

**Wertermittlungsrahmen**  
**(Grundsätze der Wertermittlung)**  
**in der**  
**Ländlichen Neuordnung Wachau**  
**VKZ LNO 250051**

**vom Vorstand beschlossen am 02.10.2024**

**Teilnehmergeinschaft Ländliche Neuordnung Wachau**  
**Vorstand der Teilnehmergeinschaft**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Katrin Thiem', with a long horizontal line extending to the right.

**Katrin Thiem**  
**Vorstandsvorsitzende**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Allgemeines .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>2 Grundlagen / Bewertungsverfahren .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2.1 Verfahrensweise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2.2 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert, forstwirtschaftliche und<br/>    landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>2.3 Umrechnungsfaktor .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2.4 Bestimmung der (Netto-)Wertzahl aus Bodenwert und Ab- /Zuschlägen .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2.5 Sonstige Grundlagen .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>3 Grundsätze für Zu- und Abschläge zum Bodenwert für die Bewertung von<br/>Grundstücken mit besonderen Eigenschaften.....</b>          | <b>8</b>  |
| <b>3.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.....</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1.1 Einwertung von Ackerland.....   | 8         |
| 3.1.2 Einwertung von Grünland .....   | 8         |
| 3.1.3 Ab- und Zuschläge .....   | 8         |
| 3.1.3.1 Wald-/Gehölzrand (Abschlag W) .....   | 8         |
| 3.1.3.2 Gewässerrandlagen (Ws) .....  | 9         |
| 3.1.3.3 Geländeneigung .....  | 9         |
| 3.1.3.4 Nass- und Feuchtstellen, Ab- und Überschwemmungen usw. (N).....   | 10        |
| 3.1.3.5 Ober- und Unterirdische Leitungen (L) .....   | 10        |
| 3.1.3.6 Dränagen .....  | 10        |
| 3.1.3.7 Öffentliche Beitragslasten.....   | 10        |
| 3.1.3.8 Schutzgebiete .....   | 11        |
| 3.1.3.9 Flächen mit Altlasten (A).....  | 11        |
| <b>3.2 Flächen mit Verkehrswert und weitere, landwirtschaftlich nicht nutzbare<br/>    Flächen.....</b>                                   | <b>11</b> |
| 3.2.1 Bauland, Flächen mit besonderem Verkehrswert.....   | 11        |
| 3.2.2 Waldflächen.....  | 12        |
| 3.2.3 Verkehrsflächen.....  | 12        |
| 3.2.4 Gewässer .....  | 13        |
| 3.2.5 Bebaute Ortslage, Haus- und Hofgrundstücke .....  | 13        |
| 3.2.7 Gewerbeflächen für Landwirtschaft und Sonstige .....  | 13        |
| 3.2.8 Deponien .....  | 13        |
| 3.2.9 Windkraftanlagen .....  | 14        |
| 3.2.10 Weitere Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag .....   | 14        |
| <b>3.3 Sonstiges .....</b>  | <b>14</b> |
| 3.3.1 Flächeninanspruchnahme für Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft und<br>anderer Vorhabensträger .....                                  | 14        |
| 3.3.2 Wesentliche Bestandteile .....  | 14        |
| 3.3.3 Restwertzahl .....  | 14        |
| <b>4 Flurstücksgruppen .....</b>  | <b>15</b> |
| <b>5 Zusammenfassung der Festsetzungen .....</b>  | <b>16</b> |

## 1 Allgemeines

Für das Bewertungsverfahren der in das Neuordnungsgebiet einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27 bis 33 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 des sächsischen Gesetzes zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes (AGFlurbG).

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG). Zusätzlich werden auch die stellvertretenden Vorstandsmitglieder einbezogen. Entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes der TG wurden

|                     |                   |       |              |
|---------------------|-------------------|-------|--------------|
| Herr Erich Hetmank  | Hauptstraße 10    | 01920 | Skaska-Döbra |
| Herr Werner Richter | Dresdner Str. 124 | 02994 | Bernsdorf    |
| Herr Bernhard Wels  | Haschke Str. 22   | 02997 | Wittichenau  |

gemäß § 5 Abs. 1 AGFlurbG als Sachverständige für die Wertermittlung in den erweiterten Vorstand berufen. Sie haben in allen Angelegenheiten der Wertermittlung die Rechte und Pflichten eines Vorstandsmitgliedes (erweiterter Vorstand).

Die Sachverständigen wurden am 01.04.2004 durch den Vertreter des Staatlichen Amtes für Ländliche Entwicklung, Herrn Grundmann, verpflichtet.

Im Jahr 2023 ergab sich die Notwendigkeit, neue landwirtschaftliche Sachverständige zu bestellen.

Am 22.06.2023 wurden zur Verstärkung des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft der Ländlichen Neuordnung Wachau für die Belange der Wertermittlung die landwirtschaftlichen Sachverständigen

|                    |  |       |                   |
|--------------------|--|-------|-------------------|
| Herr Thomas Rönsch | OT Blösa Nr. 5                           | 02627 | Kubschütz         |
| Herr Hartmut Tuma  | OT Dretschen<br>Michael-Rostock-Straße 3 | 02633 | Doberschau-Gaußig |

in den Vorstand bestellt. Die Verpflichtung der Sachverständigen erfolgte in der Vorstandssitzung am 03.09.2024.

## 2 Grundlagen / Bewertungsverfahren

Das Neuordnungsgebiet Wachau umfasst Flächen der Feldflur und Flächen in der Ortslage. Beide Flächenarten sind nach Maßstäben zu bewerten, die eine Vergleichbarkeit und gegebenenfalls auch einen Flächentausch ermöglichen.

Die Vereinheitlichung beider Wertmaßstäbe erfolgt mit der Umwandlung in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ). Als Tauschwert wird im Verfahren der Ländlichen Neuordnung die **Wertverhältniszahl (WVZ)** verwendet.

Die **WVZ** errechnet sich nach der Formel

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

Der Tauschwert eines Grundstückes bestimmt sich dann aus der Summe der Einzelflächen in m<sup>2</sup> multipliziert mit den entsprechenden Nettowertzahlen geteilt durch 10 m<sup>2</sup>.

