

1. Teilnehmersammlung - Wertermittlung-



Teilnehmergemeinschaft An der Deponie Lindenthal
1. Teilnehmersammlung



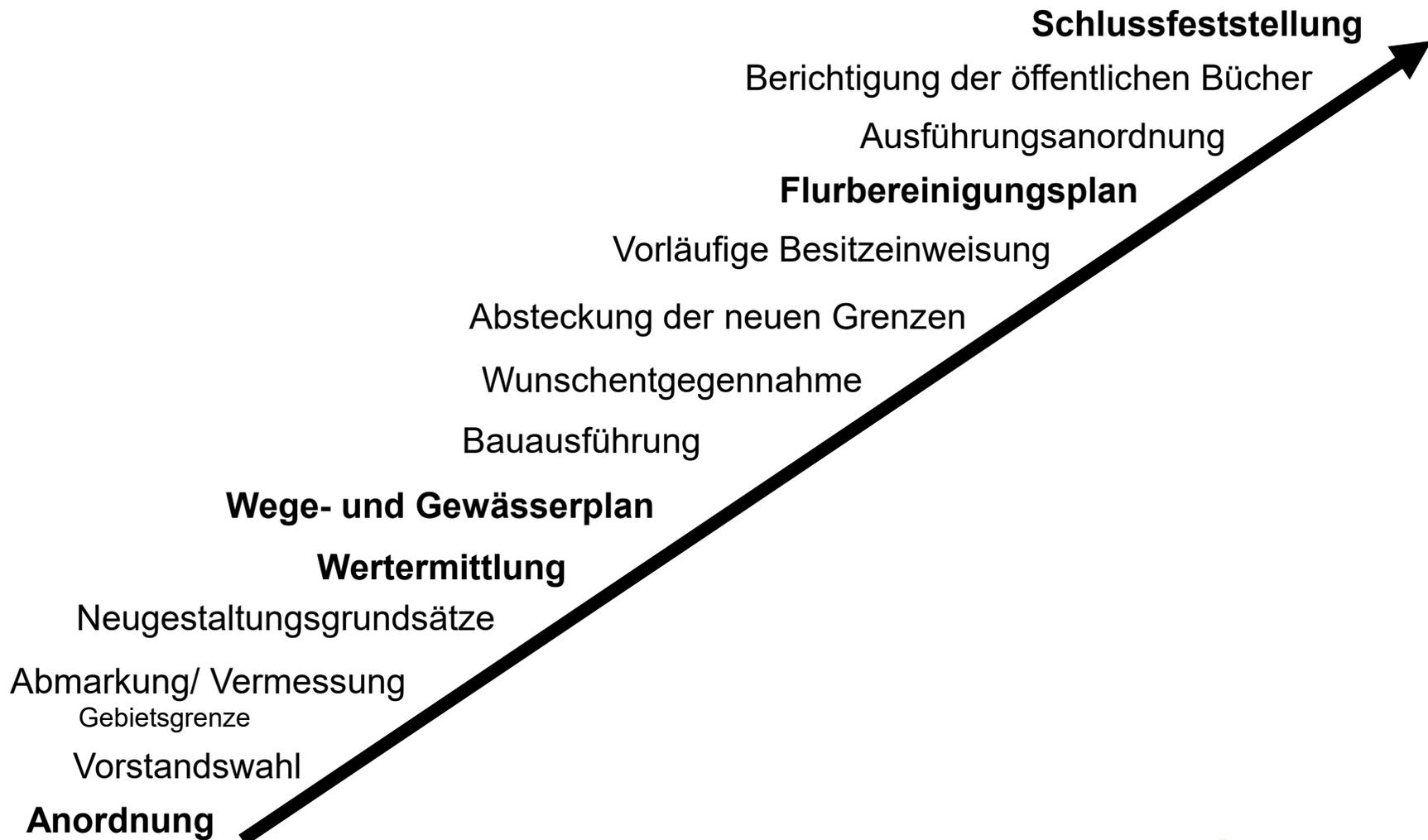
Tagesordnung

1. Allgemeines

2. Bericht zum Stand des Verfahrens
3. Vorstellung **Wertermittlung**
4. Vorstellung der Maßnahmenvorschläge für den Wege- und Gewässerplan
5. Weiterer Verfahrensablauf
6. Allgemeine Aussprache



Allgemeines Ablauf Flurbereinigung

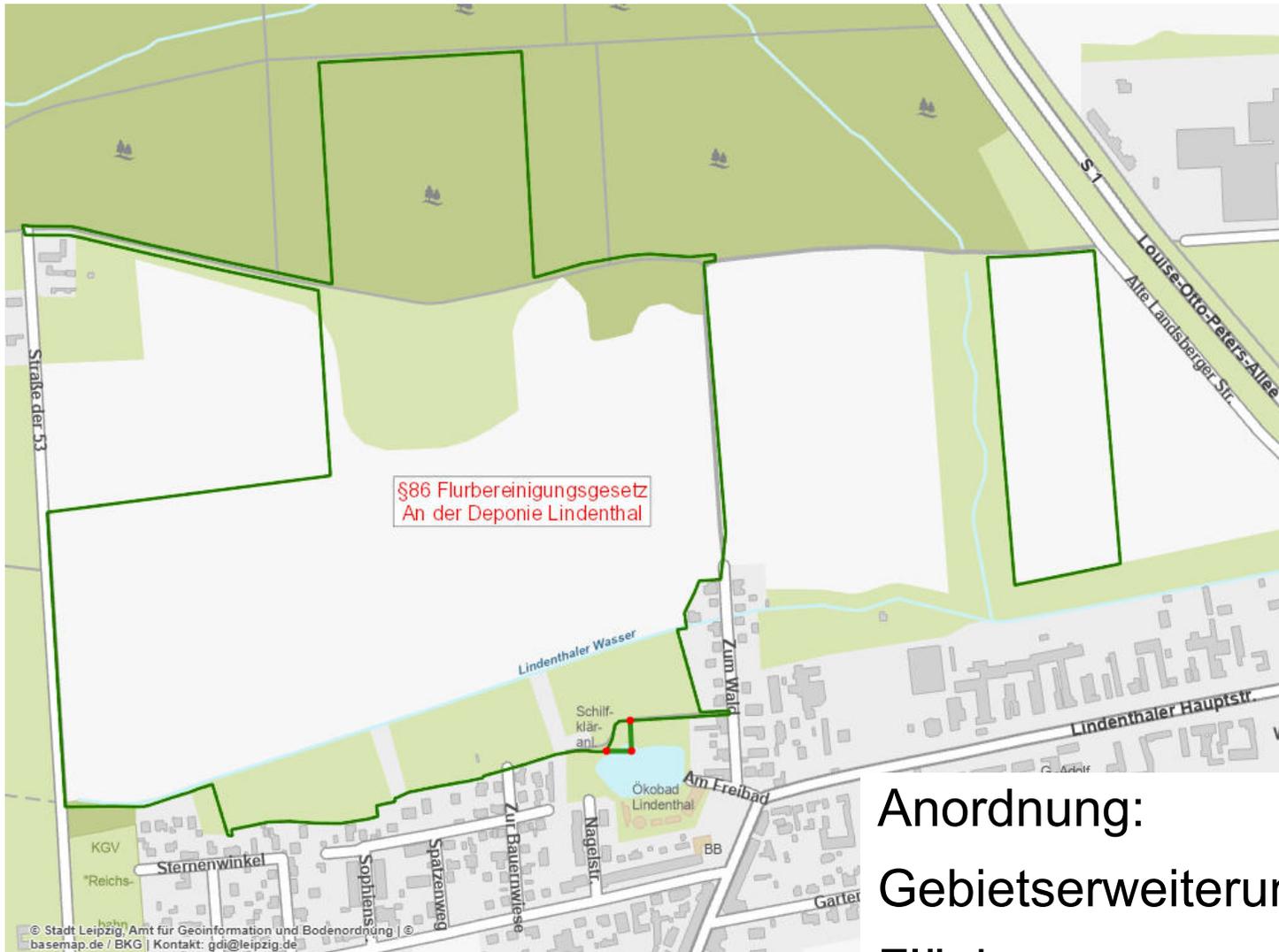


Tagesordnung

1. Allgemeines
- 2. Bericht zum Stand des Verfahrens**
3. Vorstellung **Wertermittlung**
4. Vorstellung der Maßnahmenvorschläge für den Wege- und Gewässerplan
5. Weiterer Verfahrensablauf
6. Allgemeine Aussprache



