



Flurbereinigung Börnichen

4. Teilnehmerversammlung

10. Februar 2025



Themen der 4. Teilnehmerversammlung

1. Stand des Verfahrens / Wege- und Gewässerplan
nach § 41 Flurbereinigungsgesetz
2. Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung
3. Fragen und Hinweise der Teilnehmer



Der Vorstand der TG

- Herr Toralf Mertn → Vorsitzender
- Frau Andrea Tschee
- Herr Hans-Jürgen Gerlach
- Herr Lothar Hofmeister → örtlich Beauftragter
- Herr Hans-Werner Irmscher
- Herr Jürgen Irmscher
- Herr Axel Neuber (ausgeschieden)

Durch das Ausscheiden von Herrn Neuber wird eine Nachwahl zum Vorstand erforderlich werden. Diese wird in der nächsten Teilnehmerversammlung stattfinden. Dazu werden Kandidaten gesucht.



Themen der 3. Teilnehmerversammlung

1. Stand des Verfahrens / Wege- und Gewässerplan
nach § 41 Flurbereinigungsgesetz
2. Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung
3. Fragen und Hinweise der Teilnehmer



Bisheriger Verfahrensablauf

18. Juni 2019	Aufklärungsversammlung
13. November 2019	Anordnung der Flurbereinigung
4. März 2020	Wahl des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft
2020/2021	Aufstellung der Neugestaltungsgrundsätze
ab 2020	Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes nach § 41 FlurbG
2020/2021	Ausbau Hausdorfer Weg – oberer Teil durch die Stadt Oederan
2021/2022	Vorplanung zu einer Regenrückhaltung
30. März 2023	Wertermittlung (Feldbegehung)

Flurbereinigung Börnichen (nach Gebietserweiterung)