## **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, Verwertung und den Ertrag wesentlich sind.

Maßgeblich ist der objektive Wert, also der Wert, den ein Grundstück oder Grundstücksteil für jedermann hat, der es im Neuordnungsgebiet ortsüblich nutzt. Der Wert eines Grundstückes wird im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Neuordnungsgebietes bestimmt, d.h. es wird ein relativer, auf die Verhältnisse im jeweiligen Verfahrensgebiet bezogener Wert (Tauschwert) ermittelt. Auf absolute, in Geld ausgedrückte Werte kommt es also nicht an.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, der nachhaltig erzielbar ist.

Zuerst ist der Bodenwert zu ermitteln. Dieser ist abhängig von den chemisch-biologischen Eigenschaften und der physikalischen Beschaffenheit der Bodenbestandteile.

Entscheidend sind:

- Aufbau und Ausbildung des Bodenprofils
- Korngrößenzusammensetzung des Feinbodens und sein Verhältnis zum Bodenskelett
- Aufbau und Zusammensetzung des Ober- und Unterbodens und des Untergrundes
- Vorhandensein von Kalk und Humus
- Verhalten zum Wasser
- Eignung zu Sonderkulturen

Nach § 28 Abs. 1 FlurbG sind die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde zu legen.

Die Reichsbodenschätzung fand in der Gemeinde Wachau im Juli 1949 und die Nachschätzung zur Reichsbodenschätzung seitens des zuständigen Finanzamtes im Oktober 1999 statt.

Bedingt durch den geringen zeitlichen Abstand seit der letzten Nachschätzung zur Reichsbodenschätzung durch die Finanzverwaltung und der damit verbundenen Anpassung der Bodenwertzahlen an die heutige, maschinell geprägte Bewirtschaftung, war eine Überprüfung und erforderlichenfalls Neubewertung des Kulturbodens nur eingeschränkt angezeigt.

Dazu wurde im Neuordnungsgebiet unter Berücksichtigung der Wertzahlabstufung ein ausreichend dichtes und gleichmäßig verteiltes Netz von Mustergründen (Vergleichsstücke und bestimmende Grablöcher) aufgestellt (Mustergrundaufstellung).

Durch Verprobung dieser Mustergründe ist zu prüfen, inwieweit die Ergebnisse der Reichsbo-

denschätzung bzw. der Nachschätzung als Grundlage für die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren dienen können.

Für die im Neuordnungsgebiet vorkommenden Hauptbodenarten wurden daher zunächst bestimmte Grablöcher oder Vergleichsstücke der Bodenschätzung aufgesucht und die Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen mit den durch den erweiterten Vorstand ermittelten Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung verglichen (Mustergrundaufstellung).

Es wurden die Ergebnisse der Bodenschätzung für die im Neuordnungsgebiet vorkommenden Bodenarten (siehe Gemeindebeschreibung der Bodenschätzung) aufgesucht und geprüft, ob die Beschreibung der Grablöcher noch zutrifft.

Die Feldbegehung zur Überprüfung der Anwendbarkeit der Bodenschätzung der Finanzverwaltung wurde am 01.04.2004 durchgeführt und die Auswertung in einer Vorstandssitzung ergab, dass eine Einzelwertermittlung nicht erforderlich ist und eine Umwandlung der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung bzw. Nachschätzung der Finanzverwaltung in die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung erfolgen kann.

Der Vergleich der aufgesuchten Mustergründe der Reichsbodenschätzung bzw. Nachschätzung der Finanzverwaltung mit der durchgeführten Überprüfung im Neuordnungsverfahren ist aus der Anlage 1 ersichtlich.

Es wurde vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft festgelegt, dass für Ackerland der Wert der Bodenzahl des Ackerschätzungsrahmens und für Grünland die Grünlandgrundzahl des Grünlandschätzungsrahmens für die Wertzahl der Ländlichen Neuordnung maßgebend sind.

Landwirtschaftliche Flächen, die gemäß der Reichsbodenschätzung als Acker eingewertet sind und infolge einer Änderung der Nutzungsart Grünland sind, erhalten keine Auf- bzw. Abwertung der jeweiligen Bodenzahlen.

Am 21.03.2005 wurde in der Feldlage Wachau eine zusätzliche Überprüfung für umgebrochene Grünlandflächen, die gegenwärtig als Ackerland genutzt werden, durchgeführt (Anlage 2).

Ergebnis dieser zusätzlichen Überprüfung ist, dass Flächen, die in der Reichsbodenschätzung als Grünland bewertet wurden und derzeit ackerbaulich genutzt werden, eine Aufwertung von 10 % zur Grünlandgrundzahl der Schätzung der Finanzverwaltung erhalten.

Auf Grundlage der so ermittelten Boden- und Grünlandzahlen sind die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ) zu bestimmen.

Die Entfernung vom Wirtschaftshof ist grundsätzlich nicht Gegenstand der Wertermittlung, sie ist vielmehr im Rahmen der Grundsätze für eine wertgleiche Abfindung im Flurbereinigungsplan zu berücksichtigen.

Die aus der Bodenschätzung der Finanzverwaltung bestätigten oder im Rahmen des Verfahrens (z.B. durch Anpassung) neu ermittelten Bodenwerte gehen als Bruttowertzahl in die weitere Wertermittlung ein. Diese Bruttowertzahlen werden in „**Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ)**“ umgerechnet.

Diese Wertzahlen werden erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge für besondere Verhältnisse, die den Wert des Grundstücks dauernd beeinflussen, ergänzt. Die Wertzahlen werden mit den Ab- und Zuschlägen in der Wertermittlungskarte dargestellt.

Für vorübergehende Nachteile, wie z.B. behebbare Verunkrautung, besteht nach § 51 FlurbG Anspruch auf Entschädigung gegen Geld, jedoch kein Landanspruch. Eine solche Verunkrautung ist deshalb bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

## 2.2 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert, forstwirtschaftliche und landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen

Verkehrswerte für baureifes Land, Bauerwartungsland, Rohbauland oder begünstigtes Agrarland sind zunächst nach § 29 FlurbG zu ermitteln.