Bericht zum Stand des Verfahrens



Anordnung:

25.10.2018

Gebietserweiterung:

07.09.2022

Fläche:

~ 44,5 ha

Teilnehmergemeinschaft An der Deponie Lindenthal
1. Teilnehmerversammlung

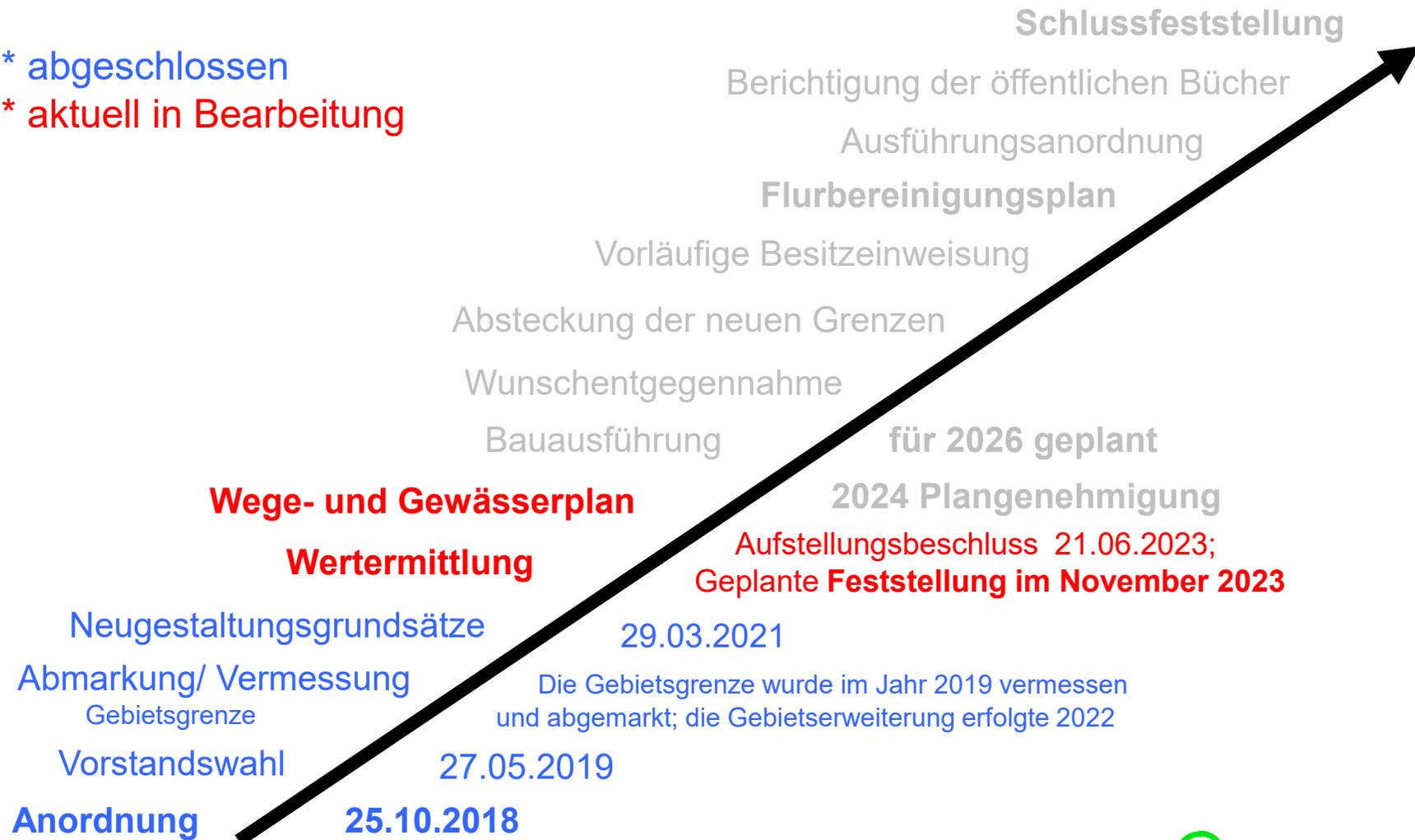


Bericht zum Stand des Verfahrens

Aktueller Verfahrensstand

* abgeschlossen

* aktuell in Bearbeitung



Tagesordnung

1. Allgemeines
2. Bericht zum Stand des Verfahrens
3. **Vorstellung Wertermittlung**
4. Vorstellung der Maßnahmenvorschläge für den Wege- und Gewässerplan
5. Weiterer Verfahrensablauf
6. Allgemeine Aussprache



3. Vorstellung der Wertermittlung

- **WARUM Wertermittlung?**
 - ✓ **Zuständigkeiten**
 - ✓ **Wertermittlung als Grundlage für ...**
- **WAS wird bewertet?**
- **WIE wird bewertet?**
- **WIE ist der weitere Ablauf?**



3. Vorstellung der Wertermittlung

Zuständigkeiten

- **Aufgabe der Teilnehmergeinschaft** (§ 5 AGFlurbG)
+ 2 landwirtschaftliche Sachverständige

Vorstandsmitglied:	Stellv. Vorstandsmitglied:
Linda Püngel (Vorsitzende)	Diana Frost Marlen Karthäuser
Helmut Lorenz	Tino Langer
Heiko Näther	Sven Schade
Sachverständige für die Wertermittlung:	
Dr. Michael Steininger	
Karl Koch	



3. Vorstellung der Wertermittlung

Wertermittlung ist Grundlage für ...

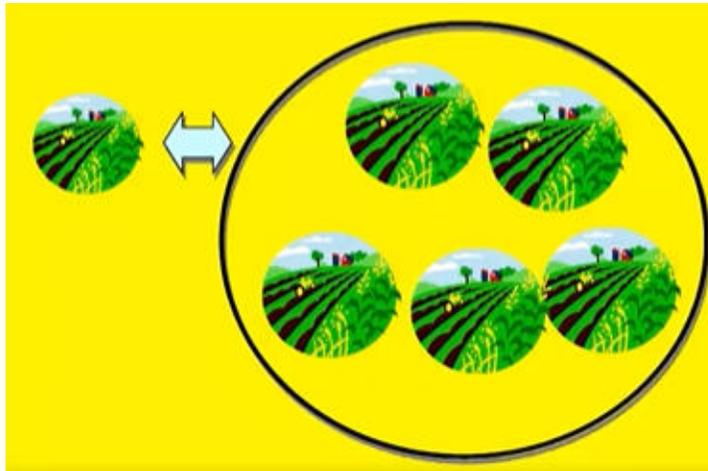
- wertgleiche Landabfindung (§ 44 FlurbG)
- **Geldausgleiche** bei Mehr- bzw. Minderausweisungen
- **Bemessung der Teilnehmerbeiträge** (§ 19 FlurbG)
 - Vereinbarungen mit der Stadt zur Übernahme der Beiträge
- **Landabzüge nach § 47 FlurbG**
 - ✓ für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen (Wegebau- FD2 und Pflanzmaßnahmen)
 - geplant ist Vereinbarung mit der Stadt Leipzig zur Bereitstellung städtischer Eigentumsflächen für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen



3. Vorstellung der Wertermittlung

WAS wird bewertet?

