



Teilnehmergeinschaft der Ländlichen Neuordnung
Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren „An der Deponie Lindenthal“

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren „An der Deponie Lindenthal“

Kreisfreie Stadt Leipzig
Verfahrenskennzahl 130141

Wertermittlungsrahmen

- Grundsätze der Wertermittlung -

vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft An der Deponie Lindenthal beschlossen
am 21.06.2023
(Beschluss 01/2023)

.....
L. Püngel

Vorstandsvorsitzende der
Teilnehmergeinschaft
An der Deponie Lindenthal

Stand 21.06.2023



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

Anlage 1

Geltungsbereich des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFlBerG)

Anlage 2

Mustergrundaufstellung der Überprüfung und Nachschätzung

Anlage 3

Bodenschätzungskarte der Finanzverwaltung

Anlage 4

Wertermittlungskarte

Anlage 5

einschlägige Vorstandsbeschlüsse

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Die kreisfreie Stadt Leipzig hat am 25.10.2018 nach dem § 86 Abs.1 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), in der heute gültigen Fassung i.V.m. § 1 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des FlurbG und zur Bestimmung der Zuständigkeiten nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (AGFlurbG) vom 15. Juli 1994 (SächsGVBl. Nr. 48 S. 1429) die Durchführung eines Vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens angeordnet.

Die Gesamtfläche des Flurbereinigungsgebiets beträgt ca. 45 ha.

Für das Bewertungsverfahren der in das Neuordnungsgebiet einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27 bis 33 FlurbG in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 des Sächsischen AGFlurbG.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Zweck der Wertermittlung ist es, den Wert aller Grundstücke zu ermitteln, um die Teilnehmer im Flurbereinigungsverfahren mit Land von gleichem Wert abfinden zu können (§ 27 FlurbG).

Außerdem dient der Wert als Grundlage für

- die Bemessung der **Teilnehmerbeiträge** nach § 19 FlurbG,
- die Ermittlung des **Landabzuges** nach § 47 FlurbG,
- die Festsetzung von **Geldabfindungen** (§ 52 FlurbG), Geldausgleichen für Mehr- oder Minderausweisungen von Land (§ 44 Abs. 3 FlurbG) sowie für einen vorübergehenden Unterschied zwischen dem Wert der alten Grundstücke und dem Wert der Landabfindung (§ 51 FlurbG).

Stichtag der Wertermittlung (§ 44 Abs. 1 FlurbG) ist der Zeitpunkt, an dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (Ausführungsanordnung, vorläufige Besitzeinweisung). Wertänderungen, die in der Zeit zwischen Wirksamwerden der Wertermittlung und dem Wertermittlungsstichtag eintreten, müssen berücksichtigt werden.

Die Wertermittlungsergebnisse sind den Beteiligten gemäß § 6 AGFlurbG in einer Versammlung oder in sonst geeigneter Weise zu erläutern und anschließend für die Dauer von vier Wochen zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Während der Auslegung können bei der Teilnehmergemeinschaft (TG) schriftlich Einwendungen vorgebracht werden. Nach Behebung begründeter Einwendungen, werden die Ergebnisse der Wertermittlung vom Vorstand der TG festgestellt und die Feststellung öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntgabe der Wertermittlungsergebnisse kann gemäß § 86 Abs. 2 Nr. 4 FlurbG mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes verbunden werden.

1.3 Zuständigkeiten

Die Wertermittlung ist gemäß § 5 AGFlurbG Aufgabe des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft. Dieser bedient sich hierzu mindestens zwei, höchstens vier landwirtschaftlicher oder besonderer anerkannter Sachverständiger. Die vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft beigezogenen Sachverständigen wurden von der Oberen Flurbereinigungsbehörde, aus einer von ihr im Einvernehmen mit den land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen aufgestellten Liste, benannt.

Die Obere Flurbereinigungsbehörde hat mit Schreiben vom 06.08.2019

Herrn Dr. Michael Steininger, geb. am 13.11.1963, wohnhaft in 06120 Halle,

Herrn Karl Koch, geb. am 31.03.1983, wohnhaft in 04509 Krostitz

als Sachverständige für die Wertermittlung in den Vorstand bestellt. Sie haben in allen Angelegenheiten der Wertermittlung die Rechte und Pflichten eines Vorstandsmitgliedes (erweiterter Vorstand).

Die Verpflichtung der Sachverständigen Herrn Dr. Michael Steininger und Herrn Karl Koch erfolgte nachträglich in der Vorstandssitzung vom 09.03.2020 durch die zu diesem Zeitpunkt Vorstandsvorsitzende Frau Anett Hartig.

2 Bewertungsverfahren

2.1 Verfahrensweise 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, die Verwertung und den Ertrag wesentlich sind.

Maßgeblich ist der objektive Wert. Dieser entspricht dem Wert, den ein Grundstück oder Grundstücksteil für jedermann hat, der es im Neuordnungsgebiet ortsüblich nutzen würde. Der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Neuordnungsgebietes bestimmt.

Das heißt, es wird ein relativer, auf die Verhältnisse im jeweiligen Verfahrensgebiet bezogener Wert (Tauschwert; Nettowert) ermittelt. Auf absolute, in Geld ausgedrückte, Werte kommt es 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 (BW) zu ermitteln. Die entsprechenden Werte werden in die Bodenzahl für Acker- und gewerblich genutztes Gartenland und in die Grünlandgrundzahl für Grünland unterschieden.