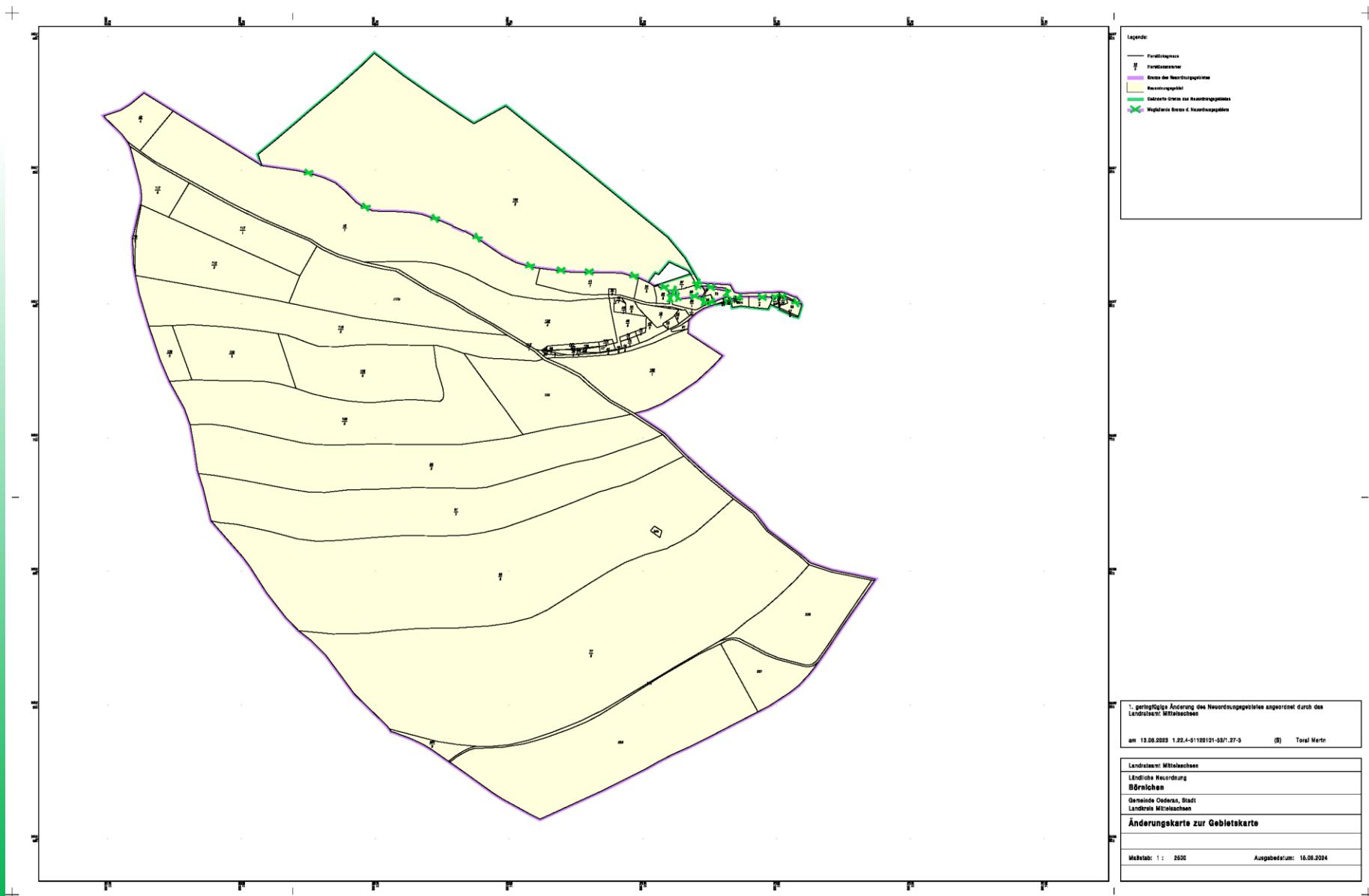
ca. 116 ha

69 Flurstücke

30 Besitzstände

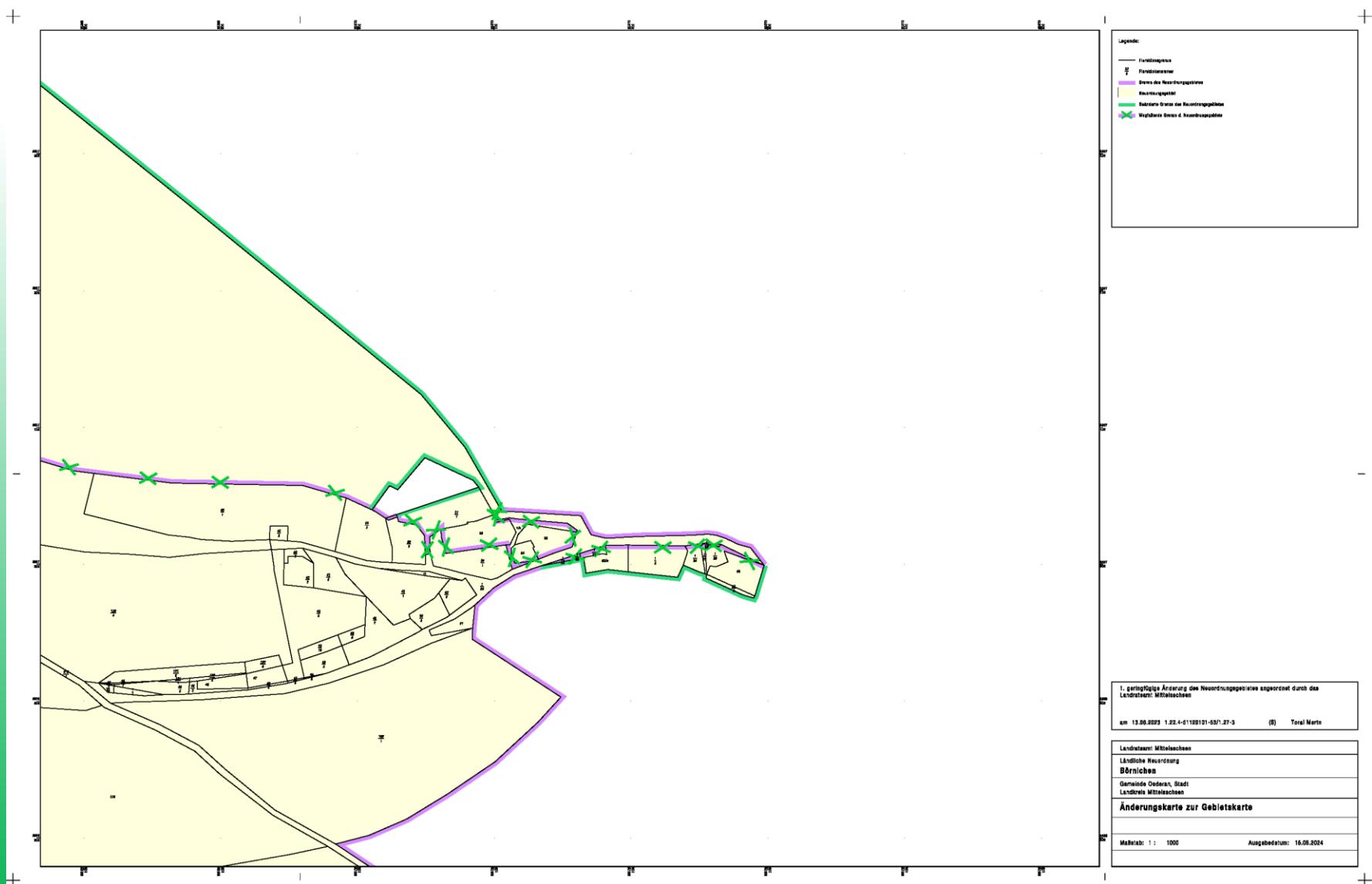


4. Teilnehmerversammlung TG Börnichen, 10. Februar 2025