- **Wertverhältnis** aller Grundstücke zueinander (§ 27 FlurbG)
 - Tauschwert, kein Verkehrswert
 - durch **Wertverhältniszahl** (WVZ) ausgedrückt
 - Flächen vergleichen



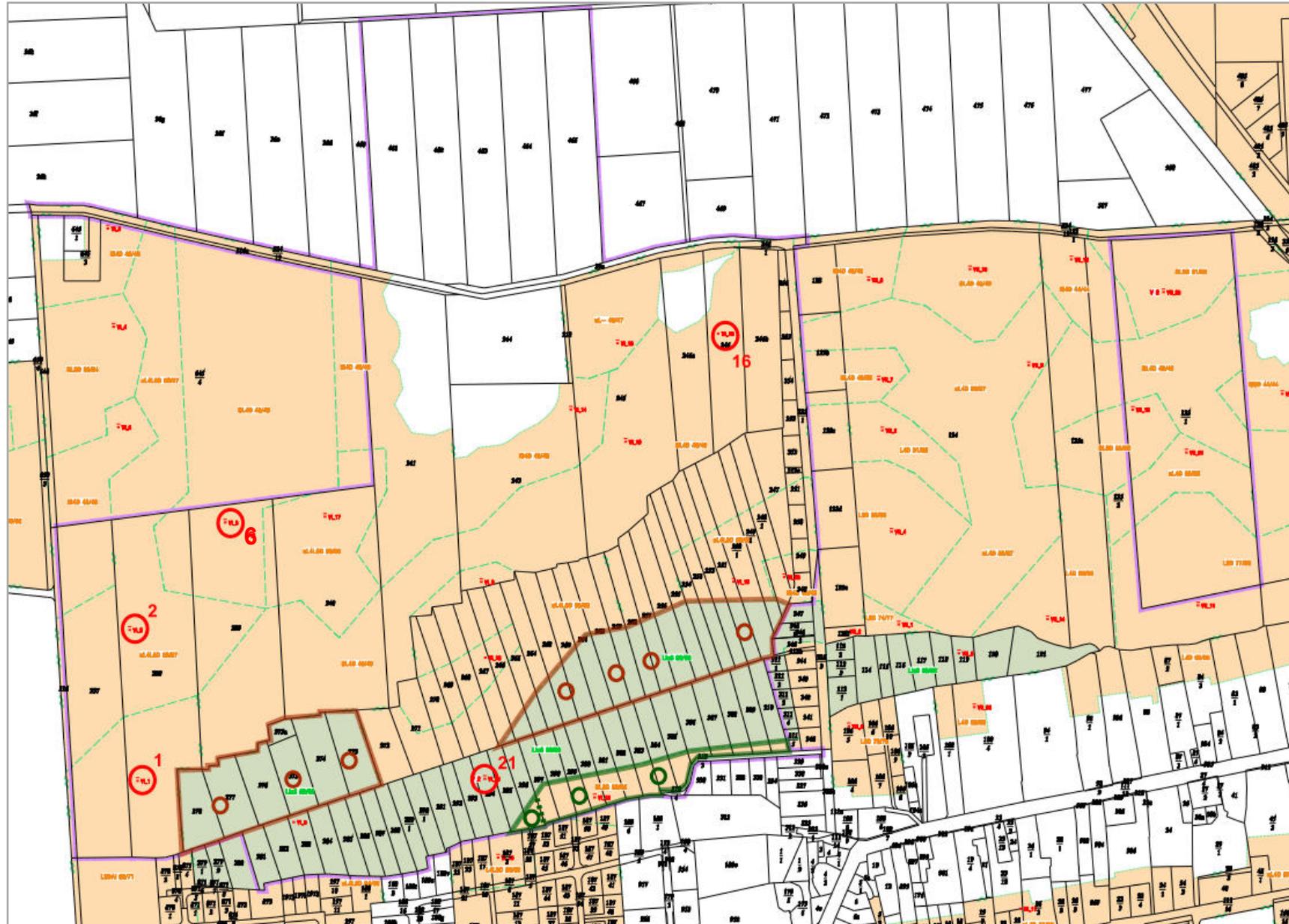
3. Vorstellung der Wertermittlung

WAS wird bewertet?

- **Landwirtschaftliche Flächen** (§ 28 FlurbG)
 - nach landwirtschaftlichen Nutzen
 - gemeinüblicher, ordnungsmäßiger Bewirtschaftung
 - ohne Rücksicht auf Entfernung zum Wirtschaftshof
 - Grundlage: **amtliche Bodenschätzung** (BoSchätzG)
- ✓ Überprüfung Verfahrensgebiet am **25.02.2020**; Beschluss 02/2020 vom **09.03.2020**: Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung werden angehalten sowie die Ergebnisse der Feldbegehung für die Grablöcher 1, 2, 6, 16 und 21
- ✓ Nachschätzung der umgenutzten Flächen (Grünland ↔ Ackerland) am **23.03.2021**; Beschluss 02/2021 vom **17.06.2021**: Ergebnisse der Nachschätzung werden angehalten



Bodenschätzungskarte



Teilnehmergemeinschaft An der Deponie Lindenthal
1. Teilnehmerversammlung



3. Vorstellung der Wertermittlung

WAS wird bewertet?

- **Bauflächen und Bauland** (§ 29 FlurbG)
 - auf Grundlage des Verkehrswertes
 - im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
 - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

- mögliche Grundlage: **Bodenrichtwert**
(Stichtag 01.01.2023)



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

- **Wertermittlungsrahmen**
- **Wertermittlungskarte**
- **Beschlüsse über Zu- und Abschläge**
- **Bodenschätzungsunterlagen**



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

- **Wertermittlungsrahmen**
- **Wertermittlungskarte**
- **Beschlüsse über Zu- und Abschläge**
- **Bodenschätzungsunterlagen**



3. Vorstellung der Wertermittlung

- **Wertermittlungsrahmen**

→ **Regelwerk** zur Vorgehensweise

→ enthält alle **textlichen Festsetzungen** über Zu- und Abschläge, Umrechnungs- und Kapitalisierungsfaktor, Restwertzahl, ...

→ Festsetzungen zu **Flurstücksgruppen** (Zusammenfassen von Flächen ähnlicher Nutzung/ Verwertbarkeit)

Wertermittlungsrahmen

- Grundsätze der Wertermittlung -

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtliche Grundlagen	1
1.2	Zweck der Wertermittlung	1
1.3	Zuständigkeiten	2
2	Bewertungsverfahren	2
2.1	Verfahrensweise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	2
2.2	Wichtige Formeln für die Wertberechnung	3
2.3	Bestimmung der (Netto-) Wertzahl aus Zu-/ Abschlägen	5
2.4	Kapitalisierungsfaktor	5
2.5	Umrechnungsfaktor zwischen Acker- und Grünland	7
2.6	Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert (land- und forstwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen)	7
3	Flurstücksgruppen	8
4	Festsetzungen	9
4.1	Überprüfung der amtlichen Bodenschätzung	9
4.2	Umwandlung der Bodenzahlen und Grünlandgrundzahlen in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung	10
4.3	Restwertzahl	12
4.4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland, Grünland)	12
4.4.1	Umgenutzte landwirtschaftliche Flächen (Um)	12
4.4.2	Landwirtschaftlich genutzte ehemalige Wege	13
4.4.3	Geländeform	13
4.4.4	Vernässungen (N)	13
4.4.5	Waldrandlage (W)	13
4.4.6	Randlage Gehölzstandorte und Heckenreihen (G)	13
4.4.7	Gewässer- und Uferrandstreifen (U)	13
4.4.8	Überschwemmungsgebiet (Ü)	14
4.4.9	Leitungen und deren Anlagen (L)	14
4.5	Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag	15
4.5.1	Waldflächen	15
4.5.2	Gehölzstandorte und Heckenreihen	15
4.5.3	Flächen mit Verkehrswert	15
4.6	Sonstige Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag	17
4.6.1	Wege	17
4.6.2	Gewässer	17
4.6.3	Unland, Böschungen, Aufschüttungen	17
4.6.4	Deponieflächen (D)	17
4.6.5	Altlastenverdachtsflächen (A)	17
4.6.6	Biotopflächen (B)	18
4.6.7	Schutzgebiete	18
4.7	Wesentliche Bestandteile	18
4.8	Individuelle Flurstückseigenschaften und sonstige Rechte	18
4.9	Wertänderungen/ Auf- und Abbonitierung	18
5	Zusammenstellung der Wertermittlung	19
6	Beschlussfassung	20