Der Bodenwert 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

- Durchlüftung und Bearbeitbarkeit des Bodens
- Verhalten zum Wasser
- Eignung zu Sonderkulturen

Nach § 28 Abs. 1 FlurbG sind die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 in der jeweils geltenden Fassung der Wertermittlung im Verfahren der Ländlichen Neuordnung zu Grunde zu legen. Abweichungen sind zulässig. In den Feldfluren des Verfahrensgebietes wurde die Bodenschätzung im August 1936 durchgeführt.

Bedingt durch den zeitlichen Abstand zu diesen Schätzungen ist im Rahmen der Flurneuordnung zu prüfen, ob die in der Bodenschätzung festgestellten Bodenwertzahlen (BW) für die Wertermittlung Anwendung finden können oder eine Nachschätzung erforderlich ist. Dies geschieht dadurch, dass für die im Neuordnungsgebiet vorkommenden Hauptbodenarten passende Grablöcher oder Vergleichsstücke der Bodenschätzung aufgesucht und überprüft werden.

Bei hinreichender Übereinstimmung können durch den Vorstand die Verwendung von Bodenzahl und Grünlandgrundzahl der Bodenschätzung der Finanzverwaltung als Grundlage der Wertermittlung beschlossen werden. Bisher nicht bewertete, jetzt aber landwirtschaftlich genutzte Flächen sind durch den erweiterten Vorstand nachzubewerten.

Die so bestätigten bzw. neu festgelegten Bodenwerte bilden die Grundlage zur Bestimmung der Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ). Erforderlichenfalls werden die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung durch Zu- und Abschläge für besondere Verhältnisse, die den Wert des Grundstücks dauerhaft beeinflussen (Gewässerrand, Hängigkeit, Nässe u. a. m.) ergänzt.

Die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung werden ohne Berücksichtigung der Entfernung zum Wirtschaftshof 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.

2.2 Wichtige Formeln für die Wertberechnung

Abkürzungen:

AB	- Abschläge (auch Zuschläge)	(Bodenpunkte oder %)
BW	- Bodenwert	(Bodenpunkte)
BW _{klassifiziert}	- eingeordnete Bodenwertzahl in die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung	(Bodenpunkte)
BRW	- Bodenrichtwert (bzw. Verkehrswert in bebauten Lagen)	(€/m ²)
DWZ	- Durchschnittswertzahl	(Bodenpunkte)
DWZ _{Acker}	- Durchschnittswertzahl Acker	(Bodenpunkte)
F	- Fläche	(m ²)
KF	Kapitalisierungsfaktor	
UF	Umrechnungsfaktor	
WZ	Wertzahl der Ländliche Neuordnung	(Wertpunkte)
WVZ	Wertverhältniszahl	(Wert einer bestimmten Fläche)

Wertzahl der ländlichen Neuordnung:

$$WZ = BW_{klassifiziert} \pm AB$$

Die Flächen in einem Flurbereinigungsgebiet sind so zu bewerten, dass eine Vergleichbarkeit und gegebenenfalls auch ein Flächentausch möglich sind. Die Vereinheitlichung von Wertmaßstäben erfolgt mit der Umwandlung in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ). Hierbei können Zu- oder Abschläge angeführt werden.

Wertverhältniszahl:

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

Der Tauschwert eines Grundstücks bestimmt sich aus der Summe der Einzelflächen in m², multipliziert mit den entsprechenden Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung und geteilt durch 10 m². Er wird in Wertverhältniszahlen (WVZ) angegeben.

Durchschnittswertzahl:

$$DWZ = \bar{\varnothing} WZ$$

Für die Durchschnittswertzahl wird die Summe der vorhandenen Wertzahlen für ein Flurstück oder ein Gebiet gebildet und anschließend durch die Anzahl der Wertzahlen dividiert.

Die eingehenden Wertzahlen werden dabei entsprechend der von ihnen belegten Flächenanteile gewichtet.

Kapitalisierungsfaktor:

$$KF = \frac{BRW}{DWZ_{Acker}}$$

Der vom Gutachterausschuss ermittelte durchschnittliche m²-Preis für Ackerflächen wird durch die durchschnittliche Bodenzahl des Verfahrensgebietes für Ackerflächen (DWZ_{Acker}) dividiert und ergibt den Kapitalisierungsfaktor. Er dient zur Umrechnung der Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung in Geldwerte.

2.3 Bestimmung der (Netto-) Wertzahl aus Zu-/ Abschlägen

Der Bodenwert muss gegebenenfalls durch Zu- und Abschläge ergänzt werden, damit im Tauschwert alle Verhältnisse erfasst werden, die den Ertrag nachhaltig beeinflussen.

Bei der Bestimmung von Zu-/ Abschlagsgrößen, die sich aus einer Erhöhung bzw. Minderung des Bodenwertes ableiten, wird immer auf die zu-/abschlagsfreie Wertzahl der ländlichen Neuordnung Bezug genommen. Die Zu- und Abschläge werden berechnet und dann zu der Wertzahl addiert oder abgezogen. Sind mehrere Zu- oder Abschläge anzusetzen, so werden diese addiert und zu der zu-/abschlagsfreien Wertzahl addiert oder abgezogen. Die sich daraus ergebende Nettowertzahl/Wertzahl bildet die Grundlage für die Berechnung der WVZ.