4. Teilnehmerversammlung TG Börnichen, 10. Februar 2025



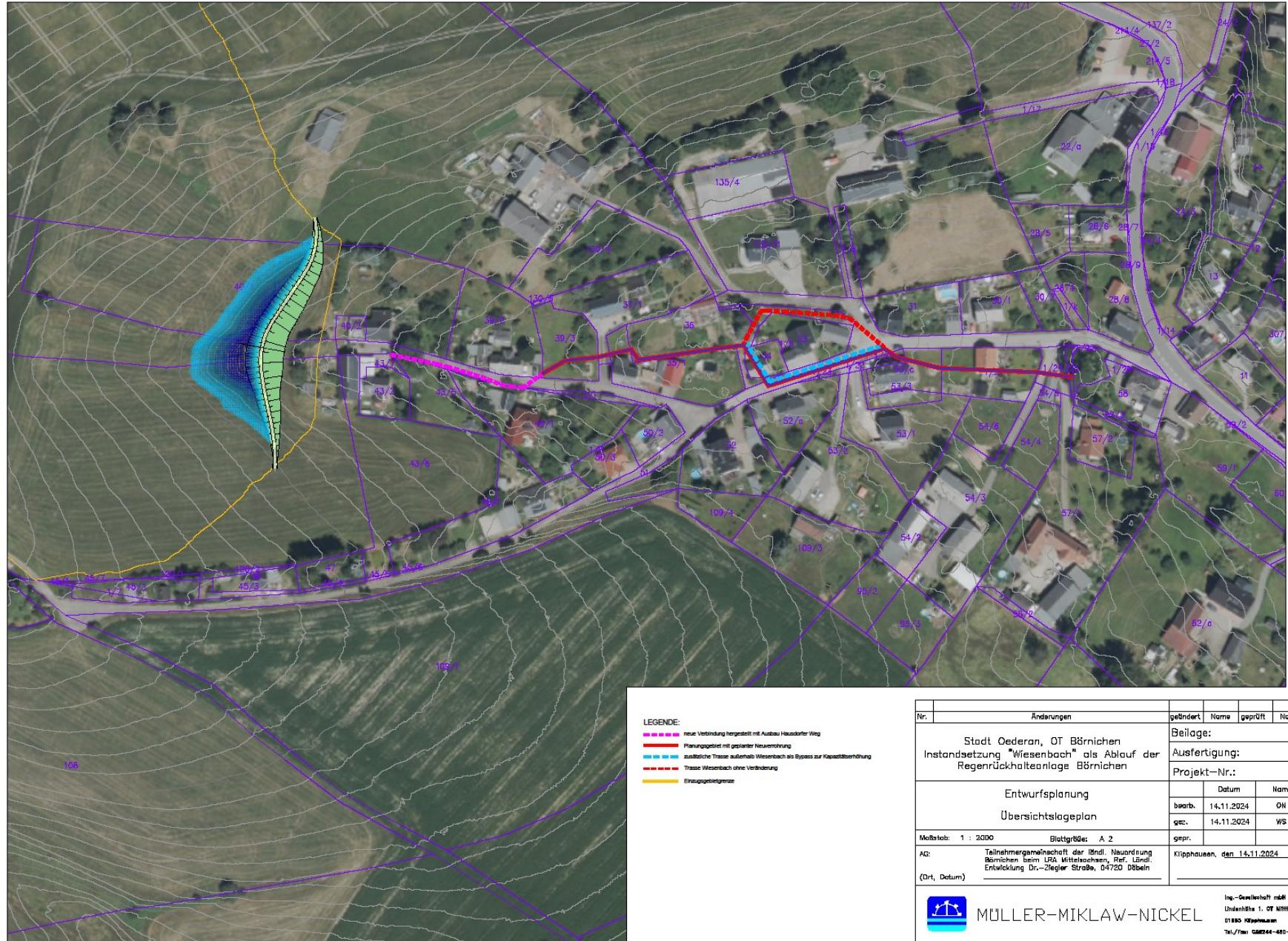


Übersicht der geplanten Maßnahmen für den Wege- und Gewässerplan:

- 116-01 Hausdorfer Weg westlicher Teil
- 213-01 Ablaufleitung Wiesenbach
- 222-01 Regenwasserrückhalteanlage
- 402-01 Abriss Gebäude Hausdorfer Weg 14
- 517-01 flächenhaftes Biotop

Bereits gebaut:

- 113-02 Hausdorfer Weg Mittelteil



Nr.	Änderungen	geändert	geprüft	gekennzeichnet
	Beilage:			
	Ausfertigung:			
	Projekt-Nr.:			
	Entwurfsplanung			
	Übersichtslageplan			
Moltschel:	1 : 2000 Blattgröße: A 2	gepr.		
AD:	Teilnehmergemeinschaft der ländl. Neuordnung Börnichen beim LRA Mittelsachsen, Ref. ländl. Entwicklung Dr.-Ziegler Straße, 04720 Döbeln (Drt., Datum)	Klipphausen, den 14.11.2024		



MÜLLER-MIKLAW-NICKEL

Inn.-Dewitzhoff mbH
Unterhain 1, OT Nittitz
01880 Klipphausen
Tel./Fax: 036244-480-0/-1



4. Teilnehmerversammlung TG Börnichen, 10. Februar 2025





Themen der 3. Teilnehmerversammlung

1. Stand des Verfahrens
2. Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung
3. Fragen und Hinweise der Teilnehmer



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Gesetzliche Grundlagen:

§§ 27 ff FlurbG, §§ 5 ff AGFlurbG

Zweck der Wertermittlung:

Gewährleistung der wertgleichen Abfindung (§ 44 FlurbG)

Ermittlung des Landbeitrages (§ 47 FlurbG)

Ermittlung der Kostenbeteiligung (§ 19 FlurbG)

Ermittlung von Geldausgleichen für unvermeidbare
Mehr- oder Minderausweisungen



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Aufgabe des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft unter Beziehung von
landwirtschaftlichen Sachverständigen

Wertermittlung landwirtschaftlich genutzter Flächen auf der Grundlage einer
Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007
Der Wert wird nach dem Nutzen ermittelt, dass ein Flurstück bei gemeinüblicher,
ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielen lässt

Wertermittlung für Bauflächen/ Bauland/ bauliche Anlagen auf Grundlage des
Verkehrswertes

Es wird der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem aller
Grundstücke im Verfahrensgebiet bestimmt

