

**Ländliche Neuordnung**  
**S 127 - Verlegung östlich Kunnersdorf, Bereich Nord**  
VKZ LNO: 260261

Landkreis: Görlitz  
Gemeinde: Neißeau  
Gemarkungen: Zodel, Groß Krauscha  
Stadt: Görlitz  
Gemarkung: Ludwigsdorf

**Fortschreibung**  
**des Wertermittlungsrahmens vom 23.03.2009**  
Bearbeitungsstand 13.11.2023

Vom Vorstand beschlossen am 13.11.2023 (Beschluss 02/2023)

Teilnehmergeinschaft „S 127 – Verlegung östlich Kunnersdorf, Bereich Nord“

Vorstand der Teilnehmergeinschaft



Adrian Werner  
Vorstandsvorsitzender

# **Ländliche Neuordnung S 127 – Verlegung östlich Kunnersdorf, Bereich Nord**

## **Inhaltsverzeichnis – Wertermittlungsrahmen**

1	Vorbemerkung.....	3
2	Fortschreibung des Wertermittlungsrahmens vom 23.03.2003 .....	3
2.1	zu Pkt. 2.2 des Wertermittlungsrahmens vom 23.03.2009.....	3
2.2	zu Pkt. 2.3 des Wertermittlungsrahmens vom 23.03.2009.....	4
2.3	zu Pkt. 3.2.1 des Wertermittlungsrahmens vom 23.03.2009.....	4

# 1 Vorbemerkung

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG) hat mit Beschluss-Nr. 07/2009 vom 23.03.2009 den Wertermittlungsrahmen für das Unternehmensverfahren „S 127 – Verlegung östlich Kunnersdorf, Bereich Nord“ aufgestellt.

Zur Gewährleistung der im § 44 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vorgeschriebenen Wertgleichheit der Abfindung der Teilnehmer wurde der Wertermittlungsrahmen auf Aktualität geprüft. Aufgrund des Zeitraumes seit der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens werden dabei insbesondere die Bodenpreisentwicklung und deren Auswirkungen auf die Wertermittlung nach dem FlurbG betrachtet. Die Bodenpreisentwicklung spiegelt sich im Kapitalisierungs-/ Umrechnungsfaktor und in der Ableitung der Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung für die Flächen mit Verkehrswert und weitere, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen wider.

Mit der Fortschreibung des Wertermittlungsrahmens werden nur die Punkte

- 2.2 Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert und weiteren, landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen
- 2.3 Umrechnungsfaktor
- 3.2.1 Bauland, Bauerwartungsland, Flächen mit besonderem Verkehrswert

geändert. Alle anderen im Wertermittlungsrahmen vom 23.03.2009 festgelegten Grundsätze der Wertermittlung im Unternehmensverfahren „S 127 – Verlegung östlich Kunnersdorf, Bereich Nord“ behalten unverändert ihre Gültigkeit. Die Fortschreibung des Wertermittlungsrahmens wird auf dem Wertermittlungsrahmen vom 23.03.2009 vermerkt.

## 2 Fortschreibung des Wertermittlungsrahmens vom 23.03.2009

Gegenüber dem Wertermittlungsrahmens vom 23.03.2009 geänderte Angaben und Werte sind entsprechend hervorgehoben (fett rot gedruckt)

### **2.1 zu Pkt. 2.2 des Wertermittlungsrahmens vom 23.03.2009**

#### **„Verfahrensweise für Flächen mit Verkehrswert und weiteren, 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.

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

Beispiel:

Die durchschnittliche Wertzahl (WZ) für Ackerflächen liegt bei **18** Punkten und der m<sup>2</sup>-Preis für Ackerflächen im Verfahrensgebiet liegt bei **0,60 €/m<sup>2</sup>**. Damit errechnet sich je Wertpunkt ein Preis von **0,033 €/m<sup>2</sup> (0,60 €/m<sup>2</sup> / 18 = 0,033 €/m<sup>2</sup>)**.

<b>1 Wertzahl entspricht einem Wert von 0,033 € pro m<sup>2</sup></b>
---

Der nach § 29 FlurbG ermittelte Verkehrswert für Flächen in der Ortslage beträgt **20 €/m<sup>2</sup>**. Die Wertzahl der Ländlichen Neuordnung für dieses Dorfgebiet (MD) ergibt sich dann wie folgt:

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

Mit vorbenannten Beispielwerten ergäbe sich eine WZ für die Ortslage von **600**.

$$(20 \text{ €/m}^2 \times 18 / 0,60 \text{ €/m}^2 = 600)$$

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

## **2.2 zu Pkt. 2.3 des Wertermittlungsrahmens vom 23.03.2009 „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 Feldflur. Weiterhin ist der Umrechnungsfaktor beim Landverzicht nach § 52 FlurbG und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen der Landabfindung anzuhalten.