Beispiel:

Zu-/abschlagsfreie Wertzahl	50	→	50
Abschlag wegen Nässe	- 5 Bodenpunkte		- 5
Abschlag wegen Wald	- 50 %	(von 50 = 25)	- 25
Wertzahl			20

2.4 Kapitalisierungsfaktor

Um eine Beziehung zwischen Tauschwerten und Verkehrswerten herstellen zu können, wird ein Kapitalisierungsfaktor benötigt. Dieser ist Grundlage für das Maß einer wertgleichen Abfindung. Weiterhin ist der Kapitalisierungsfaktor beim Landverzicht nach § 52 FlurbG und bei der Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindung anzuhalten. Der Kapitalisierungsfaktor kann durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung angepasst werden.

Ausgehend von der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig herausgegebenen Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2023 beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland im Gebiet **2,60 €/m²**.

Durch die Finanzbehörde wurde für das Verfahrensgebiet die **durchschnittliche Ackerzahl** (DWZ_{Acker}) mit **60** festgelegt. Dieser Wert berücksichtigt Zu- und Abschläge. Da bei der Überprüfung der Bodenschätzung lediglich die Bodenzahlen überprüft wurden, ist die durchschnittliche Ackerzahl der Finanzbehörde für nachfolgende Betrachtungen ungeeignet. Für die Berechnung des Kapitalisierungsfaktors wird daher das gewichtete Mittel aus allen im Verfahren vorkommenden Bodenzahlen für Ackerflächen verwendet. Die Zusammenstellung der vorkommenden Ackerzahlen ergibt ein gewichtetes Mittel (DWZ_{Acker}) von **56** (siehe Tabelle in Abschnitt 4.1). Für alle nachfolgenden Betrachtungen wird dieser Wert als durchschnittlicher Ackerwert herangezogen (Beschluss 01/2023).

**Vereinfachtes Flurbereinungsverfahren
An der Deponie Lindenthal
Wertermittlungsrahmen**

Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert für Ackerflächen (BRW_{Acker}) im Verfahrensgebiet geteilt durch die durchschnittliche Ackerzahl ergibt den *Kapitalisierungsfaktor* KF .

$$KF = \frac{BRW_{Acker}}{DWZ_{Acker}}$$
$$KF = \frac{2,60 \text{ €/m}^2}{56} = 0,0464 \text{ €/m}^2$$

Damit ergibt sich je Bodenpunkt (= 1 Wertzahl) ein Wert von 0,0464 €/m².

1 WZ der Ländlichen Neuordnung entspricht einem Wert von **0,0464 €/m²**

Der Kapitalisierungsfaktor ist für eine Wertverhältniszahl (WVZ) zu bestimmen. Wertverhältniszahlen werden für eine Fläche von 10 m² berechnet (siehe Kap. 2.2).

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

Beispiel zur Ermittlung des **Kapitalisierungsfaktors zwischen Wertverhältniszahl und Wert** anhand einer Ackerfläche von 100 m²:

- 100 m² Ackerland mit einer Wertzahl von 56 haben einen Wert von 260,00 € (100 x 2,60 €)
- 100 m² Ackerland mit einer Wertzahl von 56 ergeben des Weiteren eine WVZ von 560

$$WVZ = \frac{56 \times 100 \text{ m}^2}{10 \text{ m}^2} = 560 \text{ WVZ}$$

- daraus folgt das Verhältnis: 560 Wertverhältniszahlen haben einen Wert von 260,00 €.
- 1 Wertverhältniszahl hat damit einen Wert von 0,464 €

$$KF = \frac{260,00 \text{ €}}{560 \text{ WVZ}} = 0,464 \text{ €/WVZ}$$

1 WVZ der Ländlichen Neuordnung entspricht dem Wert von **0,464 €**.

2.5 Umrechnungsfaktor zwischen Acker- und Grünland

Der ermittelte *Kapitalisierungsfaktor* KF gilt für Ackerlandwerte. Um diesen auch auf Grünlandwerte anwenden zu können, sind die Grünlandgrundzahlen mit einem *Umrechnungsfaktor* UF in die Wertermittlung einzufügen.

In der Bodenrichtwertzone der landwirtschaftlichen Fläche ist der Richtwert für Grünland nicht separat ausgewiesen. Den Festsetzungen der Bodenrichtwertkarte zum Stand 01.01.2023 ist zu entnehmen, dass der Bodenrichtwert für Grünlandflächen 75% des Bodenrichtwertes für Ackerland beträgt. Der *Umrechnungsfaktor* UF zwischen Acker und Grünland ist somit mit $UF = 0,75$ gegeben.

$$BRW_{Grünland} = UF * BRW_{Acker}$$

$$BRW_{Grünland} = 0,75 * BRW_{Acker}$$

$$BRW_{Grünland} = 0,75 * 2,60 \text{ €/m}^2 = 1,95 \text{ €/m}^2$$

Zum Überführen der **Grünlandgrundzahlen** in die Wertzahlen der ländlichen Neuordnung werden die Grünlandgrundzahlen mit dem **Faktor 0,75 multipliziert** und anschließend der passenden Klasse der Wertzahlen der ländlichen Neuordnung zugeordnet. Ein Beispiel ist im Kapitel 4.2 abgebildet.

Zur Überführung von **Grünlandgrundzahlen in Verkehrswerte** ist vor Anwendung des *Kapitalisierungsfaktors* KF eine **Umrechnung zwischen Grünland und Ackerland** mittels dem *Umrechnungsfaktor* $UF = 0.75$ durchzuführen.

