsstand 01.04.2008) der Stadt Olbernhau übernommen.

## **1.3 Weitere Datengrundlagen**

Die Grenzen der Bodenschätzung der Finanzverwaltung wurden aus den vorliegenden Originalschätzungskarten i. d. R. aus dem Jahr 1939 bzw. 1952 digitalisiert und bilden die Grundstruktur der Wertflächen für landwirtschaftlich genutzte Flächen. Grenzen letztere an Flächen nach Punkt 1.2 an, so werden die maßgebenden Wertgrenzen durch die mit Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens vorhandenen bzw. zum heutigen Zeitpunkt örtlich sichtbaren Nutzungsartengrenzen nach Definition der Katasterverwaltung gebildet. Die Ermittlung der aktuellen Nutzungsartengrenzen erfolgte überwiegend durch Aufmessung vor Ort, weiterhin durch Digitalisierung im Orthofoto bzw. das Anhalten des Feldblockkatasters der Landwirtschaftsverwaltung. Die generalisierte Überschwemmungsgebietsgrenze (gem. HWSK-HQ100) wurde ebenfalls dem FNP entnommen. Die generalisierten Hangneigungsgrenzen stammen aus dem digitalen Geländemodell.

## 2 Festsetzungen

### 2.1 landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die Bodenzahlen der Bodenschätzung werden wie folgt zu Wertzahlen der Flurbereinigung zusammengefasst:

Bodenzahlen der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz sowie umbewertete Grünlandgrundzahlen in Bodenzahlen	Boden-Wertzahl in der Flurbereinigung
11-15	17
16-20	18
21-25	19
26-30	20
31-35	21
36-40	22
41-45	23
46-50	24
51-55	25
56-60	26
61-65	27

Durch die damalige Bodenschätzung nicht bewertete Flächen, welche heute aber einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, werden mindestens mit der niedrigsten angrenzenden Wertzahl bewertet.

### 2.2 Zu- und Abschläge vom Wert landwirtschaftlich genutzter Flächen

Der Nutzen bzw. Ertrag aus landwirtschaftlichen Flächen kann durch weitere Faktoren oder Umstände beeinflusst sein. Da die 1939/1952 ermittelten Ackerzahlen (= Bodenzahl – Abschläge) mit damaligem anderen Verständnis von Einflüssen auf den Ertrag bestimmt wurden, sind nach heutigen Gesichtspunkten zusätzlich andere Zu- und Abschläge zu definieren und an die jeweilige Boden-Wertzahl einer Wertfläche anzubringen. Das Berechnungsergebnis ist die Tausch-Wertzahl einer Teilfläche in einem alten Flurstück.

Durch Zu- und Abschläge sind vor allem zu erfassen:

#### 2.2.1 Waldrandlage

Der Wald beeinflusst die Verwertbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Schattenwirkung, Durchwurzelung des Bodens, verspäteter Abtrocknung, Wasser- und Nährstoffentzug und Laubbefall.

Als Abschlag wegen Waldeinwirkung wird festgesetzt:

Wald im Süden	auf einem 25 m breitem Streifen	5 WZ
Wald im Osten/Westen	auf einem 25 m breitem Streifen	2 WZ
Wald im Norden	auf einem 25 m breitem Streifen	1 WZ

Sehr wuchtige Gehölzstreifen erhalten ebenfalls den Abschlag infolge der Gehölzeinwirkung, aber auf einem 10 m breiten Streifen.

## 2.2.2 Geländeneigung

Neigung in %	Abschlag Hängigkeit
0-<10	0
10-<15	2
15-<20	4
≥20	6

Die Abschlüge drücken die zunehmende Gefährdung von Mensch und Maschine bei der Bewirtschaftung sehr stark hängiger Flächen und die zunehmende Bodenerosion aus.

2.2.3 Für **dränierter Flächen** werden keine Zu- und Abschlüge angebracht, da die Meliorationsmaßnahmen nach der ursprünglichen Bodenschätzung durchgeführt wurden und die dadurch heute eingetretene Verbesserung der Boden- und ggf. Wasserverhältnisse sich aber die notwendigen Unterhaltungs- und Wartungskosten der Meliorationsanlagen anrechnen lassen muss. Damit entfallen auch Wert-abschlüge wegen **stauender Nässe**.

2.2.4 Für Flächen mit **hohem Steingehalt** wird kein Abschlag festgesetzt, da dies bereits in der Bodenschätzung aufgrund der geologischen Herkunft Vg erfasst ist.

2.2.5 Besondere **kleinklimatische Vor- bzw. Nachteile** werden nicht berücksichtigt.

2.2.6 Abschlüge für Leitungen und Überspannungen

**Maststandorte** großer Stahlgittermasten bzw. andere Sperrpunkte laut Feldblockkataster werden mit einer i. d. R. quadratischen Mindestfläche von 50 m<sup>2</sup> bzw. 10 m<sup>2</sup> mit **WZ=1** bewertet, da diese die einzige unmittelbare Beeinträchtigung des Ertragswertes der durch das Flurbereinigungsgebiet verlaufenden ober- und unterirdische Leitungen darstellt. Die folgend beschriebenen Abschlüge auf **Leitungsachsen bzw. deren Schutzstreifen** beziehen sich in erster Linie auf die Belastung der Fläche mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des öffentlich-rechtlichen Leitungsbetreibers mit den entsprechenden Regelungen zur Duldung von Unterhaltungsarbeiten. Der **Abschlag Leitung** wird unabhängig von der Leitungsart mit **3 WZ** festgesetzt und auf der jeweiligen Schutzstreifenbreite angebracht. Es finden nur die Leitungen Berücksichtigung, welche der öffentlichen Daseinsfürsorge dienen sowie mit Dienstbarkeiten in den Grundbüchern gesichert sind. Liegen Anträge der Leitungsbetreiber auf Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten mit dem Flurbereinigungsplan zur rechtlichen Lückenschließung bereits verlegter Leitungen vor, so erfolgt die Darstellung der Schutzstreifen in der Wertermittlungskarte. In diesem Fall wird der Abschlag mit „(-0L)“ angegeben.

Hochdruckgasleitung DN 200 bzw. 100 PN 25 eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, Chemnitz

Schutzstreifenbreite von je 3 m links und rechts der Leitungsachse.

Gasleitung Stadtwerke d 180

Schutzstreifenbreite von je 3 m links und rechts der Leitungsachse.

110 kV-Freileitung Envia M

Schutzstreifenbreite von 12,5 bis 21,87 m (entsprechend Bestandslageplänen, zur Vereinfachung gerundet) links und rechts der Leitungsachse.

Strom-Erdkabel Stadtwerke Olbernhau

Schutzstreifenbreite von je 1,0 - 1,5 m links und rechts der Leitungsachse.

#### Mittelspannung-Erdkabel EnviaM

Schutzstreifenbreite von je 2 m links und rechts der Leitungsachse.

#### Trinkwasserversorgungsleitung DN 80/100 Erzgebirge Trinkwasser GmbH (ETW)

Schutzstreifenbreite von 2 m links und rechts der Leitungsachse. Die **Einwirkungsfläche** der **Wasserkontrollschächte** wird mit **WZ=1** bewertet.

#### Abwasserleitungsrecht (geklärtes Wasser) Abwasserzweckverband Olbernhau

Schutzstreifenbreite von 2 m links und rechts der Leitungsachse. Die **Einwirkungsfläche** der **Kontrollschächte** wird mit **WZ=1** bewertet.

### 2.2.7 Abschlag wegen Wasserschutzgebiet/**Überschwemmungsgebiet**

Da der Schutz für alle 4 mit Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens bestehenden Quellgebiete inzwischen aufgehoben wurde, ist kein Abschlag anzubringen. Das zwischenzeitlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Flöhatal wird wegen zu erwartender Ertragsausfälle mit durchschnittlich 20 % **Abschlag = 4 WZ** (wegen HQ25 der Deiche) **ab Luftseite** der Deiche und mit durchschnittlich 30 % **Abschlag = 7 WZ zwischen** generalisierter **Uferlinie und Deichkrone** berücksichtigt.