Ermittlung relativer Werte bzw. Tauschwertzahlen



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

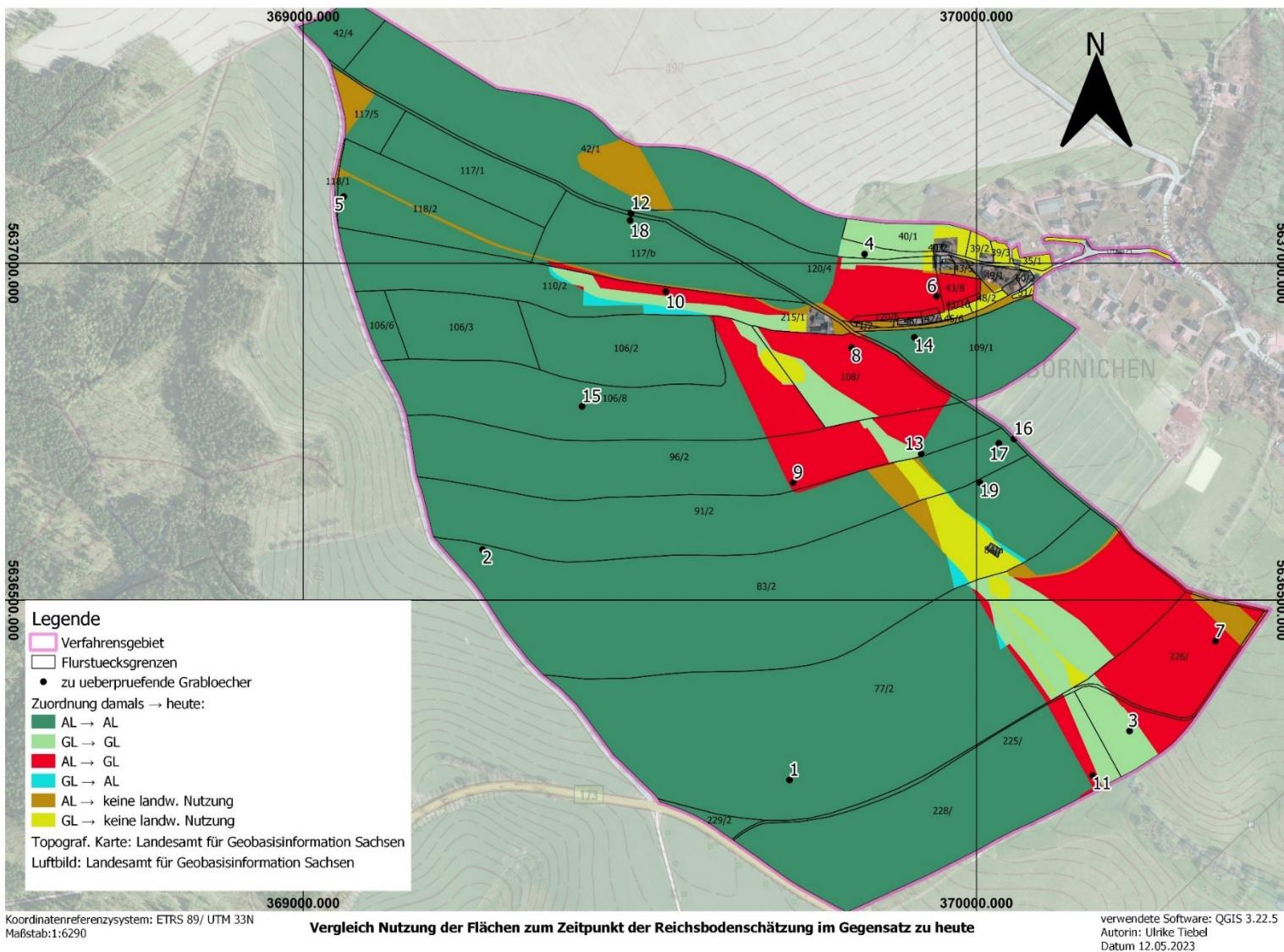
- Grundlage: Bodenschätzungsergebnisse von 1938
- Überprüfung von 19 ausgewählten Mustergründe am 30. März 2023
- Begutachtung durch zwei landwirtschaftliche Sachverständige unter Beiwahrung des Vorstandes
 - Frau Brigitte Mälzer aus Neukirchen und
 - Frau Sabine Grummet aus Zwickau



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Ergebnis der Überprüfung

- Die Ergebnisse aus der Bodenschätzung haben sich im Wesentlichen nicht verändert
- Änderung der Nutzung von Acker zu Grünland bei 6 von 19 Grablöchern
- Eine Einzelwertermittlung war grundsätzlich nicht erforderlich
- Bodenschätzungsergebnisse sind als Grundlage für die Wertermittlung verwendbar





Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Ausweisung von Tauschwertzahlen (WZ)

Zusammenfassung von 5 Ackerzahlen / Grünlandzahlen zu je einer Klasse zur Ermittlung der Wertzahlen in der Flurbereinigung

$$\frac{\text{WZ} \times \text{Fläche [m}^2\text{]}}{10 \text{ m}^2}$$

$$= \text{WVZ}$$

(Wertverhältniszahl)

$$\frac{20 \times 1.000 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2}$$

$$= 2.000 \text{ WVZ}$$

Darstellung in der Wertermittlungskarte/**Tauschwertkarte**



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Bodenklasse	Ackerzahlen	Wertzahl
I	46-50	22
II	41-45	21 DWZ
III	36-40	20
IV	31-35	19
V	26-30	18

Bodenklasse	Grünlandzahl	Wertzahl
I	56-60	21
II	51-55	20
III	46-50	19 DWZ
IV	41-45	18
V	36-40	17
VI	31-35	16



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Bewertung bei von der Bodenschätzung abweichender Nutzung

Flächen, die zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Wertermittlung abweichend von den Bewertungen der Reichsbodenschätzung genutzt werden, sind entsprechend der aktuellen Nutzung zu bewerten.