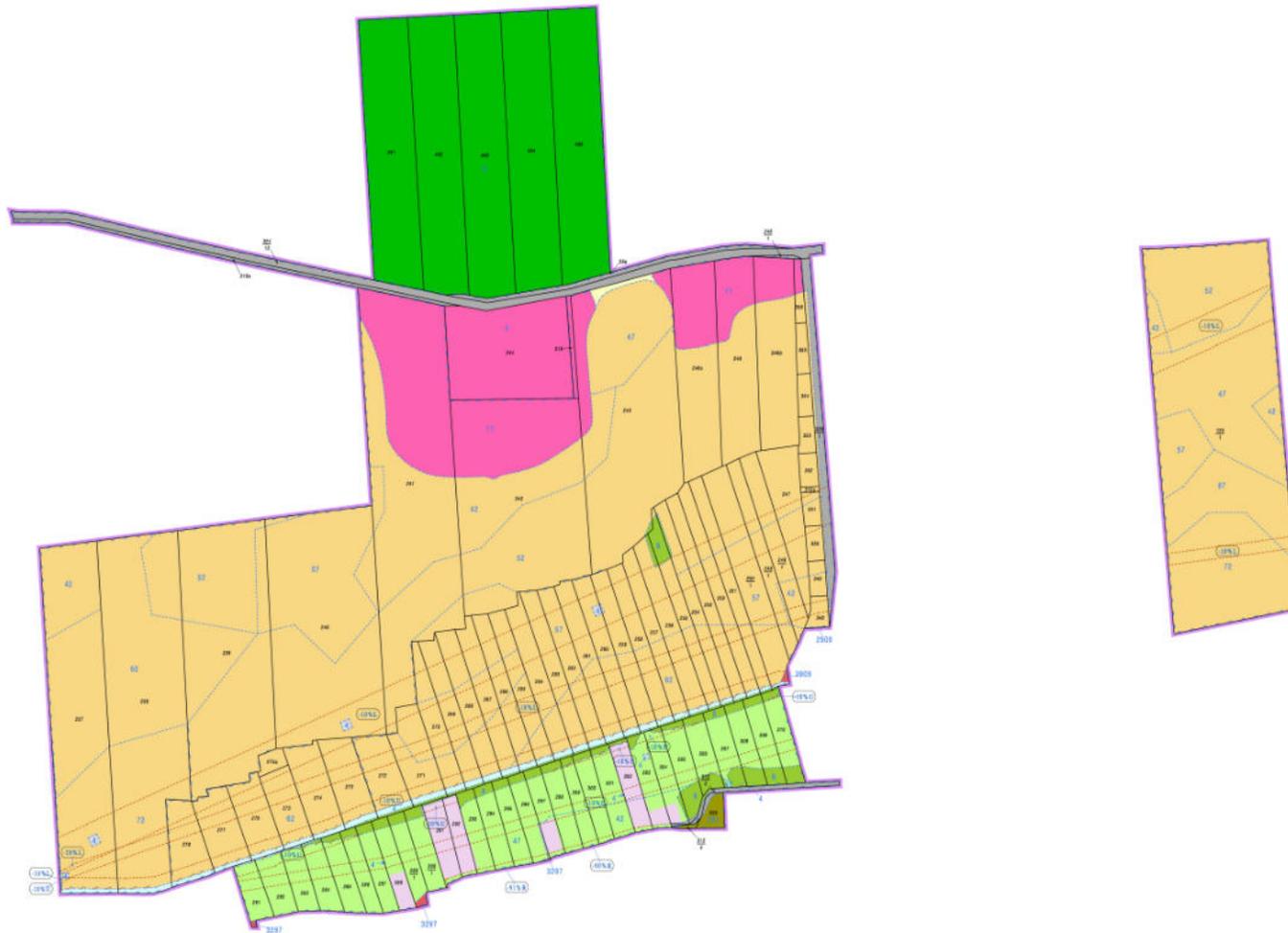
3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

- Wertermittlungsrahmen
- **Wertermittlungskarte**
- Beschlüsse über Zu- und Abschläge
- Bodenschätzungsunterlagen



Auszug aus der Wertermittlungskarte:



Flurstücksgruppen:

Kennzahl	Bezeichnung
Flächen mit landwirtschaftlichem Ertrag	
01	Ackerland
02	Grünland
Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag	
03	Wald
04	Gehölzstandorte und Heckenreihen
Gebäude- und Freiflächen	
05	Wohnbauland
06	Freizeitgartenflächen
07	Sportflächen
Flächen mit Sonderwerten	
08	Wege
09	Gewässer
10	Deponien
11	Unland, Böschungen, Aufschüttungen
12	Mast- und Schachtstandorte, Merksteine



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

- **Wertermittlungsrahmen**
- **Wertermittlungskarte**
- **Beschlüsse über Zu- und Abschläge**
- **Bodenschätzungsunterlagen**



- **Beschlüsse über Zu- und Abschläge (bei landwirtschaftlicher Nutzung)**

→ Gewässerrandstreifen

- 10 % Abschlag auf einer Breite von 10 m ab Gewässeroberkante
- nur für Flächen mit landwirtschaftlichen Ertrag
- kein Abschlag auf Gehölzreihe

→ Leitungen

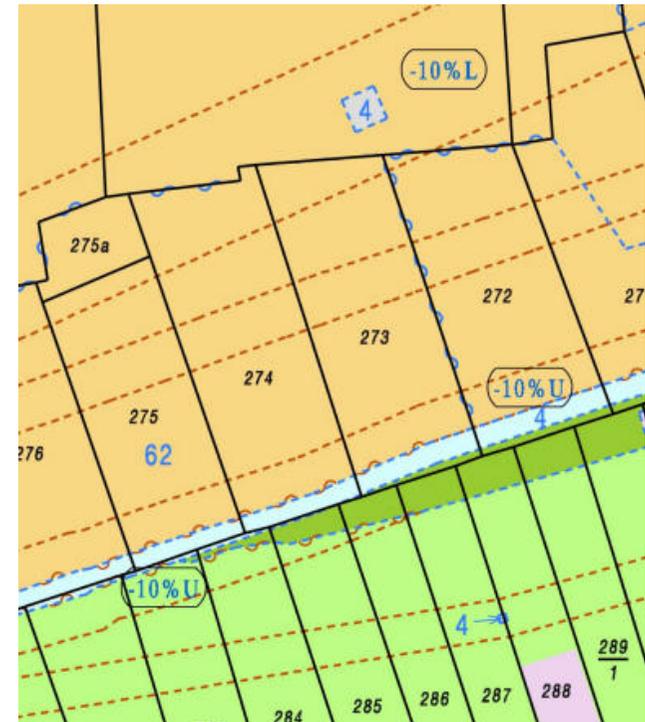
- 10 % Abschlag für ober- und unterirdische Leitungen
- entsprechend der Schutzstreifenfläche des Versorgungsträgers

→ Behinderungsflächen (Stahlgittermasten, Pegel, Merksteine)

- Minimalwert

→ Weg ohne Flurstück (Grünweg an der Wiese)

- Minimalwert



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

- **Wertermittlungsrahmen**
- **Wertermittlungskarte**
- **Beschlüsse über Zu- und Abschläge**
- **Bodenschätzungsunterlagen**



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

- **Landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland)**

→ Grundlage zur Beurteilung der natürlichen Ertragsfähigkeit:

- **Ackerschätzungsrahmen** (Bodenart, Bodenzahl, ...)
- **Grünlandschätzungsrahmen** (Bodenart, Grünlandgrundzahl, ...)