### 2.2.8 Abschlag bei **Gewässerrandstreifen**

An fließenden Gewässern wird wegen der besonderen Einschränkung für die Landwirtschaft gemäß § 50 Abs. 3 Sächsisches Wassergesetz in einer Breite von **10 m ab der generalisierten Uferlinie** bzw. Böschungsoberkante ein **Abschlag Uferrand von 3 WZ** angebracht.

### 2.2.9 Zuschlag wegen besonderer Lage

Darunter fallen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Gebieten mit

- a) bebaubarem Innenbereich nach FNP bzw.
- b) bebaubarem Außenbereich nach Außenbereichssatzung Kleinneuschönberg

Der **Zuschlag wegen besonderer Lage** wird im Bereich

- a) mit 65 WZ bzw.
- b) mit 105 WZ berücksichtigt.

## 2.3 Tauschwertermittlung (**Kapitalisierungsfaktor**) und **Restwertzahl**

Zur Umrechnung der Wertzahlen in einen Geldbetrag wird ein Kapitalisierungsfaktor festgelegt. Ermittlungsgrundlage ist ein guter Acker der Bodenart SL 4 V (Hauptmustergrund) mit der Wertzahl 24. Hierfür wird aus der folgenden Abwägung heraus ein Verkehrswert von ca. 0,70 €/m<sup>2</sup> bzw. 7 € je 10 m<sup>2</sup> festgelegt. Aus der Berechnung - Verkehrswert geteilt durch Wertzahl - ergibt sich ein **Kapitalisierungsfaktor von 0,03 € je WZ bzw. 0,30 € je WVZ** (WVZ = Wertverhältniszahl = Fläche in m<sup>2</sup> x WZ / 10 m<sup>2</sup>).

Abwägung: Mit Stichtag 31.12.2020 ist eine signifikante Steigerung der Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen gelegen in Olbernhau gegenüber dem Grundstücksmarktbericht bezogen auf den Altlandkreis MEK von 2011 zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Preise stiegen von 0,36 auf 0,71 €/m<sup>2</sup> bei Ackerland und von 0,34 auf 0,67 €/m<sup>2</sup> bei Grünland.

Mit dem Kapitalisierungsfaktor werden u. a. die geldwerten Größen bei Mehr- bzw. Minderausweisungen von Land der Besitzstände berechnet. Der Kapitalisierungsfaktor ist zum Bewertungsstichtag zu überprüfen.

Damit es bei der Addition sich überlagernder Abschläge nicht zu negativen Wertzahlen kommt, ist eine **Restwertzahl (RWZ)** festzulegen. Die **RWZ ist 10**.

## 2.4 bebaute Flächen mit Verkehrswerten

Hof- und Gebäudeflächen sowie Flächen mit Freizeitnutzung im Innenbereich nach FNP inkl. der von diesen umschlossenen öffentlich gewidmeten Straßen, aber auch bebaute Flächen im Außenbereich nach FNP werden inklusive kleinerer Flächen anderer Nutzung in den Gemarkungen Blumenau und Reukersdorf mit **WZ = 90**, in den Gemarkungen Kleinneuschönberg und Niederneuschönberg mit **WZ = 130** und in der Gemarkung Olbernhau mit **WZ = 160** bewertet. Die Abgrenzung erfolgt entsprechend den Baugrenzen im FNP (siehe Punkt 1.2.) bzw. im Außenbereich mit entsprechend notwendigen Funktionalflächen. Queren Schutzstreifen nach 2.2.6 die bebauten Flächen, so wird in jeweiliger Schutzstreifenbreite ein **Abschlag Leitung von 30 WZ** angebracht.

Übergroße, im Außenbereich liegende, nicht landwirtschaftlich genutzte, meist der Erholung dienende, Flächen (soweit sie nicht unter Punkt 2.5.1 fallen), alle öffentlichen Sportplätze und die Kleingartenanlagen sowie die von bebauten Außenbereichen nach FNP weitgehend umschlossenen öffentlich gewidmeten Straßen (bei Übergang in die freie Feldflur gilt Punkt 2.5.2) werden unabhängig von ihrer Lage in einer der betroffenen Gemarkungen mit **70 WZ** bewertet.

Begründung:

Der Bodenrichtwert (BRW) ist für die Gemarkungen Blumenau + Reukersdorf / Kleinneuschönberg + Niederneuschönberg / Olbernhau zum Stichtag 31.12.2020 mit 20 / 31 / 35 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei angegeben. Nach § 45 FlurbG dürfen die oben genannten Flächen i. d. R. nur mit Zustimmung des Eigentümers oder des öffentlichen Trägers verlegt, verändert oder einem anderen gegeben werden. In diesem Fall ist der BRW anzuhalten. Da im Flurbereinigungsgebiet im Regelfall nur kleinflächige Arrondierungen (Regelung von Splitterflächen, welche nicht selbständig bebaubar sind, aber einem bebauten Grundstück dienen) erfolgen, werden ca. 12-14 % des BRW (gerundet 2,7 / 3,9 / 4,8 €/m<sup>2</sup>) als angemessen angesehen und mittels des Kapitalisierungsfaktors nach 2.3 in die WZ umgerechnet. Damit ist auch für die Gemarkung Olbernhau der zulässige Höchstbetrag von 5,00 €/m<sup>2</sup> nach VerkFIBerG für die gewidmeten Straßen, Wege und Plätze beachtet. Auch im öffentlichem Eigentum stehende Splitterflächen, welche von Privat in Besitz genommen wurden, können somit wertgleich getauscht werden. Für Flächen dienend der Erholung/Sport/Freizeit gibt es keine auswertbaren BRW. So liegt z. B. für Gartenland im Außenbereich eine Spanne von 0,56 – 16,71 €/m<sup>2</sup> bei 33 Kauffällen vor.

## 2.5 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

- 2.5.1 Steinriegel, Unland, Raine, große Böschungen und Gebüsch/Gehölze werden mit **Wertzahl 6** bzw. bei schmalen, kleinen Flächen mit **Wertzahl 1** eingewertet. Die lt. Feldblockkataster nicht als Grünland bewirtschaftete Fläche der Kleinneuschönberger Heide (Moor) erhält einen Abschlag Schutzgebiet (Sg) von 10 WZ (ca. 50%).
- 2.5.2 Vorhandene, nicht öffentlich gewidmete Wege auf privatem Grund; Wege, die im Kataster als gesondertes Flurstück ausgewiesen sind, aber zwischenzeitlich beseitigt bzw. verlegt wurden; im Laufe des Flurbereinigungsverfahrens neu trassierte öffentliche Feldwege (z. B. der „Landwirtschaftsweg“) **werden wie die angrenzenden Flächen bewertet. Die vor Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens öffentlich gewidmeten** bzw. nach § 53 Abs. 5 Sächsisches Straßengesetz so genannten betrieblich öffentlichen Straßen **und heute weiter so genutzten Wege in der Feldflur inklusive der überörtlichen gewidmeten Straßen** sind nach dem VerkFIBerG mit 20 % (mindestens 0,10 €/m<sup>2</sup>) des Wertes der angrenzenden zumeist land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu bewerten. Es wird festgesetzt, dass genannte Wege einheitlich mit der **WZ = 5** bewertet werden. Queren Schutzstreifen die genannten öffentlichen Wege und Straßen werden die Abschläge nach 2.2.6 nicht

angebracht, da es ansonsten zur Unterschreitung des Mindestwertes nach VerkFIBerG kommen würde.