Nutzungsart zur Reichsbodenschätzung	Nutzungsart WE-Flurbereinigung	Ab-/Zuschlag
Grünland	Ackerland	Kein Abschlag, wie angrenzende Flächen zu bewerten
Ackerland	Grünland	-30 %



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Sonstiges, Restwertzahl

- Bei nicht mehr landwirtschaftlicher Nutzung wird nach der aktuellen Nutzung bewertet
- Verfahrenstechnisch darf es keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet oder Flächen mit negativer Wertzahl geben, welche durch Abschläge entstehen könnten. Es wird festgelegt, dass die Wertzahl dieser Flächen überdies nicht niedriger sein darf als der Wert von Unland und Grenzertragsflächen.
- Restwertzahl 5

Bodenrichtwerte

Zur Ermittlung von Kapitalisierungs- und Umrechnungsfaktoren sowie zur Bewertung nicht landwirtschaftlich genutzter Flächen mit Verkehrswerten wird der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Mittelsachsen vom 31.12.2020 herangezogen



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Bodenrichtwerte

Nutzungsart	BRW in €/m ²
Ortslage Börnichen	22
Erholungsgrundstücke	13,03
Bauland Landwirtschaft (Bauernhöfe)	11,39
Ackerland	1,33
Grünland	0,60
Wald mit Baumbestand	0,55
Wald ohne Baumbestand	0,19
Gartenland / Einzelgärten	6,48
Private Zufahrten/ Wegefläche	5,15
Wiesen-/Weideflächen (außerhalb der Ortslage)	1,22
Wiesen-/Restflächen (innerhalb Ortslage)	2,36
Wasserflächen	0,79
Unland	0,30



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

(Umrechnungs) Kapitalisierungsfaktor

$$KF_{WZ} = \frac{\emptyset BRW}{DWZ}$$

$$KF_{WZ} = \frac{1,33 \text{ €}/m^2}{21} = 0,06333 \text{ €}/m^2 \text{ (Preis für 1 WZ Acker)}$$

$$KF_{WVZ} = \frac{1,33 \text{ €}/m^2}{21} * 10 m^2 = 0,63333 \text{ €}/m^2$$



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

- Abschläge werden flächenmäßig begrenzt in den Tauschwertflächen gebildet, entsprechend den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten
- Zuschläge werden nicht festgelegt
- Fallen mehrere Abschläge zusammen, werden diese addiert (z.B. Abschläge mehrerer Leitungen, Gewässerrandstreifen + Leitung usw.).
- Die Acker- und Grünlandzahlen enthalten bereits Abschläge für Geländeform, Wasserhaushalt, Klima usw.
- Es werden Anpassungen an bisher in der Bodenschätzung nicht erfasste Wald- und Gehölzränder vorgenommen.



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Nass- und Feuchtstellen (Abschlag N)

Grad der Vernässung	Abschlag
Leichte, zeitweise Vernässung mit leichten Schäden (Ertragsausfall alle 5 Jahre)	20 %
Stärkere Vernässung mit nachhaltigen Schäden (Ertragsausfall alle 2 Jahre)	50 %
Stark stauende Nässe	80 %



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Waldrand, Gehölze und Heckenreihe (Abschlag G +W)

Gehölze und Heckenreihen über 4 m Höhe

Gehölze/Hecken im ...	Einwirkungsbreite	Abschlag
Süden	10 m	30 %
Westen oder Osten	10 m	20 %
Norden	10 m	10 %

Waldrandlagen

Wald befindet sich im ...	Einwirkungsbreite	Abschlag
Süden	20 m	30 %
Westen oder Osten	20 m	20 %
Norden	20 m	10 %



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Gewässer-/Uferrandstreifen (Abschlag U)

Wegen der gesetzlich festgelegten Gewässerschutzstreifen wird auf 10 m Breite an landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Abschlag von 30 % angebracht

Beeinträchtigung durch Leitungen/Masten und Überspannung (Abschlag L)

Keine Abschläge für unter- und oberirdische Leitungen

Bei Masten gilt:

Anlagenart	Behinderungsfläche	Wertzahl
Schacht, Rundmast	10 m ²	Restwertzahl
Stahlgittermast (bis 5 x 5 m)	50 m ²	Restwertzahl
Stahlgittermast (über 5 x 5 m)	100 m ²	Restwertzahl



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Ermittlung der Netto-Wertzahl aus Bodenwert und Abschlägen

- Ackerzahl – Abschlag (gerundet auf ganze Zahl) = Nettowertzahl
- Gegebenenfalls erfolgt ein mehrfacher Berechnungslauf



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Ermittlung von Zu- und Abschlägen

Ermittlung der Netto-Wertzahl aus Bodenwert und Abschlägen

- Ackerzahl – Abschlag (gerundet auf ganze Zahl) = Nettowertzahl
- Gegebenenfalls erfolgt ein mehrfacher Berechnungslauf