→ **Schätzungskarten und –bücher** vom Finanzamt/ Kataster

vorkommende Ackerböden:

Nummerierung (Tagesabschnitt – Grabloch-Nr.)	Bodenschätzung		Flächen- anteil [%]	Bodenzahl
	Finanzverwaltung	Feldbegehung		
VI.14	IS 4D 40	-	6,2	40
VI.8	IS 4D 43	-	1,4	43
VI.20	IS 4D 43	-	0,8	43
VII.13	IS 4D 44	-	0,3	44
VII.16	IS 3D 44	-	0,3	44
VII.17	SL 4D 49	-	4,2	49
VI.16	-	SL 3D 52	29,9	52
VII.25	SL 3D 51	-	3,1	51
VI.6	-	SL 3D 52	3,3	52
VII.12	SL 3D 55	-	1,0	55
VI.15	sL 46	-	3,2	46
VI.9	sL 4 L6D 55	-	8,7	55
VI.19	sL 4 L6D 58	-	3,2	58
VI.17	sL 4 L6D 58	-	4,4	58
VI.2	-	sL 3 L6D 62	7,9	62
VII.21	-	sL 2D 68	2,1	68
9001-9003	-	sL 3 AI 64	5,4	64
9004-9006, 9010	-	sL 3 AI 64	6,1	64
VI.1	-	L 2 DAI 76	5,2	76
VII.11	L 2 D 77	-	3,6	77
Gewichtetes Mittel Bodenzahl:				56

vorkommende Grünlandböden:

Nummerierung (Tagesabschnitt – Grabloch-Nr.)	Bodenschätzung		Flächen- anteil [%]	Grünland- grundzahl
	Finanzverwaltung	Feldbegehung		
VI.12, 9008, 9009	-	IS I a3 53	14	53
VI.21, VI.5, 9007	L I a3 60	L I a3 60	86	60
Gewichtetes Mittel Grünlandgrundzahl:				59



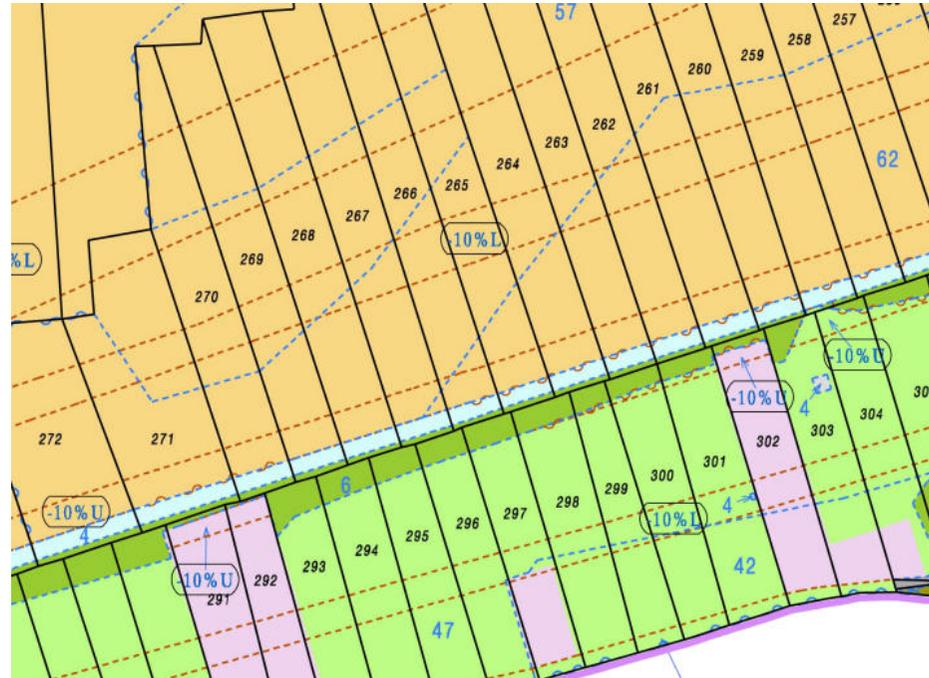
3. Vorstellung der Wertermittlung

- Ackerland**
 - Flurstücksgruppe 01
 - Bodenzahlen ≥ 70 bis ≤ 44
 - 7 Wertklassen I bis VII

- Grünland**
 - Flurstücksgruppe 02
 - Grünlandgrundzahlen ≥ 73 bis ≤ 59
 - 4 Wertklassen IV-VII

(zur Marktanpassung, da Acker gegenüber Grünland um ca. 25% geringwertiger ist)

- Zu- und Abschläge in %**



Flurstücksgruppe	Kennzahl	Klasse						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
Ackerland	01	≥ 70	69-65	64-60	59-55	54-50	49-45	≤ 44
Umrechnungsfaktor UF		0,75						
Grünland	02				≥ 73	72-66	65-60	≤ 59
		Wertzahlen der ländlichen Neuordnung (WZ)						
Landwirtschaftliche Flächen								
Ackerland	01	72	67	62	57	52	47	42
Grünland	02	-	-	-				



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

- **Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag**

- Keine Bodenschätzung

- z.B. Ortslage, Wald, Unland, ...

- Grundlage zur Beurteilung der Verkehrswerte:

- **Grundstücksmarktbericht und Bodenrichtwertkarte
(bei Arrondierungsflächen in Ortslage: 45% vom BRW)**

Lage	Bodenrichtwert [€ /m ²]	Arrondierung (% vom BRW) [€ /m ²]	Wertzahl	Klasse
Wohnbaufläche im Bereich Sophienstraße / Sternenwinkel	340	45% 153	3297	I
Wohnbaufläche entlang der Straße „ Zum Wald “	300	45% 135	2909	II

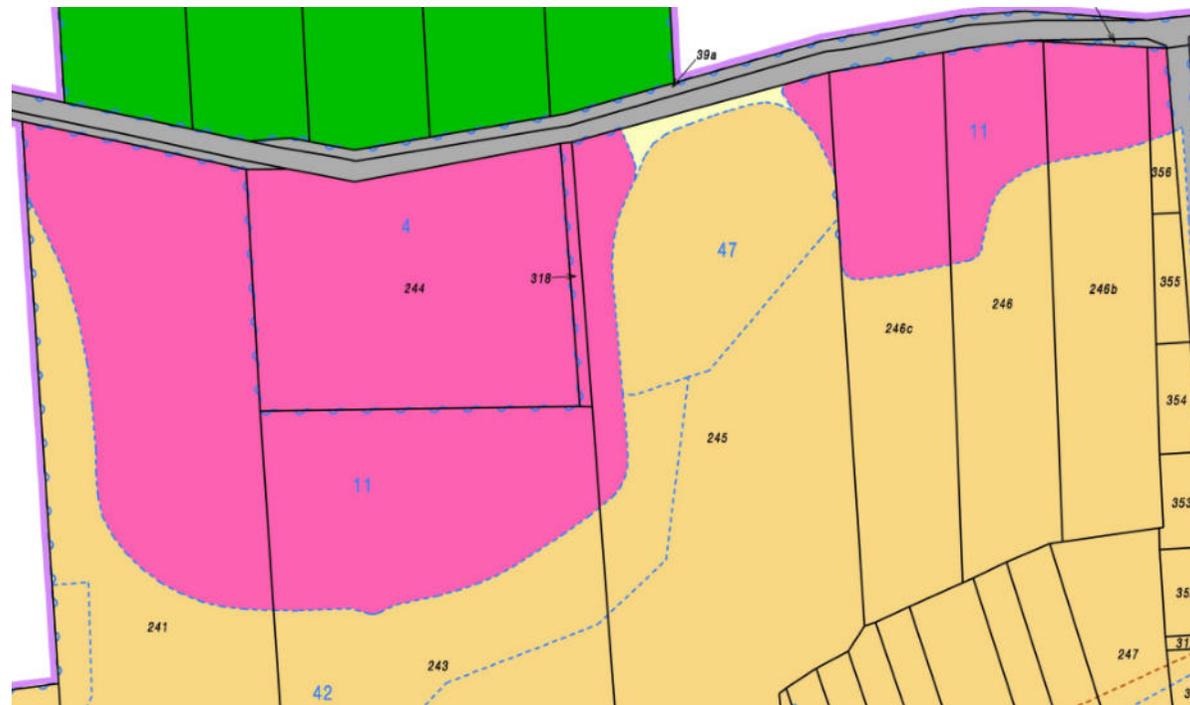
→ Individuelle Vereinbarungen sind zulässig, z.B. bei Teilflächen, die die Nutzbarkeit von Baugrundstücken deutlich erhöhen



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

- **Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag**
 - Deponien = Unland
 - Deponieflächen nach Verkehrsflächenbereinigungsgesetz



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

Geltungsbereich des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG)

Mit dem VerkFIBerG sollen Fälle rückständigen Grunderwerbs aus der Zeit vom 09.05.1945 bis zum 03.10.1990 bereinigt werden. Durch das VerkFIBerG erfasst sind Grundstücke

- privater Eigentümer, die
- für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe
- tatsächlich zwischen dem 09.05.1945 und dem 03.10.1990 in Anspruch genommen wurden,
- einer Verwaltungsaufgabe noch dienen und
- Verkehrsflächen im Sinne des Gesetzes sind oder im o. g. Zeitraum für die Erfüllung einer sonstigen Verwaltungsaufgabe mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage bebaut worden sind.