2.5.3 **Waldboden** wird einheitlich mit der **Wertzahl 6** eingewertet. Von Waldflächen umschlossene Kleinstflächen anderer Nutzung werden wie erstgenannte bewertet.

Begründung:

In Auswertung des Vortrages von Dr. habil. Denie Gerold „Was ist mein Wald wert?“ und Beachtung des Grundstücksmarktberichtes sowie Auswertung von Verkaufsfällen aus 2012/2014 sind **Holzwerke von 0,23 bis 0,54 €/m<sup>2</sup>** für Blumenau-Reukersdorf typisch. Die Wertzahl 6 für Waldboden entspricht 0,18 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne 0,41 bis 0,72 €/m<sup>2</sup> (Holzwert + Bodenwert) spiegelt gut den durchschnittlichen Kaufpreis von 0,69 €/m<sup>2</sup> für Wald zum Stichtag 31.12.2020 wieder, Bodenrichtwerte wurden keine ausgewiesen.

Sollten sich Eigentümer auf einen **freiwilligen Tausch von Waldflächen** einigen, um u. a. Zusammenlegungseffekte und damit Bewirtschaftungserleichterungen zu erreichen, so werden die zuvor genannten Holz(-tausch)werte empfohlen.

#### Sonderfall Holzbestandsbewertung Reukersdorfer Scheitwald

Am 15.08.2016 erfolgte mittels Fragebogen eine Abfrage der Waldeigentümer zum freiwilligen Waldtausch. Da nur zu 60 % eine Rücksendung der Fragebögen erfolgte, musste diese Möglichkeit vom Vorstand verworfen werden. Um die notwendige Bodenordnung im Scheitwald zu gewährleisten, wird die Bewertung der Holzbestände nach § 85 Nr. 4 FlurbG vorgenommen. Im Ergebnis der Auswertung des „Gutachten „Waldbestandsbewertung“ nach WaldR2000, Gutachter: Dr. habil. Denie Gerold, mit Mitarbeitern der OGF Ostdeutsche Gesellschaft für Forstplanung mbH, NL Sachsen, Kesselsdorf werden folgende Festlegungen der Wertklassen (WK) in den Wertermittlungsrahmen aufgenommen und festgesetzt:

Bezeichnung	Aufwuchswert in €/m <sup>2</sup>	Farbe in Detailkarte
Wald WK 11	0,124	grau
Wald WK 12	0,214	hellblau
Wald WK 13	0,372	gelbgrün
Wald WK 14	0,517	blau
Wald WK 15	0,697	helllila
Wald WK 16	0,948	magenta
Wald WK 17	1,247	blaugrün
Wald WK 18	1,649	rostrot
Wald WK 19	2,178	oliv

Zum Wertermittlungsstichtag des Gutachtens, dem 26.07.2017, ohne Bestockung vorgefundene Flächen, die Flügel und ggf. Schneisen, breite vorhandene Waldwege sowie die nicht von der Holzbestandsbewertung erfassten Flächen (Wald, welcher keinen Bodenordnungsbedarf erkennen lässt) werden wie Waldboden bewertet. In Auswertung der Schäden des Sturms am 29.10.2017 wurden Teilflächen in den Flurstücken 208 und 209 in Waldboden abgewertet. Weitere Schäden wurden nicht berücksichtigt, da es sich um Einzelbrüche handelte. Die im Gutachten Seite 13 genannte Fläche Nr. 58 wurde am 24.11.2017 tlw. doch bestockt vorgefunden (Aufforstung schon 2015) und in WK 11 aufgewertet.

Die Aufwuchswerte sind zum Bewertungsstichtag zu überprüfen.

2.5.4 **Wasserflächen** (Teiche, Bäche, die Flöha) inklusive ihrer Böschungen erhalten die **Wertzahl 1**. Da fischereiwirtschaftlich genutzte Teiche als lagebedingte Abfindungen behandelt werden, sind keine höheren Werte für selbige festzusetzen.

## 2.6 Sonstige Festlegungen

- 2.6.1 Die Entfernung der Grundstücke von der Orts- oder Hoflage wird nicht in Ansatz gebracht. Sie wird bei der Neuverteilung berücksichtigt (§ 44 Abs. 4 FlurbG). Vorübergehende Nachteile werden nicht berücksichtigt, sie werden nach § 51 FlurbG ausgeglichen.
- 2.6.2 Die Lage im FFH-und SPA-Gebiet Flöhatal wird in der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt. Gleiches gilt für die Biotope und Flächennaturdenkmäler (FND).
- 2.6.3 Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (wie Bauwerke, Brunnen, Zäune, markante Bäume usw.), die in Folge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden einvernehmlich vereinbart oder von anerkannten Sachverständigen bewertet.

## 2.7 Sonderfall Wertermittlung im Gebiet der ehem. Rinderaufzuchtanlage Reukersdorf

In diesem Gebiet besteht teilweise **vom Boden getrenntes Gebäudeeigentum**. Entsprechend dem Halbteilungsgrundsatz nach dem anzuwendenden § 68 (1) Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) sind bei einem BRW von 6,00 €/m<sup>2</sup> für die dem Gebäude dienenden notwendigen Funktionalflächen 3,00 €/m<sup>2</sup> mit **100 WZ** anzusetzen. Für die weiteren Flächen werden 20% des BRW als angemessen angesehen. Diese werden somit mit **40 WZ** eingewertet. Dieser Wert gilt auch für Flächen im Außenbereich sowie unmittelbar anliegende Verkehrsflächen.

Begründung: Da das heutige Gewerbegebiet nicht erweiterungs- und damit nicht entwicklungsfähig und auch nicht von wichtigen überörtlichen Straßen, wie Autobahnen/Bundesstraßen, erschlossen ist sowie im Außenbereich der Ortslage Reukersdorf liegt, wurde auf mündliche Empfehlung des Gutachterausschusses ein Abschlag von mind. 60-70 % vom BRW der nächstgelegenen Ortslage als zutreffend bestimmt.

Die sich im Gebiet befindliche Altlastverdachtsfläche beherbergt trotz teilweisen Abriss- und Sanierungsmaßnahmen weiterhin ein Gefährdungspotenzial für die Umwelt, insbesondere für die nahe Flöha; weiterhin bestimmt der notwendige Abriss der Hochsilos zur Ermöglichung einer vernünftigen Bodenordnung im Gewerbegebiet den Einlagewert. Die **Einwirkungsfläche der Hochsilos** wird mit **Wertzahl 1** bewertet.

## 2.8 Wertänderungen (§ 46 FlurbG)

Für Flächen, die mit erheblichen öffentlichen Mitteln verbessert wurden, kann der Vorstand bestimmen, dass der erhöhte Wert der Bemessung der Abfindung zugrunde gelegt wird.

Durch den Abriss der Hochsilos im Gewerbegebiet Reukersdorf wird die Einwirkungsfläche aufgewertet und damit bebaubar. Da für die Dauer der Zweckbindungsfrist von 12 Jahren nach Abriss eine Bebauung ausgeschlossen ist, werden 20 % des BRW für den erhöhten Wert der Abfindung festgesetzt. Die Einwirkungsfläche wird auf **40 WZ** aufgewertet.

Für **Erstaufforstungsmaßnahmen** ausgewiesene Flächen bzw. durch die Teilnehmergeinschaft im Zuge von Ersatzmaßnahmen aufgeforstete Flächen werden auf die **Wertzahl 6** abgewertet.