Damit kann nach der Überführung der Grünlandgrundzahl in die Wertzahl der ländlichen Neuordnung unter Verwendung des Umrechnungsfaktors der Kapitalisierungsfaktor von 0,0464 €/m² angesetzt werden.

2.6 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert (land- und forstwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen)

Für die Ermittlung des Wertes der Bauflächen, Bauland und baulichen Anlagen wird unter den Maßgaben des § 29 FlurbG der Verkehrswert herangezogen. Zur Ermittlung der Verkehrswerte und zur Festlegung der Abgrenzung der Gebiete mit Verkehrswert zu denen, deren Wert nach § 28 FlurbG ermittelt wird, kann sich der Vorstand besonderer anerkannter Sachverständiger bedienen (§ 31 Abs. 2 FlurbG).

3 Flurstücksgruppen

Flurstücksgruppen entstehen durch das Zusammenfassen von Flächen nach einheitlichen Gesichtspunkten wie zum Beispiel Nutzungsart, Gelände oder Verwertbarkeit. Entsprechend den „Arbeitsvorschriften der Ländlichen Neuordnung Sachsen“ (AVLNO VII Nr. 3.3.8) können gleichartige und unbeschränkt zusammenlegungsfähige Flurstücke in der Wertkarte abgegrenzt und als Flurstücksgruppe erfasst werden. Dies erleichtert den Nachweis einer wertgleichen Zuteilung (§ 44 Abs. 4 und 5 FlurbG). Flurstücksgruppen sind mit einer 2-stelligen Zahl zu kennzeichnen.

Folgende Flurstücksgruppen werden festgelegt:

Kennzahl	Bezeichnung	Hinweise	Farbdarstellung
Flächen mit landwirtschaftlichem Ertrag			
01	Ackerland		hellbraun
02	Grünland		hellgrün
Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag			
03	Wald	Flächen gemäß § 2 Sächsischem Waldgesetz	kräftiges Dunkelgrün
04	Gehölzstandorte und Heckenreihen	Flächen, die keinen Wald gemäß § 2 Sächsischem Waldgesetz darstellen, z.B. Baumreihe, Wildwuchs, Feldgehölz	dunkelgrün
	Gebäude- und Freiflächen		
05	Wohnbauland	Flächen deren Wertermittlung auf der Grundlage des Verkehrswertes erfolgt	rot
06	Freizeitgartenflächen		hell-lila
07	Sportflächen		oliv-grün
Flächen mit Sonderwerten			
08	Wege	nichtöffentliche sowie öffentliche Flächen gemäß § 3 Sächsischem Straßengesetz	grau
09	Gewässer	Flächen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz	blau
10	Deponien	Flächen mit Werten gemäß VerkFIBerG bzw. auf Grundlage des Verkehrswertes	magenta
11	Unland, Böschungen, Aufschüttungen	Flächen deren Wertermittlung auf der Grundlage des Verkehrswertes erfolgt	hell-gelb
12	Mast- und Schachtstandorte, Merksteine		hell-grau

4 Festsetzungen

4.1 Überprüfung der amtlichen Bodenschätzung

Die Feldbegehung zur Überprüfung der Anwendbarkeit der amtlichen Bodenschätzung wurde am 25.02.2020 durchgeführt und in der Vorstandssitzung am 09.03.2020 ausgewertet.

Es wurde vom erweiterten Vorstand am 09.03.2020 beschlossen, dass nach erfolgter Überprüfung der ausgewählten Mustergründe in der Örtlichkeit, die Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung der Finanzverwaltung von 1936 sowie die Nachschätzungen für die Grablöcher 1, 2, 6, 16 und 21 vom 25.02.2020 als Grundlage zur Aufstellung der Wertermittlung heranzuziehen sind (Beschluss 02/2020, Satz 1).

Für als Acker geschätztes Grünland, bzw. als Grünland geschätzten Acker wurde am 23.03.2021 eine Nachschätzung durchgeführt. Vom erweiterten Vorstand wurde am 17.06.2021 beschlossen, dass die Ergebnisse dieser Nachschätzung für die umgenutzten Flächen heranzuziehen sind (Beschluss 02/2021).

Die Ergebnisse der Feldbegehung vom 25.02.2020 sowie vom 23.03.2021 sind in **Anlage 2** dokumentiert.

Die im Verfahrensgebiet vorkommenden Böden sind **IS** (lehmgiger Sand), **SL** (stark lehmiger Sand), **sL** (sandiger Lehm) und **L** (Lehm). Sie werden in den nachfolgenden Tabellen zusammengefasst.

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 LÖD 55	-	8,7	55
VI.19	sL 4 LÖD 58	-	3,2	58
VI.17	sL 4 LÖD 58	-	4,4	58
VI.2	-	sL 3 LÖD 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

Mit den vorgenannten Ausgangsdaten und -festlegungen kann eine Umrechnung der ermittelten Bodenzahlen und Grünlandgrundzahlen in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung erfolgen.

4.2 Umwandlung der Bodenzahlen und Grünlandgrundzahlen in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung

Auf Grundlage der einzelnen Bodenzahlen der Flurstücksgruppe „01 - Ackerland“ werden sieben verschiedene Klassen gebildet. Böden mit annähernd gleicher Ertragsfähigkeit werden zu einer Klasse zusammengefasst. Für jede Klasse wird eine Wertzahl der Ländlichen Neuordnung definiert.