Als bauliche Anlagen zur Erfüllung einer sonstigen Verwaltungsaufgabe im Sinne des VerkFIBerG gelten auch Deponien.

Nach § 11 Abs. 2 VerkFIBerG kann der betroffene Grundeigentümer seine Rechte nach dem VerkFIBerG nicht (gesondert) geltend machen, wenn ein Neuordnungsverfahren nach dem FlurbG oder nach dem LwAnpG angeordnet ist. Der festzusetzende Ausgleich bestimmt sich nach den Regelungen des VerkFIBerG.



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

- **Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag**

Lage	Bodenrichtwert in € / m ²	Wertzahlen	Wertklasse
Wald (FG 03)	0,3	6	I
Gehölzstandorte und Heckenreihen (FG 04)	-	6	I
Freizeitgartenflächen (FG 06)*	-	57	IV
* entsprechend dem vorliegenden Grünlandwert	-	52	V
	-	47	VI
	-	42	VII
Sportflächen (FG 07)	10	215	I
Wege (FG 08)	-	4	I
Gewässer (FG 09)	-	4	I
Deponien (FG 10) - Unland	0,2	4	II
Deponien (FG 10) - gemäß VerkflBerG	20% * 2,60	11	I
Unland, Böschungen, Aufschüttungen (FG 11)	0,2	4	I
Mast- und Schachtstandorte, Merksteine (FG 12)	-	4	I



3. Vorstellung der Wertermittlung

Flurstücksgruppe	Kennzahl	Klasse						
		I	II	III	IV	V	VI	VII
Ackerland	01	≥ 70	69-65	64-60	59-55	54-50	49-45	≤ 44
<i>Umrechnungsfaktor UF</i>		0,75						
Grünland	02				≥ 73	72-66	65-60	≤ 59
		Wertzahlen der ländlichen Neuordnung (WZ)						
<i>Landwirtschaftliche Flächen</i>								
Ackerland	01	72	67	62	57	52	47	42
Grünland	02	-	-	-				
<i>Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag</i>								
Wald	03	6						
Gehölzstandorte und Heckenreihen	04	6						
<i>Gebäude- und Freiflächen</i>								
Wohnbauland	05	3297	2909					
Freizeitgartenflächen	06				57	52	47	42
Sportflächen (Freibad)	07	215						
<i>Flächen mit Sonderwerten</i>								
Wege	08	4						
Gewässer	09	4						
Deponien	10	11	4					
Unland, Böschungen, Aufschüttungen	11	4						
Mast- und Schachtstandorte, Merksteine	12	4						
<i>Kapitalisierungsfaktor KF: 0,0464 € * WZ</i>								

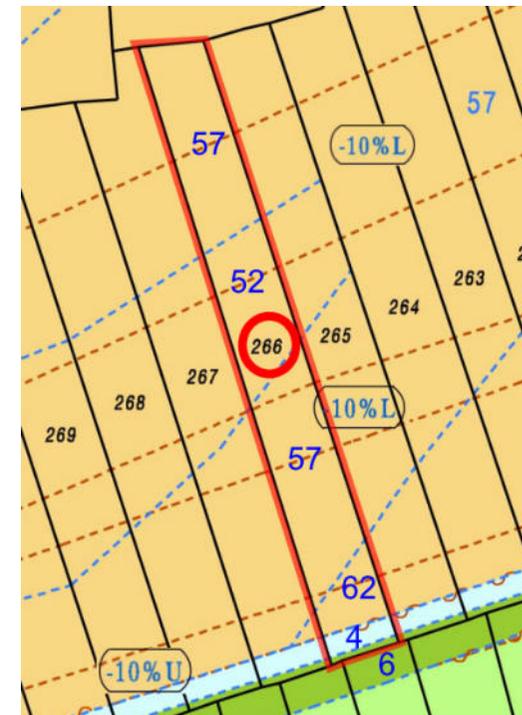


3. Vorstellung der Wertermittlung

Beispiel zur Berechnung der Einlage (Forderung)

- Flurstück Nr. 266 Lindenthal = 2.560 m²
- **Wertverhältniszahl (WVZ)** = Fläche x Wertzahl / 10 m²

Flurstücksgruppe	Fläche [m ²]	Netto-WZ	WVZ
Ackerland (01)	691	57	3.939
Ackerland (01)	947	57 (abzgl. 10% L) = 51	4.858
Ackerland (01)	380	52	1.976
Ackerland (01)	182	52 (abzgl. 10% L) = 47	852
Ackerland (01)	58	62	360
Ackerland (01)	170	62 (abzgl. 10% U) = 56	949
Gewässer (09)	95	4	38
Gehölzreihe (04)	37	6	22
<u>Summe</u>	<u>2.560</u>		<u>12.993</u>

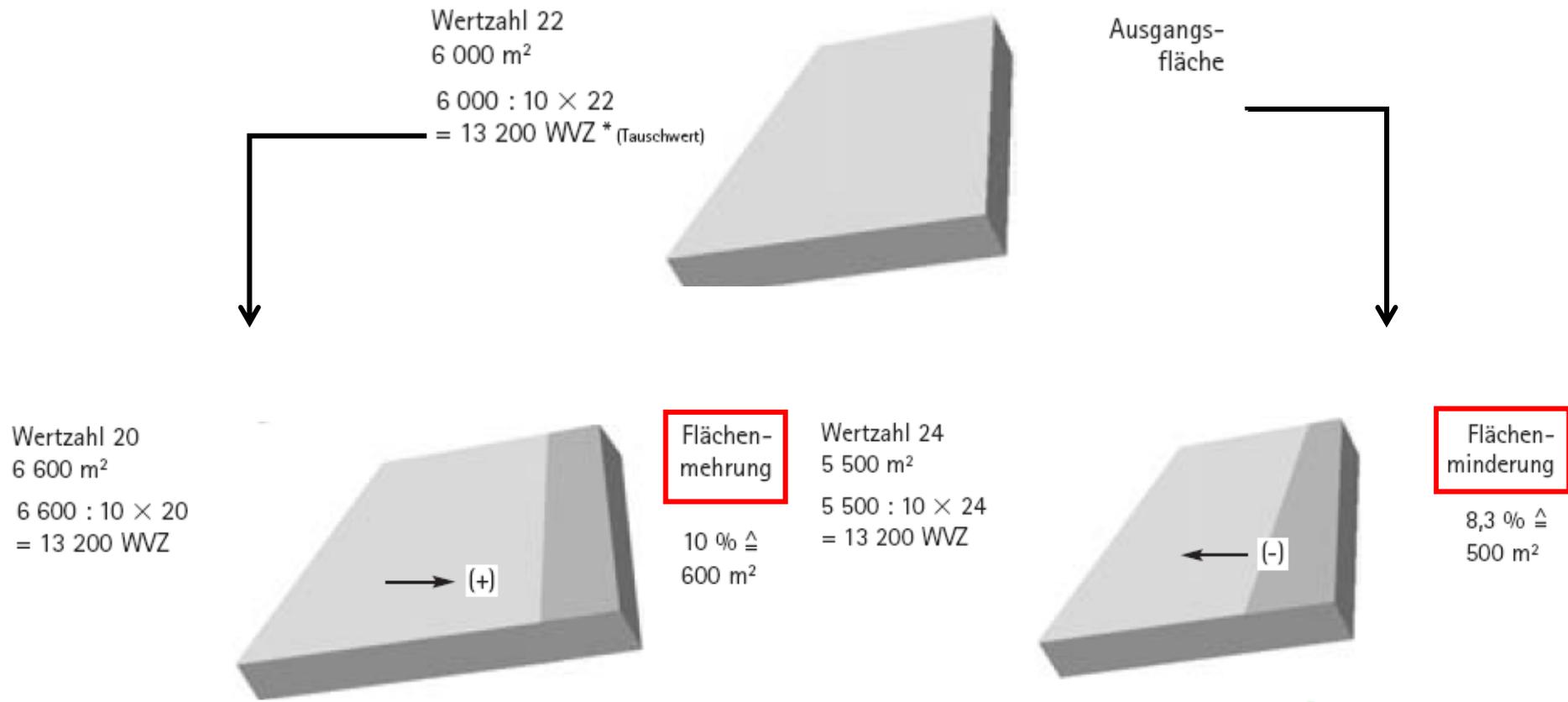


→ Diese WVZ muss der Eigentümer wieder erhalten!!!! = wertgleiche Abfindung



3. Vorstellung der Wertermittlung

Beispiel für wertgleiche Abfindung



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE wird bewertet?