Sollte es durch die geplanten Sanierungs-, Neubau- bzw. Entwidmungsmaßnahmen (mit teilweiser Deichschlitzung) an den Flöha-Deichen 17 bis 22 zu einer Häufung der Überschwemmungen, einer Erhöhung der Überschwemmungsgefahr landwirtschaft-

lich genutzter Flächen bzw. zu einer Veränderung der Überschwemmungsgebietsgrenzen kommen, so ist die Abwertung betroffener Flächen zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. **Verursacher** ist hier der Bauherr, die **Landestalsperrenverwaltung** (LTV) bzw. im weiteren Sinne, der Freistaat Sachsen. Die durch den Neubau von **Deichverteidigungswegen** betroffenen, nun nicht mehr landwirtschaftlich nutzbaren Flächen werden auf die **Wertzahl 1 abgewertet. Den Wertunterschied hat der Verursacher in Geld zu entschädigen.**

### 3 Wertermittlungskarte

Die Ergebnisse der Wertermittlung sind mit den Zu- und Abschlägen in blauer Farbe in der Wertermittlungskarte eingetragen. Die Wertermittlungskarte im Regelmaßstab 1:2.500 besteht aus den Blattnummern 51-56 und ist mit Orthofoto (DOP)/Luftbild hinterlegt. In der Detailkarte (Blattnummer 59) ist die Holzbestandsbewertung nach 2.5.3 dargestellt. Nur diese Karten sind Bestandteil dieser Festsetzungen.

Für Zwecke der ergänzenden Erläuterung gibt es die Sonderkarten Wertermittlung (WE) mit

- a) zusätzlicher farbiger Darstellung der Flurstücksgruppen (siehe Punkt 4)
- b) zusätzlicher farbiger Darstellung der Tausch-Wertflächen ohne Flurstücksgruppen im gleichen Blattschnitt und –maßstab,

Weiterhin sind alle Datengrundlagen wie Bodenschätzungskarten, Feldschätzungsbücher, Hangneigungskarte, Bodenrichtwertkarte, Leitungslagepläne, Vortrag von Dr. habil. Denie Gerold „Was ist mein Wald wert?“, das Gutachten zur Waldbestandsbewertung etc. Bestandteil der Wertermittlung und können bei berechtigtem Interesse bei der Teilnehmergeinschaft Blumenau-Reukersdorf eingesehen werden.

### 4 Flurstücksgruppen (FG)

Um u. a. den Abfindungsgrundsätzen nach § 44 Abs. 4 FlurbG, insbesondere wegen der Nutzungsart und Beschaffenheit der Einlage- wie Abfindungsgrundstücke gerecht zu werden, werden Flurstücksgruppen festgelegt. Sie sind hier nachrichtlich im Wertermittlungsrahmen mit aufgeführt und in der Sonderkarte WE mit einer großen bis zu zweistelligen grünen Kennzahl dargestellt.

Folgende Flurstücksgruppen werden für Blumenau-Reukersdorf festgesetzt:

Beschreibung	Kennzahl	Farbe nach 3 a)
Bauflächen/Gemeinbedarf lt. FNP	1	rot
(unbebaute+bebaute) Flächen Außenbereich lt. FNP	2	hellocker
öffentliche Verkehrsflächen	3	rosa
Außenbereichssatzung Kleinneuschönberg	4	gelb
Geringstland	5	hellgrau
Waldflächen	10	grün
Landwirtschaftsflächen Acker	20	ocker
Landwirtschaftsflächen Grünland	30	gelbgrün

Weitere Erläuterungen:

FG 1 und 2 umfassen alle bebauten Flächen mit ihnen dienenden Funktionalflächen, Garten- und Freizeitland, kleinere Flächen anderer Nutzungsarten. FG 3 hat Vorrang vor allen anderen Flurstücksgruppen. Unter FG 5 fallen alle Flächen nach 2.5.1 und 2.5.4. Mit FG 10 werden die Flächen erfasst, welche nach Definition des Liegen-

schaftskatasters Wald sind und nicht der Holzbestandsbewertung nach 2.5.3 unterliegen. In FG 20 und 30 wird die überwiegende Nutzung als Acker oder Grünland in der Regel nach dem Feldblockkataster (FBK) mit Stand 2019 abgebildet. Bei Änderungen des FBK werden die FG nicht fortgeführt.

## **5 Übersicht (Kurzfassung) der Werte und Flurstücksgruppen**

In Anlage 2 sind die Werte und Flurstücksgruppen zur Schnellübersicht zusammengefasst.

Textteil und Wertermittlungskarte fortgeführt (Niederschrift Mustergrundaufstellung vom 07.05.2003 und Vorstandsbeschluss der Sitzung vom 23.06.2003, hier aufgenommen Punkte 1.1 und 2.1) und aufgestellt:

Marienberg, den 01.11.2021



Drechsel  
Vorstandsvorsitzender

Vorliegender Wertermittlungsrahmen mit Begründung wurde nebst der Wertermittlungskarte mit Detailkarte vom erweiterten Vorstand mit Vorstandsbeschluss 03/2021 beschlossen.

Olbernhau, den 09.11.2021

	Wertzahl (WZ)	Bemerkungen	
<b>Acker/Grünland (landwirtschaftliche Nutzung-LN)</b>			
Spanne der Bodenzahlen		Grünlandgrundzahl	Bodenzahl=
11-15	17	≤ 25	GGZ + 2
16-20	18	26 - 40	GGZ + 3
21-25	19	≥ 41	GGZ + 4
26-30	20		
31-35	21		
36-40	22		
41-45	23		
46-50	24		
51-55	25		
56-60	26		
61-65	27		
<b>Abschläge auf landwirtschaftliche Nutzflächen</b>		<b>Streifenbreite/Trassenbreite</b>	
Waldeinwirkung (Wald im Süden)	-5	25 m	
Waldeinwirkung (Wald in O/W)	-2	25 m	
Waldeinwirkung (Wald im Norden)	-1	25 m	
Gehölzeinwirkung (Gehölz im S)	-5	10 m	
Gehölzeinwirkung (Gehölz in O/W)	-2	10 m	
Gehölzeinwirkung (Gehölz im N)	-1	10 m	
Hängigkeit (10 - < 15 % Neigung)	-2	nach Relief Hangneigungskarte	
Hängigkeit (15 - < 20 % Neigung)	-4	nach Relief Hangneigungskarte	
Hängigkeit (≥ 20 % Neigung)	-6	nach Relief Hangneigungskarte	
Leitung (Gas HD DN 200 St)	-3	je 3 m links/rechts der Leitungsachse	
Leitung (Gas HD DN 100 St)	-3	je 3 m links/rechts der Leitungsachse	
Leitung (Gas Stadtwerke d 180)	-3	je 3 m links/rechts der Leitungsachse	
Leitung (110-kV-Freileitung)	-3	je 12,5 - 21,87 m links/rechts der Leitungsachse	
Leitung (Strom-Erdkabel)	-3	je 1 - 2 m links/rechts der Leitungsachse	
Leitung Trinkwasserversorgung (VW 80/100)	-3	je 2 m links/rechts der Leitungsachse	
Leitung beabsichtigt, dinglich zu sichern (rechtlicher Lückenschluß)	-0	je nach Leitungsart	
Leitung geklärtes Abwasser	-3	je 2 m links/rechts der Leitungsachse	
Überschwemmungsgebiet	-4 bzw. -7	ca. 20% bzw. 30% von BodenWZ	
Uferrand	-3	10 m ab Uferlinie/BOK fließendes Gewässer	
Schutzgebiet	-10	keine LN-Nutzung Kleinneuschönberger Heide	
Zuschlag wegen besonderer Lage	+ 65 +105	LN m. Lage bebaubarer Innenbereich FNP LN m. Lage bebaubarer Außenbereich Kleinneuschönberg	
<b>Restwertzahl (RWZ)</b>	<b>10</b>	WZ – Abschläge = <b>Tauschwertzahl (TWZ)</b> , weitere Abschläge werden nicht angebracht	
<b>Stahlgittermaststandort</b>	<b>1</b>	□ 50 m <sup>2</sup> (bei zuvor genannten Leitungen)	
<b>Sperrpunkt Feldblockkataster</b>	<b>1</b>	örtliche Einwirkungsfläche (----“-----“---)/□ 10 m <sup>2</sup>	
<b>bebaute Flächen</b>	<b>90/130/160</b>	Blumenau+Reukersdorf/Kleinneuschönberg+ Niederneuschönberg/Olbernhau	
<b>Flächen Außenbereich</b>	<b>70</b>	Erholung, Kleingartenanlagen/alle öffentlichen Sportplätze (auch Innenbereich)	
<b>Abschläge auf bebaute Flächen</b>			
Leitung (alle Leitungen s. o.)	-30		