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Festlegungen für Flächen mit Verkehrswert, forstwirtschaftliche Flächen und nicht landwirtschaftliche Flächen

- Es gilt der Grundsatz der wertgleichen Abfindung in Land
- Aber unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen müssen in Geld ausgeglichen werden können
- Eine Wertverhältniszahl muss in einen Geldwert umgerechnet werden können
- Der Umrechnungsfaktor dient der Herstellung einer Beziehung zwischen dem Tauschwert des Flurstücks (in Wertzahlen) und seinem Verkehrswert (in Euro)
- Bezugswerte dazu sind
 - Der durchschnittliche Bodenrichtwert für Acker Stadtgebiet Oederan 1,33 €/m²
 - Die ermittelte Durchschnittswertzahl für Acker von 21



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Festlegungen für Flächen mit Verkehrswert, forstwirtschaftliche Flächen und nicht landwirtschaftliche Flächen

Umrechnungsfaktor

- Damit ergibt sich je Wertzahl ein Wert von $0,0633 \text{ EUR/WZ} = 1,33 \text{ EUR/m}^2 / 21 \text{ WZ}$
- Der Umrechnungsfaktor zur Wertverhältniszahl (WVZ) ergibt sich wie folgt:
100 m² Ackerland erzielen einen Preis von 133 € ($100 \text{ m}^2 \times 1,33 \text{ €/m}^2$)
100 m² Ackerland mit einer Wertzahl von 21 ergeben 210 WVZ
($21 \times 100 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2$)

daraus folgt $133 \text{ €} / 210 \text{ WVZ} = 0,6333 \text{ €} / \text{WVZ}$



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Festlegungen für Flächen mit Verkehrswert, forstwirtschaftliche Flächen und nicht landwirtschaftliche Flächen

Ortslage, Wohn- und Gewerbegebiete

- Bei der Neufestlegung der Flurstücksgrenzen werden die alten Grenzen korrigiert bzw. angepasst. Die entstehenden Splitterflächen sind nicht selbständig bebaubar.
- Es wird daher nur ein Wert von 6,48 EUR/m² festgelegt. Das entspricht dem Bodenrichtwert von Gartenland. Daraus folgt eine Wertzahl von **102**
- Bei Verkauf bzw. Kauf selbständig nutzbarer Grundstücke sind gesonderte Vereinbarungen über den Kaufpreis zwischen den Vertragspartnern zu schließen

Wald und Gehölzflächen

- Ausgehend vom Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreis Mittelsachsen von 0,55 EUR/m² ergibt sich eine Wertzahl von **9** (0,55 EUR/m² / 0,0633 EUR/WZ)



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Festlegungen für Flächen mit Verkehrswert, forstwirtschaftliche Flächen und nicht landwirtschaftliche Flächen