- Umrechnung in Geld notwendig

Bodenrichtwert für durchschnittl. Acker

Umrechnung WZ zu WVZ

$$\text{Kapitalisierungsfaktor} = \frac{2,60 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} * 10 \text{ m}^2}{56} = 0,464 \frac{\text{€}}{\text{WVZ}}$$

WZ für durchschnittl. Acker

Beispiel:

- bei Fläche von 2.560 m² mit WVZ = 12.993 ergibt sich ein Tauschwert von

$$12.993 \text{ WVZ} * 0,464 \frac{\text{€}}{\text{WVZ}} = \underline{\underline{6.028,75 \text{ €}}}$$



3. Vorstellung der Wertermittlung

WIE ist der weitere Ablauf?

- Auslegung Wertermittlung 4 Wochen (bis 26.10.2023)
 - Schriftliche Einwendungen möglich
- Im Anschluss Vorstandssitzung „Feststellung der Wertermittlung“
 - Auswertung vorgetragener Einwendungen
- Bekanntgabe Feststellung Wertermittlung im Amtsblatt
 - = Verwaltungsakt mit einer Widerspruchsfrist (1 Monat)



3. Vorstellung der Wertermittlung

Fragen?

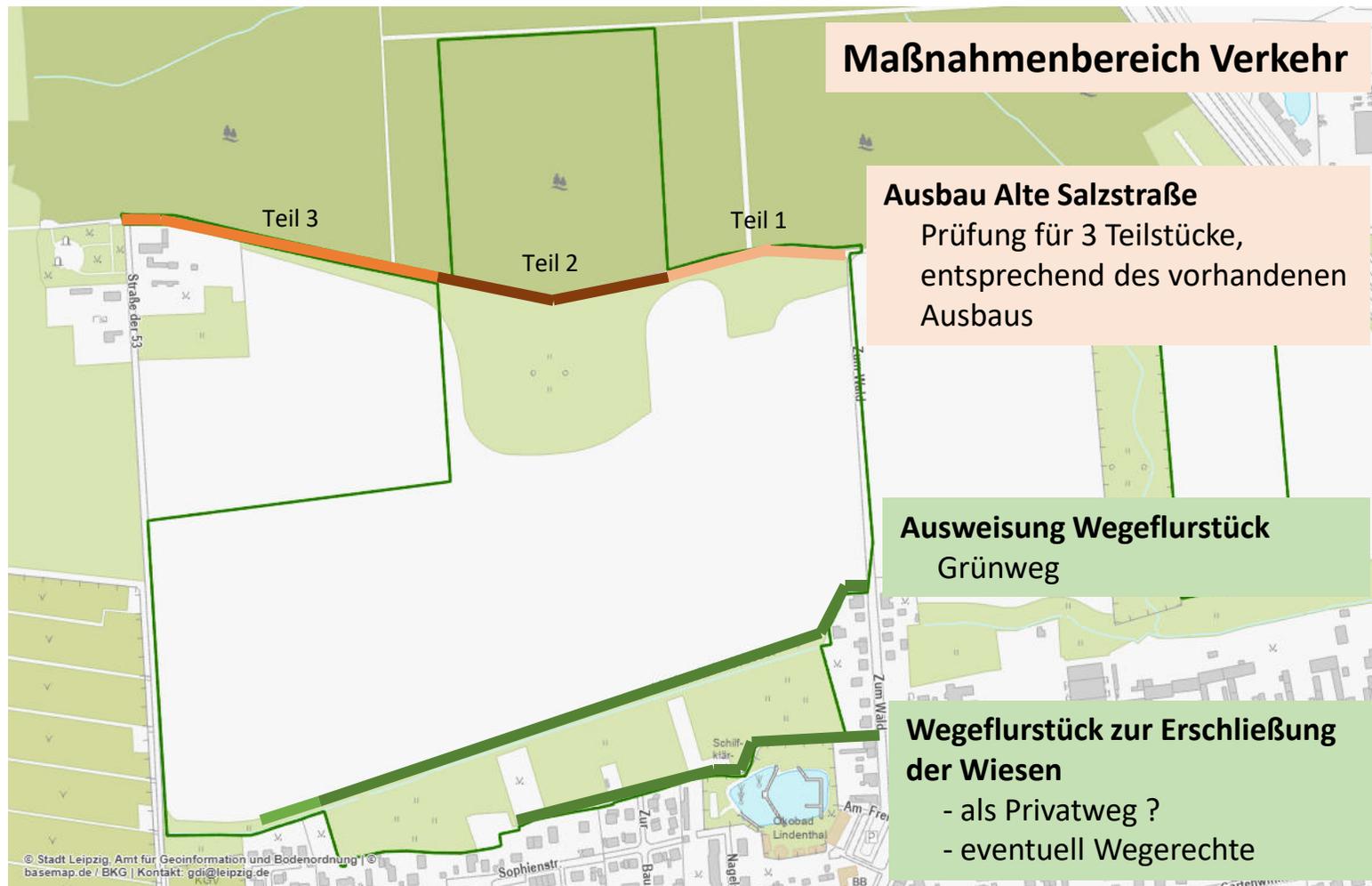


Tagesordnung

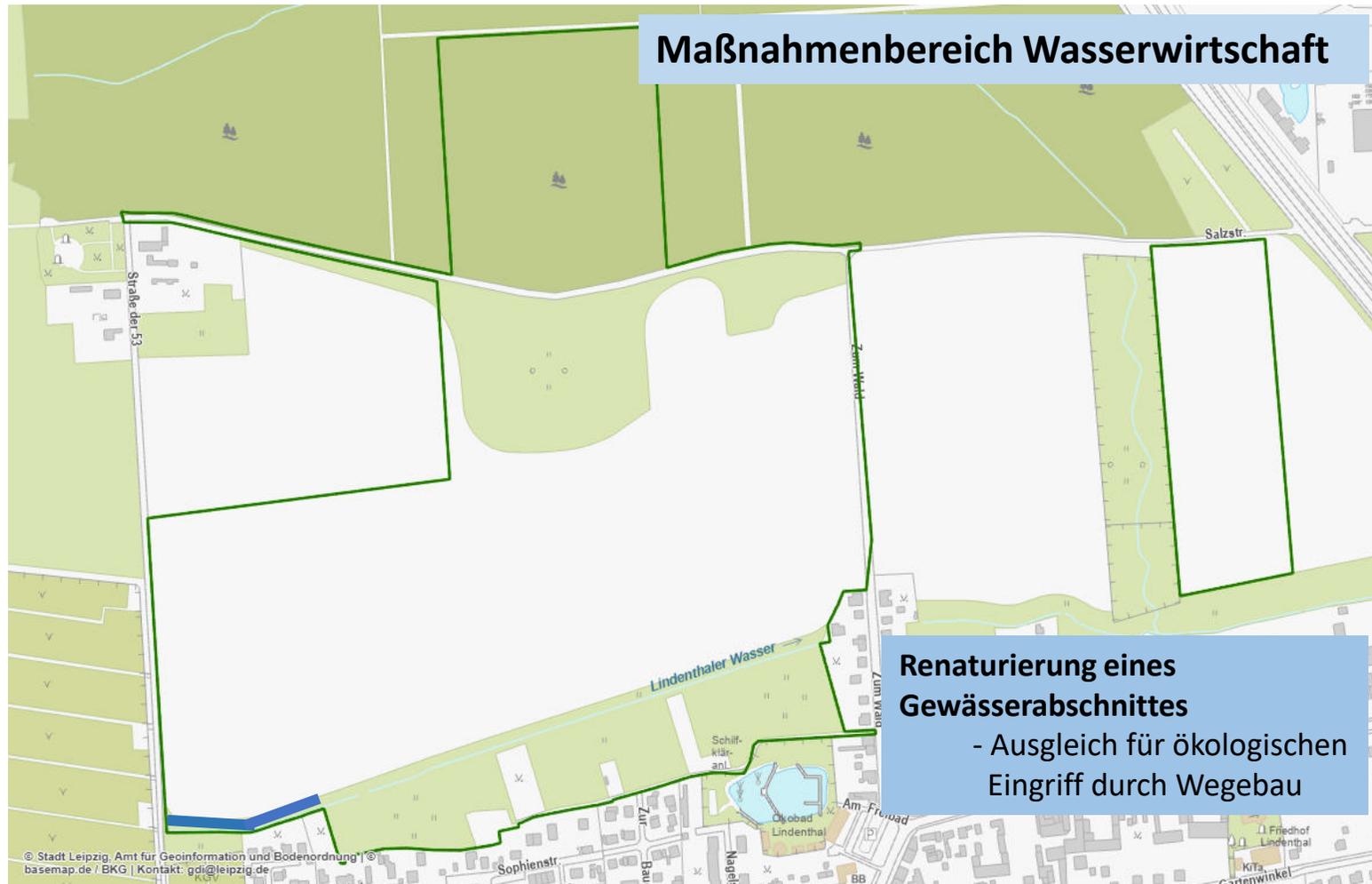
1. Allgemeines
2. Bericht zum Stand des Verfahrens
3. Vorstellung **Wertermittlung**
- 4. Vorstellung der Maßnahmenvorschläge für den Wege- und Gewässerplan**
5. Weiterer Verfahrensablauf
6. Allgemeine Aussprache



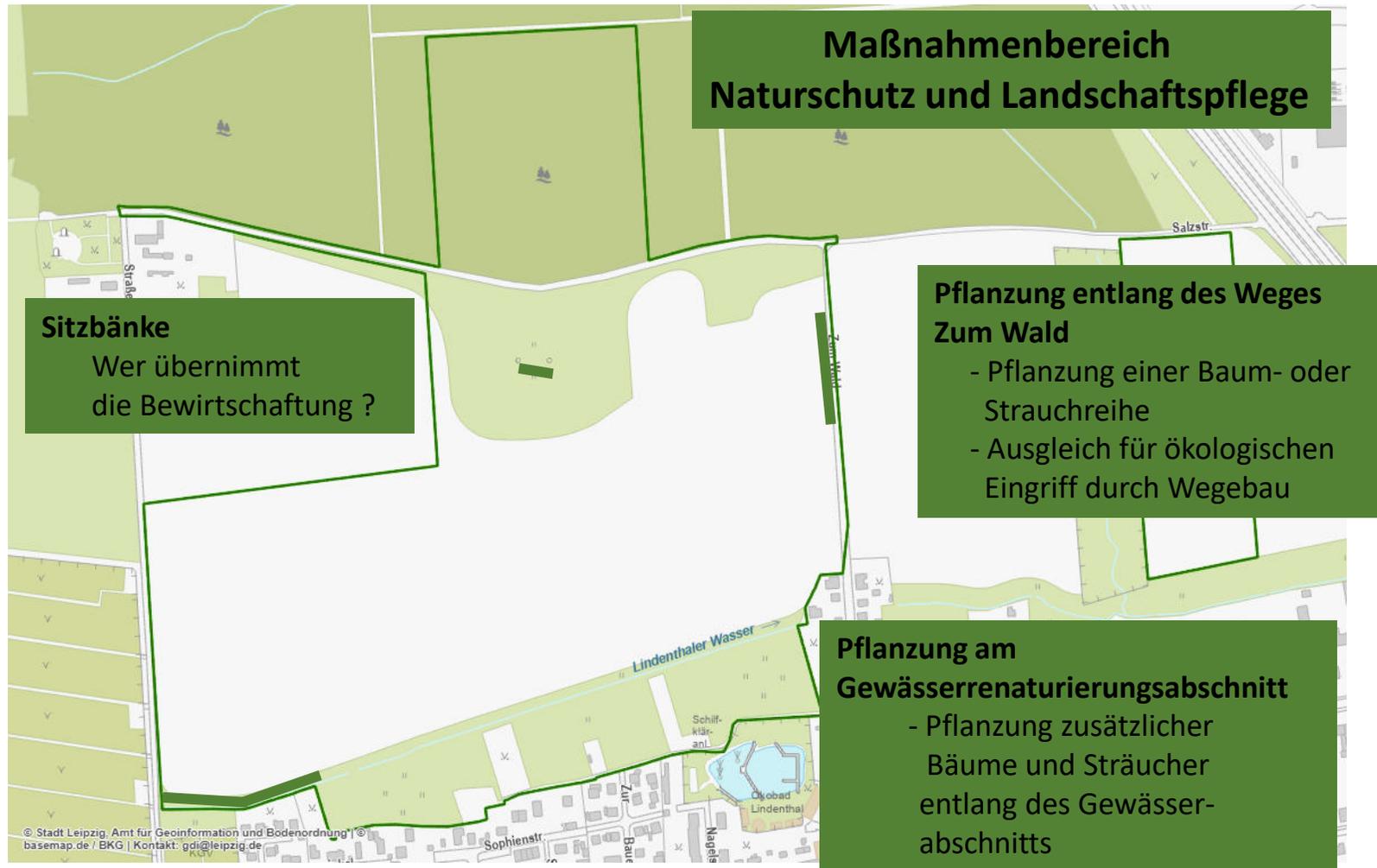
4. Vorstellung der Maßnahmenvorschläge für den Wege- und Gewässerplan



4. Vorstellung der Maßnahmenvorschläge für den Wege- und Gewässerplan