	Wertzahl (WZ)	Bemerkungen
<b>öffentl. Verkehrsfläche innen</b>	<b>90/130/160</b>	Beachtung Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
<b>öffentl. Verkehrsfläche außen</b>	<b>5/70</b>	Beachtung Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
<b>private Wegeflächen</b>	WZ wie umgebende/ angrenzende Flächen	
<b>Steinriegel, Unland, Raine, große Böschungen + Gebüsch/Gehölze</b>	<b>6</b> <b>1</b>	Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag schmale, kleine Flächen ohne „-----“
<b>Wald</b>	<b>6</b>	Waldboden
<b>Wald WK 11</b>	0,124	←Aufwuchswert in €/m <sup>2</sup> ; WK=Wertklasse
<b>Wald WK 12</b>	0,214	←Aufwuchswert in €/m <sup>2</sup>
<b>Wald WK 13</b>	0,372	←Aufwuchswert in €/m <sup>2</sup>
<b>Wald WK 14</b>	0,517	←Aufwuchswert in €/m <sup>2</sup>
<b>Wald WK 15</b>	0,697	←Aufwuchswert in €/m <sup>2</sup>
<b>Wald WK 16</b>	0,948	←Aufwuchswert in €/m <sup>2</sup>
<b>Wald WK 17</b>	1,247	←Aufwuchswert in €/m <sup>2</sup>
<b>Wald WK 18</b>	1,649	←Aufwuchswert in €/m <sup>2</sup>
<b>Wald WK 19</b>	2,178	←Aufwuchswert in €/m <sup>2</sup>
<b>empfohlener Holz(-tausch)wert</b>	0,23 – 0,54 ø 0,51 €/m <sup>2</sup>	abhängig von Faktoren nach 2.5.3 WE-Rahmen ø Kaufpreis zum 31.12.2020
<b>Wasserflächen</b>	<b>1</b>	inkl. Böschungen
<b>Kapitalisierungsfaktor</b>	0,03 €/ WZ	0,30 € / WVZ ( <b>Wertverhältniszahl</b> ) WVZ = Fläche in m <sup>2</sup> x WZ / 10 m <sup>2</sup>
<b>Sonderfall ehem. Rinderaufzuchtanlage Reukersdorf</b>		
Flächen mit vom Boden getrenntem Gebäudeeigentum	<b>100</b>	50% Bodenrichtwert gem. § 68 (1) Sachenrechtsbereinigungsgesetz
normale Gewerbeflächen	<b>40</b>	inkl. Außenbereich und angrenzende Verkehrsfläche
Einwirkungsfläche Hochsilos	<b>1</b>	
<b>Wertänderungen</b>		
Einwirkungsfläche Abriss	<b>[40]</b>	Hochsilos Gewerbe Reukersdorf
Ausweisung Erstaufforstung bzw. TG Blu-Reu hat aufgeforstet	<b>[6]</b>	Tauschwertzahl nach Änderung (§ 46 FlurbG)
Verschlechterung bzgl. LN Überschwemmungsgebiet	spätere Festlegung	Verursacher LTV hat bei Bekanntwerden Wertunterschied diesen in Geld zu entschädigen
Versiegelungsfläche Neubau Deichverteidigungswege	<b>[1]</b>	Verursacher LTV hat Wertunterschied zu vormals landwirtschaftlicher Nutzung in Geld zu entschädigen

<b>Flurstücksgruppen (FG)</b>		
Beschreibung	Kennzahl	Farbe in Sonderkarte Wertermittlung
Bauflächen/Gemeinbedarf lt. FNP	<b>1</b>	rot
(unbebaute + bebaute) Flächen im Außenbereich lt. FNP	<b>2</b>	hellocker
öffentliche Verkehrsflächen	<b>3</b>	rosa
Außenbereichssatzung Kleinneuschönberg	<b>4</b>	gelb
Geringstland	<b>5</b>	hellgrau
Waldflächen	<b>10</b>	grün
Landwirtschaftsflächen Acker	<b>20</b>	ocker
Landwirtschaftsflächen Grünland	<b>30</b>	gelbgrün



**Flurbereinigung Blumenau-Reukersdorf**  
Stadt Olbernhau  
Mittlerer Erzgebirgskreis

**Protokoll zur Mustergrundaufstellung vom 05.05. – 07.05.2003**

Teilnehmer:

- Frau Roßband (Vorsitzende des Vorstandes) 05.05. - 07.05.  
Herr Görner (Stellvertreter der Vorsitzenden) 05.05. - 07.05.

Vorstandsmitglieder:

- Herr G. Hetzel 05.05., 06.05.  
Herr Hähnel 05.05., 07.05.  
Herr Helbig 06.05., 07.05.  
Herr Gürtler 05.05., 06.05.  
Herr Niclas entschuldigt  
Herr Reichmann 07.05.  
Herr Schlenkrich (landwirtschaftlicher Sachverständiger) 05.05. - 07.05.  
Herr Franke (landwirtschaftlicher Sachverständiger) 05.05. - 07.05.  
Herr Mehner (landwirtschaftlicher Sachverständiger) 05.05. - 07.05.

Stellvertreter:

- Herr A. Hetzel entschuldigt  
Herr Fricke entschuldigt  
Herr Tanneberger 05.05. – 07.05.  
Herr Schulze 05.05. – 07.05.  
Herr Ulbricht 05.05. – 07.05.  
Herr Lempe 05.05., 07.05.

- weitere Anwesende:

Frau Weißenberg (ALN Oberlungwitz) 05.05. – 07.05.  
Frau Gentsch (ALN Oberlungwitz) 06.05.

Nach § 26 Abs. 2 Satz 1 FlurbG ist der Vorstand damit beschlussfähig.

Tagesordnungspunkte:

- 1. Verpflichtung der Sachverständigen**
- 2. Durchführung der Mustergrundaufstellung**
- 3. Verwendbarkeit der Reichsbodenschätzung**

1.

Die bestellten landwirtschaftlichen Sachverständigen

- Herr Günter Franke
- Herr Karli Mehner
- Herr Josef Schlenkrich

wurden im Einvernehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft am 05.05.2003 per Handschlag verpflichtet.

2.

Der durch 3 Sachverständige verstärkte Vorstand der Teilnehmergeinschaft führte vom 05.05.2003 bis 07.05.2003 die Mustergrundaufstellung durch.

Grundlage der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren sind die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung. Sie erfolgte in der Gemarkung Blumenau im Jahre 1939 und in den Gemarkungen Reukersdorf, Kleinneuschönberg, Niederneuschönberg und Olbernhau im Jahre 1952. Die Auswertung der Unterlagen ergab für das Verfahrensgebiet, dass

- der Anteil von Acker- und Grünland an landwirtschaftlicher Nutzfläche nahezu gleich war,
- ca. 75 % mittelschwere und ca. 25 % leichte Böden sind,
- die hauptsächlich vorkommende Bodenart im Verfahrensgebiet der stark lehmige Sand ist und
- im Verfahrensgebiet 10 Vergleichsstücke existieren.

Entscheidend für die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren ist der Tauschwert der einzelnen Böden untereinander.