Um auch solche Flächen im Rahmen des Flurbereinigungsplanes untereinander und mit Agrarflächen tauschen zu können, sind für diese Flächen Tauschwertzahlen in der Wertermittlung festzusetzen.

Hierzu wird der Verkehrswert eines durchschnittlichen Ackers in das Verhältnis zu dem jeweiligen Verkehrswert dieser Flächen gesetzt und so eine Wertzahl (WZ) berechnet.

Die durchschnittliche Wertzahl (WZ) für Ackerflächen liegt bei 50 Punkten und der m<sup>2</sup>-Preis für Ackerflächen im Verfahrensgebiet liegt bei 1,11 €/m<sup>2</sup> (Bodenrichtwert aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Bautzen zum Stichtag 01.01.2024).

Daraus errechnet sich der

**Preis für einen Wertpunkt (Wertzahl) mit:**  $1,11 \text{ €/m}^2 : 50 = 0,0222 \text{ €}$ .

Der nach § 29 FlurbG zu verwendende Verkehrswert für Wohnbauflächen richtet sich nach dem vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert des Grundstücksmarktberichtes (Stand 01.01.2024) und beträgt für Flächen der historischen Ortslage Wachau 46 €/m<sup>2</sup>.

Die Wertzahl der Ländlichen Neuordnung für das Mischgebiet Dorf/historische Ortslage Wachau ergibt sich dann wie folgt:

$$\frac{\text{Verkehrswert historische Ortslage [€/m}^2\text{]} * \text{Durchschnittliche WZ Acker}}{\text{Bodenpreis Acker [€/m}^2\text{]}}$$

Mit o.a. Beispielwerten ergibt sich für die historische Ortslage eine Wertzahl von 2072.

|         |        |
|---------|--------|
| 46 * 50 | = 2072 |
| 1,11    |        |

Alle weiteren im Neuordnungsgebiet bisher nicht bewerteten sonstigen Flächen, wie z.B. Unland werden im Rahmen ihrer Nutzbarkeit mit Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung direkt eingewertet.

### 2.3 Umrechnungsfaktor

Die Umrechnung der Verkehrswerte in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung ist Grundlage für das Maß einer wertgleichen Abfindung in der Ortslage als auch in der Feldlage. Weiterhin ist der Umrechnungsfaktor beim Landverzicht nach § 52 FlurbG und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindung anzuhalten.

Der Umrechnungsfaktor zur Wertverhältniszahl ergibt sich wie folgt:

- 100 m<sup>2</sup> Ackerland mit einer Wertzahl von 50 erzielen einen Preis von 111 €  
(100 m<sup>2</sup> \* 1,11 €/m<sup>2</sup>)
- 100 m<sup>2</sup> Ackerland mit einer Wertzahl von 50 ergeben 500 WVZ  
(50\*100 m<sup>2</sup> / 10 m<sup>2</sup>)

Daraus folgt: 111 € : 500 WVZ = 0,222 € / WVZ

**1 WVZ der Ländlichen Neuordnung entspricht dem Wert von 0,222 €**

Der Umrechnungsfaktor ist bei der Aufstellung des Neuordnungsplanes zu überprüfen und ggf. durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Teilnehmergeinschaft anzupassen.

### 2.4 Bestimmung der (Netto-)Wertzahl aus Bodenwert und Ab- /Zuschlägen

Bei der Bestimmung von Ab- und Zuschlagsgrößen, die sich aus einer prozentualen Minderung bzw. Erhöhung des Bodenwertes ableiten, wird immer auf den durch Ab- und Zuschläge unveränderten Bodenwert Bezug genommen.

Die sich ergebenden, auf ganze Wertzahlen gerundeten Werte, wie auch die anderen Ab-/Zuschläge, werden dann vom Bodenwert abgezogen oder addiert (gegebenenfalls mehrmals).

Beispiel:

|                      |      |             |           |
|----------------------|------|-------------|-----------|
| Bodenwert            | 50   |             | 50        |
| Abschlag wegen Nässe | -5   |             | -5        |
| Abschlag wegen Wald  | -20% | (von 50=10) | -10       |
| Wertzahl             |      |             | <b>35</b> |

### 2.5 Sonstige Grundlagen

Da es rechtlich keine Flächen ohne Wert gibt, beträgt die Wertzahl mindestens 1 (Restwertzahl).

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken der Verkehrswertgebiete, als auch solcher Gebiete mit landwirtschaftlicher Nutzung (z.B. Gebäude, Anlagen, Anpflanzungen wie z.B. Obstbäume) werden nur bewertet, wenn Eigentumsübergänge vorgesehen sind.

Gebiete mit besonderen Bodenbestandteilen wie Gesteine und Sand, werden ebenfalls nur bewertet, wenn der Abbau genehmigungsfähig ist und Eigentumsübergänge vorgesehen sind.

### **3 Grundsätze für Zu- und Abschläge zum Bodenwert für die Bewertung von Grundstücken mit besonderen Eigenschaften**

#### **3.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Die aus der Bodenschätzung der Finanzverwaltung bestätigten oder im Rahmen des Verfahrens (z.B. durch Einzelbewertung) neu ermittelten Bodenwerte gehen als Bruttowertzahl in die weitere Wertermittlung ein und werden in „**Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (WZ)**“ umgerechnet.

##### **3.1.1 Einwertung von Ackerland**

Zur Bewertung der Ackerflächen wird unmittelbar die Bodenzahl der Bodenschätzung herangezogen. Die Bodenzahl entspricht dabei der Wertzahl der Ländlichen Neuordnung.

Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Grünland bewertet sind, derzeit aber ackerbaulich genutzt werden, erhalten entsprechend den Ergebnissen der örtlichen Überprüfung der Bodenschätzung die Grünlandgrundzahlen um 10% aufgewertet.