Auf der Basis des unter Ziffer 2.2 genannten Beispiels leitet sich die Umrechnung der Wertverhältniszahl (Tauschwert) wie folgt her:

- 100 m<sup>2</sup> Ackerland mit einer Wertzahl von **18** erzielen einen Preis von **60 €** (100m<sup>2</sup> x **0,60 €/m<sup>2</sup>**)
- 100 m<sup>2</sup> Ackerland mit einer Wertzahl von **18** ergeben **180 WVZ** (**18** x 100m<sup>2</sup> / 10)

→ daraus folgt **60 € / 180 WVZ = 0,33 € / WVZ**

**1 WVZ der Ländlichen Neuordnung entspricht dem Wert von 0,33 €**

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

## **2.3 zu Pkt. 3.2.1 des Wertermittlungsrahmens vom 23.03.2009 „Bauland, Bauerwartungsland, Flächen mit besonderem Verkehrswert“**

Für diese Flächen wird der Tauschwert nach § 29 FlurbG aus dem Verhältnis – Verkehrswert der Verkehrswertfläche sowie Wertzahl und Verkehrswert des durchschnittlichen Ackers festgelegt (siehe Beispiel unter Ziffer 2.1 dieser Fortschreibung des Wertermittlungsrahmens).

Maßgeblich für die Abgrenzung dieser Wertflächen ist die Bauleitplanung der Gemeinde.

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

Aufstellung zur Ermittlung der Wertzahl (LNO) für  
 „Bauland, Bauerwartungsland, Flächen mit besonderem Verkehrswert“

Wertklassenbezeichnung	Verkehrswert €/m <sup>2</sup>	Wertzahl (WZ)
<b><u>Wohn- und Mischbauflächen:</u></b> - Ortslagen <b>Zodel</b> - Ortslage <b>Groß Krauscha und Neu Krauscha</b>	<b>20,00</b> <b>17,00</b>	<b>600</b> <b>510</b>
<b><u>Bau- / Freiflächen im Außenbereich:</u></b> - <b>Gewerbefläche – Landwirtschaft im Außenbereich</b> - Einzelhoflagen / Wohnhäuser (50 % der Ortslage) - Gewerbe im Außenbereich	<b>5,50</b> <b>10,00 / 8,50</b> <b>6,50</b>	<b>165</b> <b>300 / 255</b> <b>195</b>
<b><u>Erholungsflächen:</u></b> - Außenbereich	<b>4,00</b>	<b>120</b>
<b><u>Windnutzung:</u></b> - Flächen im Windpark	1,00	<b>30</b>
<b><u>Abbauflächen:</u></b> - Abbaugelände – grundeigene Bodenschätze ( <b>Wert gemäß Bodenrichtwertauskunft</b> )	<b>1,00</b>	<b>30</b>

### 3 Hinweis zur Wertermittlungskarte

Zur Darstellung der mit der Fortschreibung des Wertermittlungsrahmens aktualisierten Werte und Angaben wird die Wertermittlungskarte neu erstellt (Stand 14.08.2023). In die neue Wertermittlungskarte werden auch alle für die Wertermittlung relevanten Aktualisierungen der Bauleitplanung, sonstige Planungen (z.B. Regionalplanung) und sonstige Belange aufgenommen.

Die neue Wertermittlungskarte (Maßstab 1 : 5000) ersetzt die bisherige Wertermittlungskarte vom 23.03.2009 (Beschlussdatum). Zur übersichtlichen Darstellung des Karteninhaltes werden für verschiedene Bereiche „Beiblätter zur Wertermittlungskarte“ im Maßstab 1 : 2000 erstellt.

Für die Darstellung der verschiedenen Flurstücksgruppen dient die „Sonderkarte WE mit farbigen Flurstücksgruppen“. Die Farbdarstellung wird wie folgt neu festgelegt:

Aufstellung der Flurstücksgruppen und Farbzuoordnung (Sonderkarte WE)

<b>Merkmal</b>		<b>Kenn- zahl</b>	<b>Farbige Darstellung</b>
Verkehrswertflächen			
	Wohn- und Mischbauflächen	00	rot (700)
	Landw. u. gewerbliche Bau- / Freiflächen	01	rostrot (701)
	Erholungsflächen	02	rosa (703)
	Abbauggebiet – grundeigene Bodenschätze	03	hell-lila (702)
	Flächen im Windpark	04	gelbgrün (704)
Verkehrsflächen			
	Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	05	grau (715)
	Wege (nicht öffentlich)	06	hellgrau (714)
Gewässer			
	Öffentliche Gewässer	07	blau (712)
	Gewässer (nicht öffentlich)	08	hellblau (713)
Sonderflächen			
	weitere Flächen ohne bzw. mit geringem Ertrag (Steinriegel, Böschungen, Hecken usw.)	09	blau-lila (720)
Wald			
	Waldflächen	13	grün (603)
Ackerland			
	Sandböden (S, Sl, IS, SL)	20	gelb (706)
	Lehmböden (sL, L)	30	hellocker (707)
	Abbauggebiet (bergfreie Bodenschätze)	50	ocker (705)
Grünland			
	Dauergrünland	80	grün (708)
	Grünland (ackerfähig)	87	lindgrün (710)