Es wurden so viele Vergleichsstücke und Bohrlöcher aus der Reichsbodenschätzung ausgewählt, dass nach einer statistischen Auswertung die im Verfahrensgebiet vorkommenden Bodentypen nach Art, Entstehung und Zustandsstufe hinreichend erfasst wurden. Böden mit einem vernachlässigbaren kleinen Anteil im Verfahrensgebiet wurden nicht erfasst. Die Grablöcher wurden gleichmäßig im Verfahrenggebiet verteilt, um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse in den verschiedenen Gemarkungen sicher zu stellen. Die Übertragung in die Örtlichkeit erfolgte durch digitalisierte Werte mit GPS, so dass eine ausreichende Genauigkeit zur Ermittlung der Grablöcher gesichert ist.

Die Mustergrundaufstellung im Flurbereinigungsverfahren Blumenau-Reukersdorf wurde an 33 Grablöchern durchgeführt (Anlage Tabelle Mustergründe). Die Reihenfolge der Grablöcher wurde so ausgewählt, dass eine Vergleichbarkeit untereinander möglich war. Alle 33 Vergleichlöcher wurden mit einem Bagger bis zu einer Tiefe von 1,50 m aufgegraben, um eine Begehrbarkeit und hinreichende Bewertung der Bodenarten zu garantieren. Die äußeren Bedingungen in der Zeit vom 05.05. bis 07.05.2003 waren nahezu identisch. Temperaturen von 25 °C, wolkenloser Himmel und keine Niederschläge waren vorherrschend, so dass klimatische Einflüsse das Ergebnis nicht beeinflussten. Zur Sichtbarmachung des Bodenprofils erfolgte jeweils ein Abstich.

Als Hauptmustergrund wurde das Grabloch 22, Flurstück Nr. 40/1, Gemarkung Blumenau ausgewählt. Das Flurstück zeigt keine besonderen Vor- und Nachteile, liegt in mittlerer Entfernung von der Ortslage und weist die vorwiegend vorkommende Bodenart **SL 4 V** auf.

Die bei der örtlichen Bewertung gewonnenen Bodenwertzahlen wurden den Bodenschätzungszahlen der Finanzverwaltung gegenübergestellt. Der zur Reichsbodenschätzung als Grünland eingewertete Boden wurde noch am Grabloch als Acker umgewertet, so dass ein einheitlicher Ackerschätzungsrahmen vorliegt, wenn folgende Umrechnung der Grünlandgrundzahl [GGZ] in die Bodenzahl [BZ] (Auswertung der lfd. Nr. 6, 7, 13, 14, 16, 22, 23, 24, 25, 28, 31 und 32) angehalten wird:

Grünlandgrundzahl	Bodenzahl
≤ 25	GGZ + 2
26 - 40	GGZ + 3
≥ 41	GGZ + 4

Somit sind untereinander vergleichbare Ergebnisse der im Verfahrensgebiet vorherrschenden Bodenarten vorhanden.

Bei Änderungen wurden mit Hilfe des Bohrstocks mehrere benachbarte Vergleichsproben bewertet, um die Schätzung zu stützen bzw. eine Neubewertung durchzuführen.

Verbesserungen für die im Verfahrensgebiet auftretende Bodenart ergaben sich in der Gemarkung Blumenau bei SL 5 Vg 38 (lfd. Nr. 2) wird in SL 4 V 44, sL 6 V 40 (lfd. Nr. 10) in sL 4 V 51, in der Gemarkung Reukersdorf bei sL 6 V 39 (lfd. Nr. 17) in sL 5 V 48, sowie die im Grünlandschätzungsrahmen bewerteten Böden L III c 3 32 (lfd. Nr. 22) in IS II c 2 36, entspricht einer Ackerschätzung SL 4 V 46 und IS III c 2 32 (lfd. Nr. 24) in IS II c 2 39, entspricht einer Ackerschätzung SL 4 Al 48.

Eine Verschlechterung der Ergebnisse gab es in der Gemarkung Blumenau bei SL 4 Vg 45 (lfd. Nr. 15) in SL 7 Vg 23 und SL 4 Vg 44 (lfd. Nr. 11) in SL 6 Vg 27.

Die in der Gemarkung Reukersdorf auftretende Bodenart Moor wurde von Mo II c 2 37 (lfd. Nr. 23) in Mo I c 4 25 und in den Ackerschätzungsrahmen Mo 4 29 bewertet. Die in der Gemarkung Kleinneuschönberg auftretende Bodenart Moor wurde von Mo III c 3 24 (lfd. Nr. 25) in Mo II c 4 23 und in den Ackerschätzungsrahmen Mo 5 22 bewertet. Auch hier liegen Verschlechterungen vor, da im Moorgebiet nur eine sehr eingeschränkte Bewirtschaftung möglich ist.

Alle o.a. Veränderungen sind das Ergebnis von zusätzlich aufgedugenen Mustergründen bzw. von mehreren Bohrstockproben in einem 20 m Raster um das Grabloch. Dadurch wurde eine genügend hohe Genauigkeit zur Bestätigung der Ergebnisse erzielt.

Das Grabloch lfd. Nr. 2 erhält die Entstehungsart Verwitterung V, da nach Vermutung der landwirtschaftlichen Sachverständigen bei der Reichsbodenschätzung nur der Bohrstock benutzt und möglicher steiniger Untergrund oft mit Vg eingewertet wurde. Nach Aussagen der Bewirtschafter ist Verwitterungsgestein in der weiteren Umgebung dieses Mustergrundes nicht vorhanden.

Die wesentlichen Verbesserungen der Böden bei den Grablöchern der lfd. Nrn. 10, 17, 22, 24 sind Ergebnis einer maschinellen Bewirtschaftung und der Einsatz der Melioration. Durch die Verbesserung der Wasserverhältnisse im Boden werden die Flächen insbesondere in den Talauen der Flöha als Acker genutzt, während in den Gemarkungen Blumenau und Olbernhau die Bergänge überwiegend als Dauergrünlandflächen bewirtschaftet werden. Zum Großteil haben sich die Bewirtschaftungsverhältnisse Acker/ Grünland im Vergleich zur Reichsbodenschätzung umgekehrt.

Für die Mustergründe der lfd. Nr. 11 und 15 wurden im Gebiet der Gemarkung Blumenau zwei zur Reichsbodenschätzung gleich bewertete Böden aufgegraben und Bohrstockproben gemacht, um die von den landwirtschaftlichen Sachverständigen erzielte Bewertung zu stützen. Ausschlaggebend für die Verschlechterung ist die geringe Mächtigkeit des A-Horizontes, der zu einer höheren Zustandsstufe führt. Sie ist das wesentlichste Kriterium zur Bestimmung der Zustandsstufe des A- und B-Horizontes. Nach Auswertung der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung sind die Dicken der ersten beiden Horizonte nicht in jedem Fall mit den dazugehörigen Zustandsstufen kompatibel. Nach Aussage der Sachverständigen ist die Abhängigkeit der Schichtdicke des Bodengefüges von der Zustandsstufe nicht explizit in die Reichsbodenschätzung eingeflossen.

3.

Grundlage für die erzielten Ergebnisse der Mustergrundaufstellung ist die Reichsbodenschätzung. Anhand der Beschreibung des Bodengefüges lässt sich grundsätzlich eine Übereinstimmung und Übertragung auf die heutigen Verhältnisse herstellen.

Das Ergebnis dieser Mustergrundaufstellung ist, dass sich insbesondere durch den Einsatz der Melioration und die maschinelle Bewirtschaftung in den letzten Jahrzehnten die Böden verbessert haben.