4. Vorstellung der Maßnahmenvorschläge für den Wege- und Gewässerplan



Tagesordnung

1. Allgemeines
2. Bericht zum Stand des Verfahrens
3. Vorstellung **Wertermittlung**
4. Vorstellung der Maßnahmenvorschläge für den Wege- und Gewässerplan
- 5. Weiterer Verfahrensablauf**
6. Allgemeine Aussprache



5. Weiterer Verfahrensablauf

* abgeschlossen

* aktuell in Bearbeitung



Tagesordnung

1. Allgemeines
2. Bericht zum Stand des Verfahrens
3. Vorstellung **Wertermittlung**
4. Vorstellung der Maßnahmenvorschläge für den Wege- und Gewässerplan
5. Weiterer Verfahrensablauf
- 6. Allgemeine Aussprache**



6. Allgemeine Aussprache

Fragen?



6. Allgemeine Aussprache

- Die Teilnehmergeinschaft An der Deponie Lindenthal ist auf der Beteiligungsplattform „**PLACEm**“ vertreten.
- Die App ist kostenfrei und datenschutzkonform. Eine Registrierung ist nicht nötig und es kann ein beliebiger Benutzername verwendet werden.
- Laden Sie sich die App „PLACEm“ herunter und Sie können zusätzlich den Erhalt von Push-Nachrichten zustimmen, um neue Beiträge direkt auf Ihrem Smartphone (App-fähiges Mobiltelefon) angezeigt zu bekommen. Über den abgebildeten QR-Code gelangen Sie zu „PLACEm“.



6. Allgemeine Aussprache

Fragen, Hinweise, Anregungen ?

Frau Püngel

0341 / 123 – 50 61

linda.puengel@leipzig.de

Frau Frost

0341 / 123 – 50 89

diana.frost@leipzig.de