Für die Flurstücksgruppe „02 - Grünland“ werden vier Klassen gebildet. Diese ergeben sich durch die Anwendung des *Umrechnungsfaktors* $UF = 0,75$ auf die *Grünlandgrundzahlen*, entsprechend der Erläuterung in Kapitel 2.5.

Die Umwandlung der Bodenzahlen und Grünlandgrundzahlen in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung ist in nachfolgender Tabelle wiedergegeben:

**Vereinfachtes Flurbereinungsverfahren
An der Deponie Lindenthal
Wertermittlungsrahmen**

Bodenzahl	Spanne Bodenzahlen	Wertzahl ländliche Neuordnung	Klasse	Spanne Grünlandgrundzahl	Grünlandgrundzahl
77 76 75 74 73 72 71 70	≥ 70	72	I		
69 68 67 66 65	69 - 65	67	II		
64 63 62 61 60	64 - 60	62	III		
59 59 58 57 56 56 55	59- 56* - 55	57	IV	≥ 73	79 78 77 76 75 74 73
54 53 53 52 51 50 50	54 - 50	52	V	72 - 66	72 71 70 69 68 67 66
49 48 47 47 46 45	49 - 45	47	VI	65 - 60	65 64 63 62 61 60
44 44 43 42 41 41 40	≤ 44	42	VII	≤ 59	59 58 57 56 55 54 53

*Hinweis: die durchschnittliche Ackerzahl für das Verfahrensgebiet beträgt 56 und UF = 0,75

Der Wertunterschied zwischen Flächen mit dauerhafter Grünlandnutzung und Flächen mit Ackernutzung spiegelt sich in der Einstufung der Klassen wieder.

Beispiel

Aus der Grünlandgrundzahl 61 erhält man durch Multiplikation mit dem Umrechnungsfaktor $UF = 0,75$ die entsprechende Bodenzahl 46.

Die Bodenzahl 46 ist der Klasse VI mit der Wertzahl der ländlichen Neuordnung $WZ = 47$ zugeordnet. Auf diese Wertzahl ist der *Kapitalisierungsfaktor* $KF=0,0464$ anwendbar, um bei Bedarf die Wertzahlen der ländlichen Neuordnung in Verkehrswerte zu überführen. Der so ermittelte Geldwert für Grünland der Grünlandgrundzahl 61 beträgt 2,18 €/m².

4.3 Restwertzahl

Da es verfahrenstechnisch keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet geben darf und negative Wertzahlen, welche durch Abschläge entstehen können, nicht zulässig sind, wird eine positive Restwertzahl bestimmt. Unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Leipzig ermittelten Bodenrichtwertes von **0,20 €/m²** für Unland wird für das Verfahren eine Mindestwertzahl und damit eine **Restwertzahl von 4 WZ** festgelegt.

4.4 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland, Grünland)

Die amtliche Bodenschätzung weist für jede Klassenfläche eine Brutto- und eine Nettobewertung nach. In der Bruttowertzahl (Bodenzahl und Grünlandgrundzahl) sind die chemisch - biologischen Eigenschaften und die physikalische Beschaffenheit der Bodenbestandteile erfasst. Die Nettowertzahl (Ackerzahl und Grünlandzahl) wird durch die Berücksichtigung lagespezifischer Besonderheiten durch Zu- und Abschläge aus der Bruttowertzahl entwickelt.

Für die Wertermittlung wird die Bodenzahl und Grünlandgrundzahl (Bruttowertzahl) übernommen. Zudem sollen weitere lagespezifische Besonderheiten durch verfahrensspezifische **Zu- und Abschläge** berücksichtigt werden. Zu- und Abschläge werden nur auf landwirtschaftlich nutzbaren Flächen angebracht.

4.4.1 Umgenutzte landwirtschaftliche Flächen (Um)

Im Verfahrensgebiet liegen landwirtschaftliche Flächen, die umgenutzt wurden. Dabei handelt es sich zum einen um Grünlandflächen, die in der Bodenschätzungskarte der Finanzverwaltung als Acker ausgewiesen sind und zum anderen um Ackerflächen, die als Grünland in der Bodenschätzung bewertet wurden.

Ist die Übernahme der angrenzenden Boden- oder Grünlandgrundzahl nicht zweifelsfrei möglich, ist eine Nachschätzung der betreffenden Flächen empfohlen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn mehrere Klassenflächen mit stark abweichenden Bodenzahlen an die umgenutzte Fläche angrenzen. Für umgenutzte landwirtschaftliche Flächen wurde am 23.03.2021 eine Nachschätzung durchgeführt (Beschluss 02/2021).

4.4.2 Landwirtschaftlich genutzte ehemalige Wege

Ehemalige Katasterwege bzw. Teile von Katasterwegen sowie ehemalige landwirtschaftlich genutzte Wege, welche heute als Ackerland bzw. Grünland oder in sonstiger Weise genutzt werden, erhalten die Wertzahl der angrenzenden landwirtschaftlichen oder sonstigen Flächen entsprechend ihrer aktuellen Nutzung. Ist diese auf den Seiten des Weges unterschiedlich hoch, wird die niedrigere Wertzahl zur Bewertung herangezogen.

4.4.3 Geländeform

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung ist das Gelände vorrangig eben mit geringem Gefälle nach Süden. Ausnahmen bilden die Erhebungen der Deponieflächen, die gesondert unter Kapitel 4.6.4 betrachtet werden. Es sind keine Zu- und Abschläge aufgrund der Geländeform vorzunehmen.