##### **3.1.2 Einwertung von Grünland**

Zur Bewertung der Grünlandflächen wird unmittelbar die Grünlandgrundzahl der Bodenschätzung herangezogen. Die Grünlandgrundzahl entspricht dabei der Wertzahl der Ländlichen Neuordnung.

Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Acker bewertet sind und z.Z. als Grünland genutzt werden, erhalten keine Auf- oder Abwertung der Bodenzahlen. Die Bodenzahl der Bodenschätzung entspricht dabei der Wertzahl der Ländlichen Neuordnung.

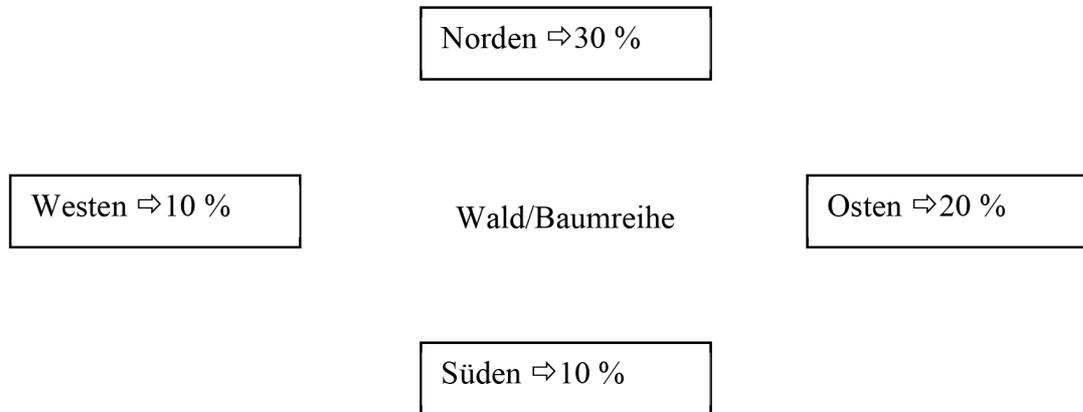
Bei einer mit Bäumen bestandenen Grünlandfläche (z.B. Streuobstwiese) erfolgt die Bewertung nach der Einwertung des Grünlandes.

##### **3.1.3 Ab- und Zuschläge**

###### **3.1.3.1 Wald-/Gehölzrand (Abschlag W)**

Wald und Baumreihen beeinflussen die Verwertbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Schattenwirkung, Durchwurzelung des Bodens und Laubbefall. Zusätzlich können sie für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Wirtschaftsergebnis darstellen.

Die Schattenabschläge werden entsprechend der Schatteneinwirkung wie folgt vorgenommen.



Die Breite des Abschlagsstreifens beträgt einheitlich 20 m.

Bei Gehölz- und Heckenreihen über 4m Höhe wird wegen der Schattenwirkung und der Durchwurzelung des Bodens ein einheitlicher Abschlag von 15% vorgenommen.

Die Breite des Abschlagstreifens beträgt hier einheitlich 10m.

Bei Aufforstungsflächen bzw. Flächen, bei denen nur eine geringe Schattenwirkung erfolgt, wird keine Abwertung vorgenommen.

### 3.1.3.2 Gewässerrandlagen (Ws)

Der geänderte § 50 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1998 (SächsGVBl. S. 393), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. November 2002 (SächsGVBl. S. 307) setzt an Gewässern 10 m breite Gewässerrandstreifen fest. Als Gewässerrandstreifen gelten die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen, letztere in einer Breite von zehn Metern. In diesen ist u.a. das Aufbringen von Dünger auf einer Breite von 5 m verboten. Deshalb wird unabhängig von einer eventuell vorhandenen Uferbepflanzung die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung dahingehend berücksichtigt, dass die Flächen beidseitig des Gewässers auf einer Breite von 10 m einen Abschlag von 25 % erhalten.

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

### 3.1.3.3 Geländeneigung

Abschläge wegen der Hängigkeit werden nicht vorgenommen, da bei den Nutzungsarten Ackerland und Grünland die vorhandenen Hangneigungen bei Anwendung üblicher Bearbeitungstechnik keine wesentlichen ertrags- und wertmäßigen Einbußen signifikant verursachen.

### **3.1.3.4 Nass- und Feuchtstellen, Ab- und Überschwemmungen usw. (N)**

Der Wasserhaushalt ist ein wesentlicher Faktor für die Bodenbeschaffenheit. Er wird daher in der Regel bereits unmittelbar im reinen Bodenwert berücksichtigt. Auswirkungen des Wasserhaushaltes, die im Bodenwert nicht zum Ausdruck kommen, z.B. Vernässung und sichtbare Nassstellen werden durch einen Abschlag in Höhe von 50% vom Bodenwert für die betreffende Schadensfläche in der Wertermittlung berücksichtigt.

Diese Flächen dürfen nur mit Zustimmung des Abgebers und des Empfängers getauscht werden.

### **3.1.3.5 Ober- und Unterirdische Leitungen (L)**

Überspannungen werden in der Wertermittlung dahingehend berücksichtigt, dass für Freileitungen ein Abschlag von 5 % auf einer Trassenbreite von 20 m (10 m beidseitig der Leitung), unabhängig von den Schutzstreifenbreiten, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen wird.

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

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Rund- und Gittermasten | 49m <sup>2</sup> |
|------------------------|------------------|

Die Mastenstandorte der überirdischen Leitungen werden als Schadensfläche mit der Wertzahl 1 bewertet.

Unterirdische Leitungen (Gas, Wasser, Strom), deren Trassen hinreichend genau eingemessen sind, erhalten einen Abschlag von 10 % in einer Breite von 8 m (4 m beidseitig der Leitung), unabhängig von den Schutzstreifenbreiten, da in diesem keine Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.

Für Schacht- und Messstellen wird eine Schadensfläche (Ausfallfläche und Depressionsfläche) von 49 m<sup>2</sup> festgelegt, die mit der Wertzahl 1 bewertet wird.