Gewässer

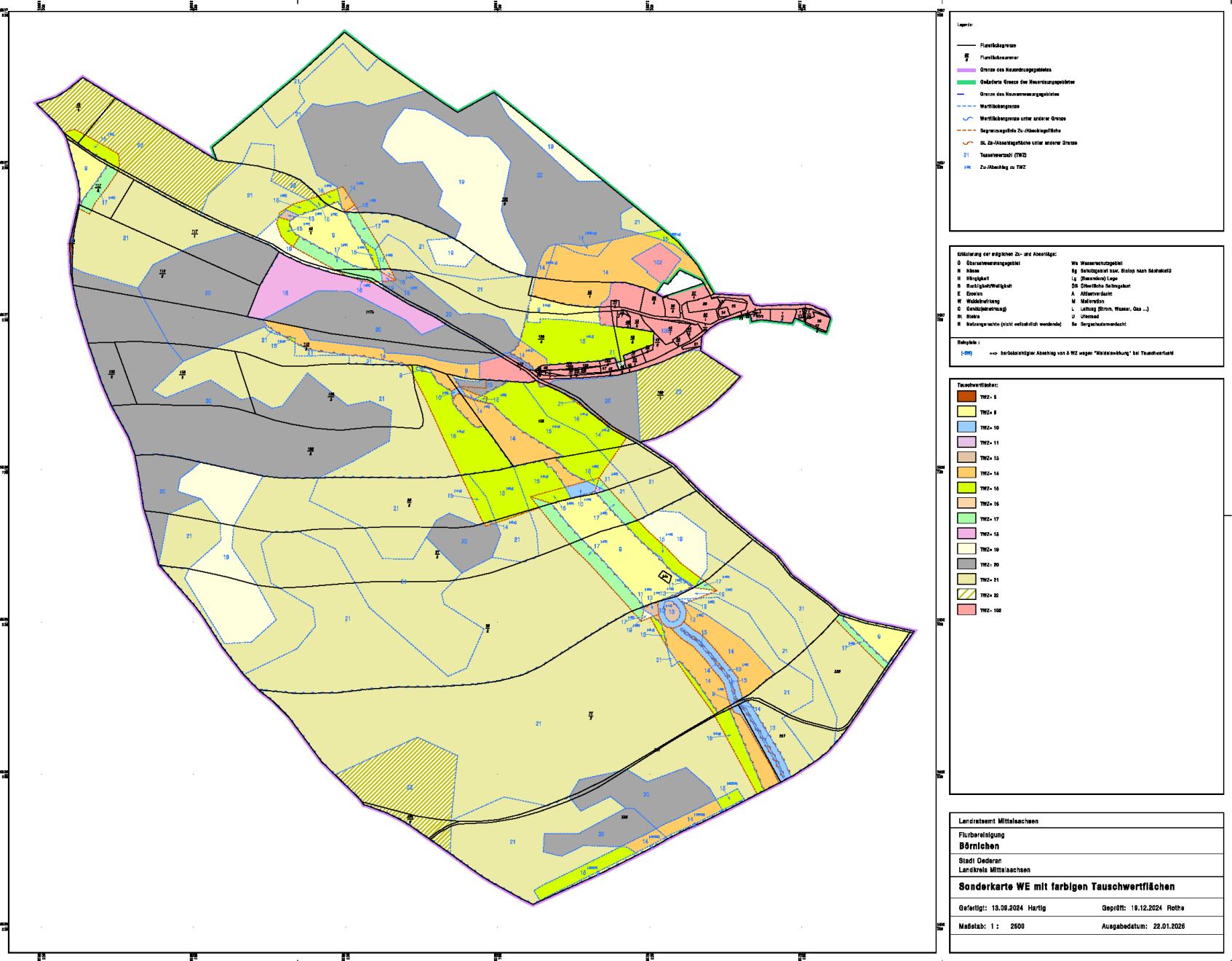
- Ausgehend vom Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreis Mittelsachsen von 0,79 EUR/m² ergibt sich eine Wertzahl von **13** (0,79 EUR/m² / 0,0633 EUR/WZ)

Unland

- Ausgehend vom Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreis Mittelsachsen von 0,30 EUR/m² ergibt sich eine Wertzahl von **5** (0,33 EUR/m² / 0,0633 EUR/WZ)

Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze)

- werden wie die jeweils angrenzenden Flächen bewertet.





Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

Beispiel für die Berechnung der Gesamt - WVZ eines Besitzstandes

Größe des Grundstückes 10.000 m²

Folgende Flächen für die einzelnen Wertzahlen wurden an diesem Grundstück ermittelt:

$$\frac{\text{WZ} \times \text{Fläche in m}^2}{10 \text{ m}^2} = \text{WVZ}$$

Gesamt -WVZ des Grundstückes:

$$15 * 2.300 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2 = 3.450 \text{ WVZ}$$

$$17 * 4.700 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2 = 7.990 \text{ WVZ}$$

$$22 * 3.000 \text{ m}^2 / 10 \text{ m}^2 = \underline{6.600 \text{ WVZ}}$$

$$\text{Gesamtwert} = 18.040 \text{ WVZ}$$



Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung

- Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Oederan zur
- Auslegung der Ergebnisse der Wertermittlung in der Stadtverwaltung Oederan
(voraussichtlich vom 3. März 2025 bis zum 4. April 2023)
- Zusätzlich einsehbar auf der Internetseite der TG Börnichen beim Verband für Ländliche Neuordnung Sachsen
- <https://www.vlnsachsen.de/landkreise/mittelsachsen/boernichen>
- Einwendungen zur Wertermittlung können vorgebracht werden
- Behandlung der Einwendungen durch den erweiterten Vorstand der TG Börnichen



Themen der 3. Teilnehmerversammlung

1. Stand des Verfahrens
2. Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung
3. Fragen und Hinweise der Teilnehmer



Ihre Ansprechpartner

Toralf Mertn (Vorstandsvorsitzender)

Tel.: 03731 – 799 1680

toralf.mertn@landkreis-mittelsachsen.de

Dirk Rothe (stellv. Vorstandsvorsitzender)

Tel.: 03731 – 799 1683

dirk.rothe@landkreis-mittelsachsen.de