4.4.4 Vernässungen (N)

Der Wasserhaushalt ist ein wesentlicher Faktor für die Bodenbeschaffenheit. Er wird daher in der Regel bereits unmittelbar im reinen Bodenwert erfasst.

Auswirkungen des Wasserhaushalts, die im reinen Bodenwert nicht zum Ausdruck kommen, z.B. Überschwemmungsgefahr oder Vernässung, sind je nach Stärke der Beeinträchtigung durch Abschläge zu erfassen. Es sind dazu grundsätzlich Einzelbewertungen durchzuführen.

Im landwirtschaftlich genutzten Bereich sind keine Vernässungsstellen bekannt.

4.4.5 Waldrandlage (W)

Der Wald beeinflusst die Verwertbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Schattenwirkung, Durchwurzelung des Bodens und Laubfall. Da sich der im Verfahrensgebiet vorhandene Wald im Norden der landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet, muss kein Abschlag festgesetzt werden.

4.4.6 Randlage Gehölzstandorte und Heckenreihen (G)

Der Nachweis für Waldflächen wird bei der Unteren Forstbehörde geführt. Flächen, welche nicht der Definition Wald nach § 2 Sächsischem Waldgesetz vom 10. April 1992 in der derzeit gültigen Fassung entsprechen, werden den Feldgehölzen zugeordnet.

Für die **Randlage bei Gehölz- und Heckenreihen sowie Feldgehölzen ist kein Abschlag** vorzunehmen (Beschluss 01/2023).

4.4.7 Gewässer- und Uferrandstreifen (U)

Der § 24 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) in der Fassung vom 09.05.2015 (SächsGVBl. S. 503), setzt an Fließgewässern außerhalb von Ortslagen einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen fest. Die heute eingeschränkte Nutzbarkeit von Flächen (Düngung, etc.), die unmittelbar an Fließgewässern liegen (10 m Gewässerrandstreifen), bedingt zusätzlich einen Wertverlust dieser Flächen.

Deshalb wird unabhängig von einer eventuell vorhandenen Uferbepflanzung die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung durch einen beidseitigen **Abschlag von 10 %** auf einer **Breite von 10 m** (ab Böschungsoberkante) berücksichtigt. Auf die Fläche der Gehölzreihe wird kein Abschlag angebracht.

4.4.8 Überschwemmungsgebiet (Ü)

Es liegt kein Überschwemmungsgebiet vor.

4.4.9 Leitungen und deren Anlagen (L)

In der Erde verlegte Leitungen haben keine Auswirkungen auf die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen. Einbußen durch Reparatur- oder Baumaßnahmen werden durch den Versorgungsträger ausgeglichen. Die dingliche Sicherung des Leitungsrechtes im Grundbuch stellt jedoch eine Einschränkung gegenüber einem unbelasteten Grundstück dar. Für erdverlegte Leitungen und deren Anlagen wird daher ein Abschlag von 10% vom Ackerlandwert für die Leitungstrasse und die Schutzstreifenfläche in Ansatz gebracht.

Ähnlich verhält es sich mit Freileitungen. Der landwirtschaftliche Ertrag wird durch die Leitung selbst nicht beeinträchtigt. Die Sicherung der Dienstbarkeit im Grundbuch schränkt allerdings die mögliche Nutzung gegenüber einem unbelasteten Flurstück ein. Die Beeinträchtigung ist gering und wird mit einem Abschlag von 10% bewertet.

Grundsätzlich richtet sich die Breite der Schutzstreifenfläche nach den Angaben der Versorgungsträger. Werden vom Versorgungsträger keine Schutzstreifenbreiten vorgegeben, gelten folgende Werte entlang der Trassenachse:

Leitung	Trassenbreite	Abschlag
Oberirdisch	20 m	10 %
Unterirdisch	10 m	10 %

In Einzelfällen notwendige abweichende Bewertungen sind nach Vorstandsbeschluss möglich.

Werden für Leitungsbestandteile, welche eine ertragsmäßig nicht mehr nutzbare Fläche bewirken, vom Versorgungsträger keine Schutzflächengrößen vorgegeben, so werden folgende Festsetzungen getroffen:

Schacht-/Messstellen Rund- und Gittermasten	Abschlagsfläche	Wertzahl
bis Durchmesser 0,5 m	25 m ²	4
bis ca. 1 m x 1 m	49 m ²	4
bis ca. 2 m x 2 m	64 m ²	4
bis ca. 3 m x 3 m	81 m ²	4

Die Größe der Abschlagsfläche ist als Mittelwert zu verstehen, da der Maststandort an sich viel kleiner ist, die Abschlagsfläche aber die angrenzende Fläche mit Bewirtschaftungshindernissen einschließen soll (Beschluss 03/2020).

Merksteine zur Markierung von Leitungsverläufen stellen eine geringe Beeinträchtigung der Bewirtschaftbarkeit der Fläche dar. Folgende Abschlagsfläche wird in landwirtschaftlich genutzten Bereichen festgelegt:

Merkstein für unterirdische Leitungstrasse	Abschlagsfläche	Wertzahl
-	4 m ²	4

Leistungsbestandteile, die eine nicht mehr nutzbare Fläche im landwirtschaftlichen Bereich bewirken, werden in die Flurstücksgruppe „12 – Mast- und Schachtstandorte, Merksteine“ mit 4 Wertzahlen eingeordnet.