### **3.1.3.6 Dränagen**

Die Dränagen befinden sich überwiegend in den ackerbaulich genutzten Flächen, die in der Reichsbodenschätzung als Grünlandflächen bewertet wurden sind. Dränagen werden durch die allgemeine Aufwertung dieser Flächen um 10% hinreichend berücksichtigt. Schäden an den Dränageanlagen werden durch Abschläge für Nass- und Feuchtstellen gemäß Punkt 3.1.3.4 dieses Wertermittlungsrahmens hinreichend berücksichtigt.

### **3.1.3.7 Öffentliche Beitragslasten**

Öffentliche Beitragslasten (Beitragsverpflichtungen in Wasser- und Bodenverbänden) bleiben unberücksichtigt und werden nicht gesondert bewertet.

### 3.1.3.8 Schutzgebiete

Für die Grundstücke, die von den Naturschutzgebieten tangiert werden, werden die Ergebnisse der Bodenschätzung angehalten. Es erfolgen keine Abschläge, da diese Flächen grundsätzlich einer bedingten Zuteilung unterliegen.

### 3.1.3.9 Flächen mit Altlasten (A)

Flächen mit Altlasten oder mit Verdacht auf Altlasten (Flächenplanierung, Aufschüttung, Abgrabung) werden in die entsprechende Boden- bzw. Grünlandgrundzahl eingestuft. Zusätzlich wird jedoch ein Abschlag in Höhe von 50% vorgenommen.

Diese Flächen dürfen nur mit Zustimmung des Abgebers und des Empfängers getauscht werden.

## 3.2 Flächen mit Verkehrswert und weitere, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen

### 3.2.1 Bauland, Flächen mit besonderem Verkehrswert

Für die Flächen wird der Tauschwert nach § 29 FlurbG aus dem Verhältnis – Verkehrswert durchschnittlicher Acker zur WZ Acker festgelegt (siehe 2.2).

Maßgeblich für die Abgrenzung dieser Wertflächen sind die Bauleitplanung der Gemeinde Wachau sowie die Ergebnisse der Ortslagenregulierung innerhalb des Neuordnungsverfahrens.

Der Grundstücksmarktbericht (Stand 01.01.2024) weist für Wohnbauflächen Richtpreise von 32 €/m<sup>2</sup> bis 59 €/m<sup>2</sup> aus. Im Wertermittlungsrahmen sind die jeweiligen Richtpreise der Wohnbauflächen aus dem Grundstücksmarktbericht übernommen.

Für das nicht im Grundstücksmarktbericht (Stand 01.01.2024) berücksichtigte entstehende Wohnbaugebiet „An der Schule“ wurde der Richtwert von 54 € mit 2432 Wertzahlen (analog zum Wohnbaubebiet „Am Sportplatz“) festgelegt.

| <u>Wohnbaufläche</u>                          | <u>Richtpreis in €/m<sup>2</sup></u> | <u>WZ</u> |
|---|--------------------------------------|-----------|
| -Außenbereich Wachau                          | 32                                   | 1441      |
| -Innerorts (historisch)                       | 46                                   | 2072      |
| -Innerorts („Am Sportplatz“; „An der Schule“) | 54                                   | 2432      |
| -Ortslage Feldschlöbchen                      | 59                                   | 2658      |

In Anlehnung an die Richtpreise des Grundstücksmarktberichtes (Stand 01.01.2024) für die zwei im Verfahrensgebiet befindlichen Gewerbeflächen (6 € und 18 €) wird für die Belange der Wertermittlung festgelegt:

| <u>Gewerbe</u>  | <u>Richtpreis in €/m<sup>2</sup></u> | <u>WZ</u> |
|---|--------------------------------------|-----------|
| -Gewerbeflächen außerorts   | 18                                   | 811       |
| -Gewerbeflächen Landwirtschaft im Innen- und Außenbereich sowie sonstige Gewerbeflächen im Innenbereich | 6                                    | 270       |

In Anlehnung an die Richtpreise des Grundstücksmarktberichtes (Stand 01.01.2024) für die im Verfahrensgebiet befindlichen Flächen für Gartenland, Grünflächen und Flächen für Freizeit

und Erholung (1,50 € bis 6 €) wird für die Belange der Wertermittlung für diese Flächen festgelegt:

|  | <u>Richtpreis in €/m<sup>2</sup></u> | <u>WZ</u> |
|--|--------------------------------------|-----------|
| <u>Gartenland, Grünflächen und Flächen für Freizeit und Erholung</u> | 3                                    | 135       |

Sofern oberirdische und unterirdische Leitungen das Grundstück dinglich belasten und bei der Neueinteilung den Eigentümer wechseln, wird erst im Neuordnungsplan der Wertverlust für diese Belastungen nach den gesetzlichen Bestimmungen der WertR berechnet, in Wertverhältniszahlen umgerechnet und das Einlageflurstück belastet.

### 3.2.2 Waldflächen

Im Neuordnungsgebiet liegende Waldflächen werden mit der Wertzahl 15 (Waldboden) eingewertet, das entspricht ca. 30-40% vom Bodenwert landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Sind jedoch für Waldflächen größere Veränderungen am Eigentum vorgesehen, so kann die Wertzahl gesondert festgelegt werden oder der Baumbestand eingewertet und gegenseitig berechnet werden. Dazu ist grundsätzlich ein forstwirtschaftlicher Sachverständiger einzuschalten.

### 3.2.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen (Wege und Straßen mit öffentlicher Widmung bzw. Widmungsfiktion) werden, sofern die Lage des neu aufgemessenen Flurstückes dem Altkataster entspricht, sowohl im Innenbereich nach § 34 BauGB als auch im Außenbereich nach § 35 BauGB mit der **Wertzahl (WZ) 1** bewertet.

Öffentliche Verkehrsflächen (Wege und Straßen mit öffentlicher Widmung bzw. Widmungsfiktion), welche im Außenbereich nach § 35 BauGB auf fremden Grund und Boden errichtet wurden und keine Maßnahme der Ländlichen Neuordnung sind, werden mit der **Wertzahl (WZ) 10** eingewertet, diese Wertzahl (WZ) entspricht ca. 20% des durchschnittlichen angrenzenden Ackerlandwertes der Gemarkung Wachau.