Die durch die landwirtschaftlichen Sachverständigen durchgeführte Mustergrundaufstellung führte zu vergleichbar einheitlichen Ergebnissen im Verfahrensgebiet. Nachschätzungen der ausgewählten Grablöcher wurden bei Abweichungen durch Ersatzlöcher und Bohrstockproben hinreichend bestätigt. Für die Mustergrundaufstellung können, bis auf die o.a. Veränderungen, die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung angehalten werden.

Aufgestellt:

Abgeschlossen:

7.5.2003

Popband

**Flurbereinigung Blumenau-Reukersdorf**  
**Mustergrundaufstellung - Ackerland /Grünland - vom 05.05.-07.05.2003**

Lfd. Nr.	Grabloch-Nr.	Gmkg Flst. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung	Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG	Dicke	Bemerkungen
			Bodengefüge - Dicke in dm	Bodengefüge		
1	19	5831 1042	<b>SL 5 V 41/28</b> schw. humushalt., schw. steiniger, schw. grusiger, stark sand. Lehm 1,5-2 schw. verdichteter, schw. steiniger, grusig, st. sand. L. bis lehmiger S. 2-3 verdichteter, steiniger, grusiger lehmiger Sand	<b>sL 5 V 44</b>		Verbesserung durch Bearbeitung, hoher Lehmanteil, stark steinig
					2	
					2,5	
2	11	5804 40/2	<b>SL 5 Vg 38/24</b> steiniger, schwach humushaltiger, sandiger Lehm 1,5 steiniger, roher, schwach grusiger, sandiger Lehm 2 sehr steiniger, roher, schwach grusiger, sandiger Lehm	<b>SL 4 V 44</b>		schwach steinig, seit ca. 20 Jahren Grünland neue Ansaat, kein Vg Bohrstock bestätigte gleiches Ergebnis
					2	
3	22	5804 41n	<b>SL 4 V 48/31</b> schwach humushaltiger, sandiger Lehm 2 schwach grusiger, sandiger Lehm 3 schwach steiniger, stark grusiger Lehm bis Sand	<b>SL 4 V 47</b>		ist seit ca. 25 Jahren Grünland, nicht besser geworden, da keine Ackerfurche  <b>HAUPTMUSTERGRUND (HM)</b>
					2,5	
					3	
4	17	5804 99a	<b>sL 4 V 54/32</b> schwach humushaltiger, schwach sandiger Lehm 2 sehr schwach grusiger sandiger Lehm 2	<b>sL 4 V 51</b>		schwach steinig, Boden ist besser als HM
					2,5	
					3	
5	9	5804 99a	<b>SL 4 V 48/35</b> schwach humushaltiger, sandiger Lehm 2 schwach steiniger, sandiger Lehm 2 steiniger sandiger Lehm	<b>SL 4 V 46</b>		schwach steinig
					2	
					2	

**Flurbereinigung Blumenau-Reukersdorf**  
**Mustergrundaufstellung - Ackerland /Grünland - vom 05.05.-07.05.2003**

Lfd. Nr.	Grabloch-Nr.	Gmkg Flst. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung	Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG	Dicke	Bemerkungen
			Bodengefüge - Dicke in dm	Bodengefüge		
6	3	5804 127	<b>L II c 3 38/34</b> schwach humushaltig, sehr schwach sandiger Lehm 1,5 sehr schwach roher, sandiger Lehm 2 schluffiger Lehm	L II c 3 34		stark steinig
				in Acker <b>sL 4 V 51</b>	2,5	
					3	
7	14	5804 144/1	<b>L II c 2 46/24</b> schwach humushaltiger, feinsandiger Lehm 2 schwach sandiger Lehm 2 sehr schwach grusiger, sandiger Lehm	L II c 2 46		
				in Acker <b>sL 4 V 55</b>	2,5	
					3	
8	109	5804 153	<b>sL 4 Vg 46/33</b> steiniger, schwach humushaltiger, schwach sandiger Lehm 1,5 stark steiniger, schwach sandiger Lehm 3 steiniger, sandiger Lehm	<b>sL 5 V 46</b>		kein Verwitterungsgestein wie bei RBS, Bohrstockproben bestätigten Ergebnis
					2	
					4	
9	1008	5804 153	<b>IS 5 Vg 30/13</b> steiniger, schwach humushaltiger, lehmiger Sand 1,5 stark steiniger, sehr schwach lehmiger Grus 1-2 Felsen	<b>SL 5 Vg 32</b>		
					1,5	
					2	
10	42	5804 192	<b>sL 6 V 40/27</b> schwach humushaltiger, sandiger Lehm 1 stark roher, grusiger, sandiger Lehm 1-2 eisenhaltiger, grusiger, sandiger Lehm	<b>sL 4 V 51</b>		tonhaltiger Lehm, leicht eisenhaltig, Verbesserung durch Veränderung der Bewirtschaftung, Bestätigung durch Ersatzloch bzw. Bohrstock
				Nr. 42a) 30 m Ost <b>sL 4 V 51</b>	2,5	
					3	

**Flurbereinigung Blumenau-Reukersdorf**  
**Mustergrundaufstellung - Ackerland /Grünland - vom 05.05.-07.05.2003**

Lfd. Nr.	Grabloch-Nr.	Gmkg Flst. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung	Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG	Dicke	Bemerkungen
			Bodengefüge - Dicke in dm	Bodengefüge		
11	6	5804 212/1	<b>SL 4 Vg 44/30</b> steiniger, humushaltiger, sandiger Lehm 1,5 stark steiniger, sandiger Lehm 3 steiniger, lehmiger Sand	<b>SL 6 Vg 27</b>		Vergleichsstücke aus Umgebung wurden aufgedigelt, hohe Zustandsstufe aufgrund des geringen A-Horizontes, steinig
					1,5	
					2	
				Nr. 6a/8a <b>SL 6 Vg 26</b> Nr. 6b/8b <b>SL 6 Vg 31</b>		
12	56	5804 233	<b>sL 4 V 53/30</b> schwach humushaltiger, sandiger Lehm 2 steiniger, grusiger, sandiger Lehm 3 steiniger Lehm	<b>SL 4 V 50</b>		mit Sandanteil, Acker ist schlechter geworden jetzt Dauergrünland
					2,5	
					3	
13	114	5804 26/2	<b>L II c 2 48</b> sehr schwacher, humushaltiger, feinsandiger Lehm 1 sehr schwacher, humushaltiger, schwach eisenhaltiger, sandiger Lehm 2 roher, schluffiger Lehm 4, Flussschotter	IS II c 1 46		Lehmantile weniger geworden, Boden etwas besser als HM gute Horizonte sichtbar
				in Acker <b>SL 4 AI 50</b>	2,5	
					2	
14	RM 50	5831 4/6	<b>L II c 2 49</b> humushaltiger, schwach sandiger Lehm 2 schwach sandiger Lehm 2 schwach steiniger, roher, schwach sandiger, schwach tonig grober Sand	IS c 2 40		hinfällig, da im Bereich Baumaßnahmen durchgeführt worden Bohrlöcher in Umgebung bestätigen RBS
				Nr. 50 a ) 10 m westl. L II c 2 50	3	
				Nr. 50 b) 50 m westl. L II c 2 49	2	
				Nr. 50 c) 50 m nördl. L II c 2 49 in Acker <b>sL 4 AI 56</b>		
15	8	5804 320/2	<b>SL 4 Vg 45/33</b> schwach steiniger, schwach humushaltiger, sandiger Lehm 1,5 steiniger, sandiger Lehm bis lehmiger Sand	<b>SL 7 Vg 23</b>		7 Vg aufgrund des geringen A-Horizontes
				Ersatzloch 8a) <b>SL 5 Vg 33</b>	1,5	
					steinig	