4.5 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

4.5.1 Waldflächen

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Richtwert für Wald, werden diese Flächen mit einem Bodenwert von 0,30 €/m² in Ansatz gebracht und in die Flurstücksgruppe „03 – Wald“ mit 6 Wertzahlen eingestuft.

Der ermittelte Wert gilt für den Boden einschließlich vorhandener Waldwege sowie den Waldrand. Eine Unterscheidung nach Laub-, Nadel- oder Mischwald erfolgt nicht. Durch die Wertzahl wird nur der Bodenwert erfasst, der Wert des aufstehenden Holzes ist nicht berücksichtigt.

Sind Eigentumsänderungen an Waldflächen vorgesehen, so ist der Aufwuchs unter Einbeziehung anerkannter forstwirtschaftlicher Sachverständiger gesondert zu bewerten, es sei denn es wird eine einvernehmliche Einigung zwischen dem abgebenden und dem übernehmenden Eigentümer über eine Vereinbarung erzielt.

4.5.2 Gehölzstandorte und Heckenreihen

Mit Gehölzen bewachsene Flächen, die gemäß § 2 Sächsischem Waldgesetz keinen Wald darstellen, werden der Flurstücksgruppe „04 – Gehölzstandorte und Heckenreihen“ mit 6 Wertzahlen zugeordnet.

4.5.3 Flächen mit Verkehrswert

Wohnbauland

Flächen, die aufgrund ihrer Nutzung den Wohnbauflächen innerhalb bebauter Ortslagen zuzuordnen sind, werden in die Flurstücksgruppe „05 – Wohnbauland“ eingeordnet.

Im Bereich der Bebauung werden vorrangig Flächenteile getauscht. Deshalb genügt hier die Ausweisung von Arrondierungswerten. Im Zusammenhang mit Grundstücken wird der Begriff *Arrondierung* oft als Sammelbegriff verwendet und bedeutet, dass Grundstücke um eine selbstständig nicht bebaubare Teilfläche zu einer geschlossenen, abgerundeten Einheit ergänzt werden. Arrondierungsflächen werden im Wesentlichen erworben, um die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks zu ermöglichen bzw. zu erhöhen, den Verlauf einer ungünstigen Grundstücksgrenze zu verbessern oder Grundstücke um Hausgärten oder sonstige Flächen zu erweitern.

**Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren
An der Deponie Lindenthal
Wertermittlungsrahmen**

Gemäß der Angabe im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Leipzig (GMB) vom 01.01.2023 werden Arrondierungsflächen von Garten- und Hinterland im Durchschnitt mit 45% (Spanne von 15% bis 75%) des angrenzenden Baulandwertes übertragen.

Für Teilflächen, welche die Nutzbarkeit von Baugrundstücken deutlich erhöhen, sind separate Bewertungen durchzuführen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes betreffender Flächen können Sachverständige hinzugezogen werden.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Leipzig wurden zum Stichtag 01.01.2023 nachfolgende Bodenrichtwerte veröffentlicht. Diese werden in Arrondierungswerte umgerechnet und mittels Kapitalisierungsfaktor KF (siehe Kap. 2.4) entsprechend der folgenden Tabelle in Wertzahlen der ländlichen Neuordnung überführt.

Verkehrswerte für Wohnbauland:

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

Wochenendsiedlungsflächen / Freizeitgartenland

Im Grünlandbereich südlich des Lindenthaler Wassers befinden sich Flächen, die als Wochenendgrundstücke bzw. Gärten genutzt werden. Freizeitgärten werden in die Flurstücksgruppe „06 - Freizeitgartenflächen“ eingeordnet. Diese Flurstücksgruppe bekommt den Wert von Grünlandflächen zugewiesen. Auf diese Weise können Unstimmigkeiten im Kataster ohne Geldausgleich behoben werden. Gewässerfläche, Baumreihe und Gewässerrandstreifen, die in Flurstücken mit Freizeitgartennutzung liegen, werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung bewertet. Die gesonderte Bewertung der Bebauung entfällt, da bebaute Flächen bedingt, d.h. in alter Lage, zugeteilt werden (§ 29 Abs. 4 FlurbG). Diese Festlegung gilt ausschließlich für Tauschwerte innerhalb der Neuzuteilung/Bodenordnung. Sollen Freizeitgärten an einen anderen Eigentümer übertragen werden, ist der Verkehrswert der Flächen zu ermitteln und zu verwenden.

Sportflächen

Mit dem Ökobad Lindenthal ist eine Sportfläche in das Verfahrensgebiet einbezogen worden. Gemäß den Festsetzungen der Bodenrichtwertkarte für Sportflächen, wird die Bäderfläche mit 10 €/m² in die Flurstücksgruppe „07 - Sportflächen“ eingeordnet. Dies entspricht nach Anwendung des Kapitalisierungsfaktors **215** Wertzahlen der ländlichen Neuordnung.

4.6 Sonstige Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

4.6.1 Wege

Die Bewertung der Wege-, Verkehrs- sowie sonstigen Gemeinbedarfsflächen und der mit diesen in Verbindung stehenden Flächen erfolgt mit **4** Wertzahlen in der Flurstücksgruppe „08 - Wege“.

Wege in der Feldlage ohne eigenes Flurstück

Aktuell genutzte Wege auf landwirtschaftlichen Flächen, die nicht in einem eigenen Flurstück verlaufen, werden über einen Abschlag auf die betreffende Fläche dem Wert der sonstigen Wege im Verfahrensgebiet gleichgestellt.