Wege und Straßen mit öffentlicher Widmung bzw. Widmungsfiktion, welche im Außenbereich nach § 35 BauGB auf fremden Grund und Boden errichtet wurden und eine Maßnahme der Ländlichen Neuordnung darstellen, erhalten die **Wertzahl (WZ) des angrenzenden Acker- bzw. Grünlandes** für den Bereich des Weges, der vor Bauausführung in der Örtlichkeit Acker- bzw. Grünland war (maßgeblich ist der Vergleich der Ergebnisse der topographischen Aufnahme aus dem Jahr 2004 und der Gewannenaufmessung).

Wege und Straßen mit öffentlicher Widmung bzw. Widmungsfiktion, welche im Innenbereich nach § 34 BauGB auf fremden Grund und Boden errichtet wurden, werden mit der **Wertzahl (WZ) 115** eingewertet, dies entspricht einem Verkehrswert von 2,56 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der nicht der vorhanden topographischen Aufnahme des östlich der Ortslage befindlichen, im Zuge des Neuordnungsverfahrens ausgebauten, ländlichen Begleitweges legt der Vorstand der TG Wachau fest, dass nach Inaugenscheinnahme keine zusätzliche Inanspruchnahme von potentiell bebaubaren Flächen stattgefunden hat, und für Flächen, die dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind, nicht der Wert der angrenzenden Fläche, sondern der Wert von 2,56 €/m<sup>2</sup> mit der **Wertzahl (WZ) 115** herangezogen wird.

Ehemalige Katasterwege, welche heute als Ackerland bzw. Grünland genutzt werden, erhalten die Wertzahl der niedrigsten angrenzenden, in der Bodenschätzung der Finanzverwaltung ermittelten Werte für landwirtschaftliche Flächen. Eventuelle Rückstände in den Trassen werden dahingehend berücksichtigt, dass zusätzlich noch ein Abschlag von 5 WZ von den Acker- bzw. Grünlandzahlen vorgenommen wird.

### 3.2.4 Gewässer

Im Verfahrensgebiet vorhandene öffentliche Gewässer (Bäche, Teiche) werden mit der **Wertzahl (WZ) 10** bewertet.

### 3.2.5 Bebaute Ortslage, Haus- und Hofgrundstücke

Als Grundlage für die Abgrenzung der Ortslage Wachau von der Feldlage werden die Ergebnisse der Ortslagenvermessung herangezogen. Die ermittelte Wertzahl für die Wohngrundstücke ist bestimmt durch den jeweiligen Verkehrswert (Richtpreis - siehe Punkt 3.2.1).

Für den Verkauf bzw. Kauf von zu- und abgehenden Flurstücksteilen, die sich bei der Ortslagenregulierung ergeben haben und selbständig nicht bebaubar sind, wird der Wert von Gartenland, Grünflächen und Flächen für Freizeit und Erholung in Höhe von 3,00 €/m<sup>2</sup> mit der **Wertzahl (WZ) 135** angehalten.

### 3.2.6 Gartenland, Grünflächen und Flächen für Freizeit und Erholung

Für diese Flächen in der Gemeinde Wachau wird der Richtwert von 3,00 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Die Einwertung erfolgt mit der **Wertzahl (WZ) 135** (Punkt 3.2.1).

### 3.2.7 Gewerbeflächen für Landwirtschaft und Sonstige

Unter Bezug der aufgeführten Richtpreise für die im Grundstücksmarktbericht (Stand 01.01.2024) aufgeführten zwei Gewerbegebiete (außerhalb der Ortslage 18 €; innerhalb der Ortslage 6 €) werden in der Wertermittlung für:

- Gewerbeflächen Landwirtschaft innerorts und außerorts die **Wertzahl (WZ) 270**
- sonstige Gewerbeflächen außerorts die **Wertzahl (WZ) 811**
- sonstige Gewerbeflächen innerorts sowie geplante Gewerbeflächen außerorts die **Wertzahl (WZ) 270**  
festgelegt.

Diese Wertzahlen finden Anwendung, soweit es sich um Flächen handelt, die allen Anschein nach dem Altkataster entsprechen. Für den Verkauf bzw. Kauf selbständig nutzbarer Grundstücke sind gesonderte Vereinbarungen zu treffen.

### 3.2.8 Deponien

Deponieflächen werden als „Schadensfläche“ mit der Restwertzahl 1 bewertet.

### 3.2.9 Windkraftanlagen

Im Flurbereinigungsgebiet befinden sich lt. Regionalplan keine Potenzialflächen/Vorranggebiete für die Windenergienutzung. Flächen, die mit Windkraftanlagen bebaut sind, werden mit der Wertzahl 10 bewertet. Für direkt bebaute sowie dem weiteren Einwirkungsbereich unterliegende angrenzende Flächen ist grundsätzlich die bedingte Zuteilung vorgesehen.

### 3.2.10 Weitere Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

Nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen, wie z.B. in der Nachschätzung des Finanzamtes ausgewiesenes Geringstland, Öd- und Unland, Steinriegel, Böschungen, werden mit der **Wertzahl (WZ) 10** bewertet.

## 3.3 Sonstiges

### 3.3.1 Flächeninanspruchnahme für Maßnahmen der Teilnehmergeinschaft und anderer Vorhabensträger

Die Teilnehmergeinschaft und andere Vorhabensträger, wie z.B. das Straßenbauamt planen und realisieren Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, für die im Rahmen des Neuordnungsverfahrens eine eigentumsrechtliche Regelung geschaffen wird. Die Bewertung der dafür in Anspruch genommenen Flächen wird auf der Basis des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen nicht beanspruchten Grundstücks vorgenommen. Das heißt, der Bewertungsstichtag für diese Flächen ist der Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

Die Zuordnung zu einer Flurstücksgruppe richtet sich nach der neuen Nutzungsart.