**Flurbereinigung Blumenau-Reukersdorf**  
**Mustergrundaufstellung - Ackerland /Grünland - vom 05.05.-07.05.2003**

Lfd. Nr.	Grabloch-Nr.	Gmkg Flst. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung	Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG	Dicke	Bemerkungen
			Bodengefüge - Dicke in dm	Bodengefüge		
16	28	5804 204/3	<b>LII c 2 47</b>	L II c 2 48		wesentlich besser als HM
			sehr schwacher humushaltiger, feinsandiger Lehm 1	in Acker <b>sL 4 AI 56</b>	2,5	
			sehr schwacher humushaltiger, sandiger Lehm 2		3	
			roher, schluffiger Lehm 4			
17	142	5836 135/1	<b>sL 6 V 39/25</b>	<b>sL 5 V 48</b>		leichter Tonanteil, eisenhaltig, melioriert geringfügig besser als HM Bestätigung der Verbesserung durch Bohrstock
			schwacher humushaltiger, sehr schwacher grusiger, sandiger Lehm 1,5-2	Nr. 142 a) 20 m östl. SL 4 V 46	2,5	
			schwach roher, gebleichter, eisenhaltiger, sehr schw. grusiger, sandiger Lehm 3	Nr. 142 a) 40 m östl. SL 4 V 46	3,5	
			roher, schwach grusiger, sandiger Lehm	Nr. 142 c) 80 m östl. SL 4 V 46 Nr. 142 d) 40 m nordöstl. SL 4 V 46		
18	44	5836 180/1	<b>sL 5 Alv 47/36</b>	<b>sL 4 AI 48</b>		vergleichbar mit HM
			schwach humushaltiger, sandiger Lehm 2		2	
			sehr schwacher roher sandiger Lehm 2-3		3	
			schwach roh bis roher, schw. steiniger, schwach grusiger, stark lehmiger S			
19	87	5836 148	<b>SL 5 V 39/30</b>	<b>IS 5 V 35</b>		wesentlich schlechter als HM ursprüngliches Grabloch nicht verwendbar, wg. Leitungsbau, Bodenverschiebungen
			schwach humushaltiger, schwach grusiger, stark sandiger Lehm 2		2	
			schwach roher, schwach grusiger, stark sandiger Lehm 2-3		2-3	
			roher, schwach steiniger, schwach grusiger, stark lehmiger Sand			
20	VGL 49	5836 155/3	<b>sL 5 V 48/36</b>	<b>sL 4 V 52</b>		vergleichbar wie HM Tonanteil
			schwach humushaltiger, feinsandiger, sandiger Lehm 2		2	
			schw. gebleichter, schw. eisenhaltiger, sandiger Lehm bis Lehm mit gebleichten stark lehmigen feinen Sand 3-4		2,5	
			roher, schwach steiniger, schwach grusiger, starker Lehm bis lehmigen S			

**Flurbereinigung Blumenau-Reukersdorf**  
**Mustergrundaufstellung - Ackerland /Grünland - vom 05.05.-07.05.2003**

Lfd. Nr.	Grabloch-Nr.	Gmkg Flst. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung	Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG	Dicke	Bemerkungen
			Bodengefüge - Dicke in dm	Bodengefüge		
21	74	5836 57	<b>SL 5 V 40/30</b> schwach humushaltiger, schwach grusiger, stark sandiger Lehm 2 sehr schw. roher, schwach grusiger, stark sand. Lehm bis stark lehm. S 3 roher, steiniger, grusiger, stark lehmiger Sand	<b>IS 4 V 37</b>		Boden ist schlechter als HM
					2,5	
					3	
22	23	5836 27	<b>LIII c 3 32</b> schwach humushaltiger, sandig bis feinsandiger Lehm 2 schwach roher, gebleichter sandiger Lehm mit groben Sand 3 roher, schwach steiniger, sandiger Lehm	IS II c 2 38		Änderungen zur RBS wurden durch 4 Bohrstockproben bestätigt, Verbesserungen durch Melioration, Qualität wie HM
				Nr. 23a) 20 m Südwest IS II c 2 38	2	
				Nr. 23b) 40 m Südwest IS II c 2 35	3	
				Nr. 23c) 60 m Südwest IS II c 2 34		
				Nr. 23d) 40 m Süd IS II c 2 in Acker <b>SL 4 V 46</b>		
23	25	5836 123	<b>Mo II c 2 37</b> erdig, zersetzes Moor 2 schwach zersetzes Moor 2-3 torfiges Moor	Mo I c 4 25		entspricht ca. 0,5 x HM
				in Acker <b>Mo 4 29</b>	2	
					3	
24	128	5833 373	<b>IS III c 2 32</b> verdichteter, sandiger Lehm 2 schwach roher, schwach gebleichter Lehm bis stark lehmigen groben Sand 3 steiniger, lehmiger, grober Sand	IS II c 2 39		Abweichung zur RBS wird durch Bohrlöcher bestätigt, durch Bewirtschaftung wesentlich verbessert, entspricht etwa HM
				Nr. 128a) 20 m Süd IS I c 2 42	3	
				Nr. 128b) 20 m West IS II c 2 40	2	
				Nr. 128c) 20 m Nord IS II c 2 40		
				in Acker <b>SL 4 AI 48</b>		
25	117	5833 356	<b>Mo III c 3 24</b> zersetzes Moor 1,5 sehr schwach zersetzes Moor 2 zersetzes Moor bis mittel verdichteter Schlick	Mo II c 4 23		
				in Acker <b>Mo 5 22</b>		

**Flurbereinigung Blumenau-Reukersdorf**  
**Mustergrundaufstellung - Ackerland /Grünland - vom 05.05.-07.05.2003**

Lfd. Nr.	Grabloch-Nr.	Gmkg Flst. Nr.	Beschrieb der Bodenschätzung der Finanzverwaltung	Beschrieb der Wertermittlung nach § 28 FlurbG	Dicke	Bemerkungen
			Bodengefüge - Dicke in dm	Bodengefüge		
26	71	5836 77/2	<b>SL 4 V 46/33</b> schwach humushaltiger, schwach grusiger, stark sandiger Lehm 1,2 sehr schwach steiniger, schwach grusiger stark lehmiger Sand 2-3 roher, steiniger, grusiger lehmiger Sand	<b>SL 5 V 43</b>		steinhaltiger Untergrund, etwas schlechter als HM
					2	
					3	
27	52	5833 84	<b>SL 6 V 34/23</b> schwach humushaltiger, schwach grusiger, stark sandiger Lehm 1,5 schwach roher, gebleichter, eisenhaltiger, grusiger stark sandiger Lehm 3 roher, steiniger, grusiger lehmiger Sand	<b>IS 5 V 34</b>		stark steinig, eisenhaltig um ca. ein Viertel schlechter als HM
					2	
					3	
28	111	5833 70c	<b>IS II c 3 29/27</b> schwach humushaltiger, schwach grusiger sandiger bis stark sandiger Lehm 2 roher, stark gebleichter, eisenhaltiger, grusiger, stark sandiger Lehm 3 schwach steiniger, grusiger, stark lehmiger Sand	IS II c 3 30		ein Viertel schlechter als HM
				in Acker <b>IS 5 V 32</b>	2	
					1,5	
29	208	5833 61	<b>IS 5 V 33/24</b> schw. humushalt., schw. grusiger, stark sand. Lehm bis stark lehm. S 1,5-2 sehr schwach roher, schwach steiniger, schwach grusiger, lehmiger Sand 2 schwäch roher, steiniger, lehmiger Sand	<b>IS 5 V 35</b>		wesentlich schlechter als der HM
					1,5	
30	40	5833 93	<b>SL 5 V 47/34</b> schwach humushaltiger, sehr schwach grusiger sandiger Lehm 2 sehr schw. roher, sehr schw. gebleichter, schwach grusiger, sandiger L 3 roher, grusiger, stark lehmiger Sand	<b>SL 4 V 45</b>		wasserhaltig
					2,5	
					2	