4.6.2 Gewässer

Gewässer werden in die Flurstücksgruppe „09 – Gewässer“ ebenfalls mit einer Wertzahl von **4** eingestuft.

4.6.3 Unland, Böschungen, Aufschüttungen

Weitere nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen werden entsprechend ihrer Nutzbarkeit der Flurstücksgruppe „11 – Unland, Böschungen, Aufschüttungen“ mit einer Wertzahl von **4** zugeordnet, insofern sie nicht von den Regelungen des VerkFIBerG betroffen sind.

4.6.4 Deponieflächen (D)

Die Bewertung der Deponiestandorte erfolgt auf Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes (VerkFIBerG), da die Flächeninanspruchnahme zur Erfüllung einer öffentlichen Verwaltungsaufgabe zwischen dem 09.05.1945 und dem 03.10.1990 erfolgte und weiterhin fortbesteht.

Nach den Vorgaben des § 5 VerkFIBerG sind die Flächen mit 20% des Verkehrswertes der Qualität des Bodens zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme zu entschädigen. Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche ist folglich mit 20% des Bodenrichtwertes für Ackerland zu bewerten.

Auf dieser Grundlage werden die Deponieflächen in die Flurstücksgruppe „10 – Deponien“ mit **11** Wertzahlen (Klasse I) eingeordnet.

Das Flurstück der ehemaligen Sandgrube wird als Unland in die Flurstücksgruppe „11 – Unland, Böschungen, Aufschüttungen“ mit **4** Wertzahlen (Klasse II) eingeordnet und dem Eigentümer in alter Lage wieder zugeteilt.

4.6.5 Altlastenverdachtsflächen (A)

Unabhängig von den Deponieflächen werden Altlastenverdachtsflächen nicht gesondert bewertet. Für diese Flächen wird grundsätzlich eine bedingte Zuteilung, d.h. Abfindung in alter Lage vorgenommen. Die Lage von Altlastenverdachtsflächen ist in der Planungsübersicht zu den Neugestaltungsgrundsätzen ersichtlich.

4.6.6 Biotopflächen (B)

Geschützte Biotopflächen werden wertmäßig nicht gesondert erfasst. Sie werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung bewertet.

4.6.7 Schutzgebiete

Im Verfahrensgebiet befindet sich ein naturschutzrechtliches Schutzgebiet, das FFH-Gebiet „Brösen, Glesien und Tannenwald“ (EU-Nr. 4539-301).

Mit ca. 5 ha Flächenumfang liegt nur ein geringer Anteil des 138 ha großen FFH-Gebietes „Brösen, Glesien und Tannenwald“ im nördlichen Bereich des Verfahrensgebietes. Das Schutzgebiet befindet sich nördlich der „Alten Salzstraße“ und grenzt außerhalb des Deponiebereiches an das Verfahrensgebiet an. Da das betroffene Gebiet nicht die landwirtschaftlichen Flächen beeinflusst, wird auf die Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch naturschutzrechtliche Schutzgebiete verzichtet.

4.7 Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, z. B. Obstbäume, Holzbestände, Einzelbäume, bauliche Anlagen und sonstige wesentliche Bestandteile der Grundstücke, welche durch die Ländliche Neuordnung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden im Bedarfsfall von anerkannten Sachverständigen geschätzt.

4.8 Individuelle Flurstückseigenschaften und sonstige Rechte

Zur Ermittlung des Wertes bleiben ohne Berücksichtigung z.B. die Entfernung von der Ortslage bzw. vom Wirtschaftshof, Größe der Bewirtschaftungseinheit, unwirtschaftliche Flurstücksform, fehlende Erschließung usw. Diese individuellen Flurstückseigenschaften werden nicht im Wertermittlungsrahmen berücksichtigt.

Gemäß § 49 Abs. 1 FlurbG wird für Rechte, die durch die Bodenordnung entbehrlich werden, eine Abfindung nicht gewährt. Eine Bewertung dieser Rechte ist somit entbehrlich (z.B. Wege-, Überfahrts-, Be- und Entwässerungsrechte sowie die zu ihrer Sicherung eingetragenen Reallasten). Örtlich gebundene Rechte, die nicht entbehrlich sind, können im Rahmen der Bodenordnung aufgehoben werden, wenn dies der Zweck der Bodenordnung erfordert. Deren Rechtsinhaber ist jedoch mit Land, gleichartigen Rechten, aushilfsweise in Geld abzufinden, die von den Bevorteilten der Aufhebung zu leisten sind.

4.9 Wertänderungen/ Auf- und Abbonitierung

Wurde der Wert eines Abfindungsgrundstückes durch besondere Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft wesentlich verändert, so wird dieser Wert der Bemessung der Abfindung zu Grunde gelegt.

5 Zusammenstellung der Wertermittlung

In der folgenden Tabelle werden die Festlegungen des Wertermittlungsrahmens zusammengefasst. Die 12 Flurstücksgruppen sind in Flächen mit und ohne landwirtschaftlichen Ertrag unterteilt.

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>								

6 Beschlussfassung

Vorstehender Wertermittlungsrahmen wurde mit 4 Stimmen (einstimmig) in der Vorstandssitzung vom 21.06.2023 (Beschluss 01/2023) durch den erweiterten Vorstand beschlossen.

Für die Niederschrift

geschlossen



.....
Diana Frost
stellv. Vorstandsvorsitzende



.....
Linda Püngel
Vorstandsvorsitzende
der Teilnehmergeinschaft
An der Deponie Lindenthal