Beispiel:

Eine Ackerfläche mit der Bodenzahl 50 wird als Bau- oder Ausgleichsfläche für den Neubau eines Wirtschaftsweges in Anspruch genommen. Die Bewertung der Fläche erfolgt auf der Basis der Bodenzahl, sie wird mit der Wertzahl 50 eingewertet.

### 3.3.2 Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (Obstbäume, Holzbestände, Einzelbäume, bauliche Anlagen usw.), die infolge der Ländlichen Neuordnung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden gegebenenfalls von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

### 3.3.3 Restwertzahl

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

## 4 Flurstücksgruppen

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

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

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt:

| Merkmale                                       |   | Kennzahl | farbige Darstellung |
|--|---|----------|---------------------|
| Flächen mit Verkehrswert                       |   |          |                     |
| Ortslage                                       |   | 01       | rot                 |
| Gartenland, Grünflächen, Freizeit und Erholung |   | 03       | maigrün             |
| Gewerbefläche                                  |   | 04       | rostrot             |
| Verkehrsflächen                                | gleich Altkataster  | 05       | hellgrau            |
| Gewässer                                       | Gewässer  | 06       | blau                |
| Sonderflächen                                  | weitere Flächen ohne landwirt. Ertrag (Unland, Geringstland usw.) | 07       | violett             |
| Windkraftanlage                                | Windkraftanlage   | 08       | orange              |
| Deponie  | Deponie   | 09       | dunkelgrau          |
| Wald   | Waldflächen   | 10       | braungrün           |
| Verkehrsflächen                                | ungleich Altkataster  | 11       | rosa                |
| Ackerland                                      | Ackerland   | 20       | hellgelb            |
| Ackerland                                      | z.Zt. Grünland  | 30       | gelbgrün            |
| Grünland                                       | Grünland  | 80       | dunkelgrün          |
|  | z.Zt. Acker   | 90       | ocker               |

## 5 Zusammenfassung der Festsetzungen

| Nutzungsart  | Wertflächen-<br>bezeichnung | Wertzahl<br>(WZ)                 |
|--|-----------------------------|----------------------------------|
| Wohngrundstücke  | 01                          |                                  |
| -Wohnbaufläche Außenbereich Wachau   |                             | 1441                             |
| -Wohnbaufläche innerorts (historisch)  |                             | 2072                             |
| -Wohnbauflächen innerorts<br>(„Am Sportplatz“; „An der Schule“)  |                             | 2432                             |
| -Wohnbaufläche Feldschlößchen  |                             | 2658                             |
| Gartenland, Grünflächen, Freizeit und Erholung   | 03                          | 135                              |
| Gewerbefläche  | 04                          |                                  |
| -Gewerbeflächen außerorts  |                             | 811                              |
| -Gewerbeflächen im Innenbereich  |                             | 270                              |
| -Gewerbeflächen Landwirtschaft im<br>Innen- und Außenbereich   |                             | 270                              |
| Verkehrsflächen gleich Altkataster<br>im Innen- und Außenbereich   | 05                          | 1                                |
| Gewässer   | 06                          | 10                               |
| weitere Flächen ohne landwirtsch. Ertrag   | 07                          | 10                               |
| Windkraftanlage  | 08                          | 10                               |
| Deponie  | 09                          | 1                                |
| Wald   | 10                          | 15                               |
| Verkehrsflächen ungleich dem Altkataster<br>(im Innenbereich)  | 11                          | 115                              |
| Verkehrsflächen ungleich dem Altkataster<br>(Maßnahme der Ländlichen Neuordnung)<br>*Ausnahme siehe 3.2.3 Abs. 3 | 11                          | wie angrenzende<br>landw. Fläche |
| Verkehrsflächen ungleich Altkataster<br>(im Außenbereich)<br>(keine Maßnahme der Ländlichen Neuordnung)          | 11                          | 10                               |
| Ackerland  | 20                          | Bodenzahl                        |
| Ackerland, z.Zt. Grünland  | 30                          | Bodenzahl                        |
| Grünland   | 80                          | Grünlandgrundzahl                |
| Grünland, z.Zt Acker   | 90                          | Grünlandgrundzahl + 10%          |
| *Ausnahme siehe Anlage 2   |                             |                                  |

**Anlage 1 – Mustergrundaufstellung vom 01.04.2004**

| Lfd. Num-mer | Schätzungs-<br>datum       | Boden    | Boden-<br>art | Entstehung<br>Zustandsstufe<br>Bodenzahl | Ackerzahl<br>Grünland-<br>zahl | TA                    | Grab-<br>loch | Feld-<br>schät-<br>zungs-<br>buch S. | Karten<br>Nr. | Rechtswert<br>Hochwert     | Ergebnis der Überprü-<br>fung | Abwei-<br>chung |
|--------------|----------------------------|----------|---------------|--|--------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------|
| 1            | 26.07.1949<br>(01.10.1999) | Acker    | sL            | 5 - Löd - 54                             | 52                             | XII                   | 22            | 36                                   | N 10          | 5424354.458<br>5669387.134 | sL 4 Löd 60                   | +6              |
| 2            | 26.07.1949<br>(01.10.1999) | Acker    | SL            | 4 - Löd - 48                             | 48                             | V                     | 35            | 12                                   | N 8           | 5423193.178<br>5669068.733 | SL 4 Löd 50                   | +2              |
| 3            | 26.07.1949<br>(01.10.1999) | Acker    | sL            | 4 - LöV - 59                             | 58                             | VI                    | 46            | 16                                   | N 12          | 5423463.306<br>5668534.184 | sL 4 LöV 58                   | -1              |
| 4            | 11.10.1949<br>(01.10.1999) | Acker    | IS            | 4 - DV - 43                              | 43                             | III b                 | 31            | 8                                    | N 5           | 5423437.541<br>5670555.260 | SL 4 DV 48                    | +5              |
| 5            | 26.07.1949<br>(01.10.1999) | Grünland | L             | II - b - 2 - 53                          | 53                             | XIII                  | 23            | 36                                   | N 10          | 5424434.018<br>5669406.551 | L 4 Lö 68<br>L II b 2 57      | +15<br>+4       |
| 6            | 07.10.1949<br>(01.10.1999) | Acker    | S             | 4 - D - 26                               | 27                             | II                    | 7             | 4                                    | N 2           | 5423035.471<br>5671444.757 | S 4 D 26                      | -1              |
| 7            | 02.11.1949                 | Acker    | sL            | 4 - LöV - 57                             | 56                             | XV                    | 2             | 43                                   | O 6           | 5423989.633<br>5670834.566 | SL 4 Lö 51                    | -5              |
| 8            | 20.10.1949<br>(01.10.1999) | Acker    | sL            | 4 - LöV - 59                             | 58                             | IX                    | 9             | 27                                   | N 13          | 5424813.378<br>5668343.318 | sL 4 LöV 63                   | +4              |
| 9            | 01.11.1949<br>(01.10.1999) | Grünland | L             | III - b - 4 - 27                         | 27                             | XIV                   | 21            | 42                                   | N 6           | 5424211.909<br>5670410.849 | L III b 4 33                  | +6              |
| 10           | 18.10.1949                 | Acker    | L             | 4 - LöV - 66                             | 62                             | VIII                  | 5             | 21                                   | O 9           | 5423785.991<br>5668642.743 | L 4 LöV 66                    | 0               |
| 11           | 17.10.1949<br>(01.10.1999) | Grünland | IS            | III - b - 2 - 33                         | 30                             | Wachha<br>u VI<br>a+b | 49            | 20                                   | N 12          | 5423475.619<br>5668629.302 | IS III b 2 33                 | 0               |

**Anlage 2 – Nachschätzung vom 21.03.2005**

| Punktkenn-<br>zeichen | Gemarkung<br>Kennung        | Rechtswert<br>Hochwert     | Nummerierung der Reichsbodenschätzung |            |            |                        |                        |                   | Ergebnis der<br>Überprüfung | Abwei-<br>chung | %     |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------------|------------|------------|------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------|-------|
|                       |                             |                            | Bodenart                              | Bodenstufe | Klimastufe | Wasserer-<br>hältnisse | Grünland-<br>grundzahl | Grünland-<br>zahl |                             |                 |       |
| 1                     | Wachau XV<br>Nr. 5 S. 43    | 5424235.032<br>5670662.986 | L                                     | II         | b          | 2                      | 53                     | 53                | sL 4 L6 58                  | 5               | 9%    |
| 2                     | Wachau XVII<br>Nr. 7 S. 47  | 5424611.402<br>5671301.120 | IS                                    | II         | b          | 2                      | 42                     | 42                | IS 5 D 36                   | -6              | - 14% |
| 3                     | Wachau XVII<br>Nr. 3 S. 47  | 5424134.341<br>5671270.928 | IS                                    | II         | b          | 2                      | 40                     | 40                | IS 4 L6 44                  | 4               | 9%    |
| 4                     | Wachau XIII<br>Nr. 26 S. 40 | 5424422.775<br>5670153.556 | L                                     | III        | b          | 2                      | 46                     | 46                | sL 5 L6 52                  | 6               | 12%   |
| 5                     | Wachau XIII<br>Nr. 21 S. 39 | 5424138.932<br>5669899.014 | L                                     | III        | b          | 2                      | 48                     | 48                | sL 4 L6 56                  | 8               | 16%   |
| 6                     | Wachau XIII<br>Nr. 7 S. 38  | 5424743.750<br>5669756.779 | L                                     | II         | b          | 2                      | 54                     | 53                | sL 4 L6 60                  | 7               | 10%   |
| 7                     | Wachau X<br>Nr. 21 S. 31    | 5424704.959<br>5668789.514 | L                                     | II         | b          | 2                      | 54                     | 54                | L 4 L6D 60                  | 6               | 10%   |
| 8                     | Wachau X<br>Nr. 5 S. 30     | 5424596.843<br>5668657.993 | L                                     | II         | b          | 2                      | 52                     | 51                | sL 4 L6D 58                 | 7               | 10%   |
| 9                     | Wachau IX<br>Nr. 28 S. 29   | 5424313.070<br>5668454.274 | L                                     | II         | b          | 2                      | 56                     | 57                | L 4 L6D 61                  | 4               | 8%    |
| 10                    | Wachau V<br>Nr. 27 S. 14    | 5423157.641<br>5668839.825 | L                                     | II         | b          | 2                      | 56                     | 57                | L 4 L6 66                   | 9               | 15%   |

**Anlage 2 – Nachschätzung vom 21.03.2005**

|      |                            |                            |   |    |   |   |    |    |                          |    |      |
|------|----------------------------|----------------------------|---|----|---|---|----|----|--------------------------|----|------|
| 11   | Wachau VI<br>Nr. 2 S. 16   | 5423375.877<br>5669442.955 | L | II | b | 2 | 58 | 56 | sL 4 L6D 59              | 3  | 2%   |
| 12   | Wachau III<br>Nr. 15 S. 7  | 5422952.849<br>5670483.338 | L | II | b | 2 | 52 | 51 | sL 5 L6 55               | 4  | 5%   |
| 13   | Wachau XVII<br>Nr. 13 S.42 | 5423870.139<br>5670459.657 | L | II | b | 2 | 53 | 53 | sL 4 L6 58               | 5  | 9%   |
| 14*  | Wachau IV<br>Nr. 13 S. 10  | 5422785.464<br>5669187.199 | L | II | b | 2 | 57 | 57 | sL 5 L6 51               | -6 | -12% |
| 15** | Wachau XII<br>Nr. 23 S. 36 | 5424434.018<br>5669406.551 | L | II | b | 2 | 53 | 53 | L 3 L6 74<br>L II b 2 57 | 21 | 39%  |

*\* für den ungebrochenen Grünlandstandort an der ehemaligen Deponie nördlich und südlich der Staatsstraße von Seifersdorf nach Feldschlösschen erfolgt keine Aufwertung der Grünlandgründzahlen um 10 %*

*\*\* Punkt wurde bereits bei der Feldbegehung am 01.04.2004 geschätzt*