



Ländliche Neuordnung: **Crossen**
Verfahrenskennzahl: **22004**
Gemeinde: Erlau
Landkreis: Mittelsachsen

WERTERMITTLUNGSRAHMEN

(Grundsätze der Wertermittlung)

Beschlossen mit Beschluss **06/2010**
in der Sitzung am **16.09.2010**

Inhalt :

1. Wertermittlungsrahmen
2. Anlage 1 – Klassenbildung Acker- u. Grünlandschätzungsrahmen

Änderungen : Beschluss 08/2011 vom 02.11.2011 – Präzisierung Klassenbildung der Wertzahlen

Beschluss 2013-03 vom 13.03.2013 – Bewertung von Flächen (siehe Anlage)

Beschluss 2013-04 vom 09.10.2013 – Änderung Abschlag -Waldrand - und -Gehölzrand – sowie Hangneigung

überarbeitet am 28.01.2014

Beschluss 2015– 01 vom 24.03.2015 - Landabzug gemäß § 47 FlurbG

Überarbeitet am 10.12.2015 i.V.m. Grundstücksmarktbericht 2014

1. Allgemeines

1.1. Gesetzliche Grundlagen

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 (AG-FlurbG).

1.2. Landwirtschaftliche Sachverständige

Die Wertermittlung obliegt dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft. Hierzu werden auch die stellvertretenden Vorstandsmitglieder einbezogen. Gemäß § 5 Abs. 1 AGFlurbG wurden 3 landwirtschaftliche Sachverständige mit der Verfügung des Landratsamtes (LRA) Mittelsachsen, Ref. 22.4 - Integrierte Ländliche Entwicklung vom 16.03.2009 bestellt. Sie haben bei allen Beschlüssen des Vorstandes, soweit sie die Wertermittlung oder Einwendungen dagegen betreffen, voll stimmberechtigt mitzuwirken (erweiterter Vorstand).

Herr Klaus Heinrich aus Niederau und Herr Rolf Seifert aus Frankenberg wurden durch das Landratsamt (LRA) Mittelsachsen, Ref. 22.4 - Integrierte Ländliche Entwicklung am 30.03.2009 verpflichtet. Die Verpflichtung erfolgte durch einen Vertreter des LRA Mittelsachsen, Ref. 22.4 - Integrierte Ländliche Entwicklung. Der Bestellung der Sachverständigen stimmte der Vorstand der Teilnehmergeinschaft gemäß § 5 AGFlurbG in seiner Sitzung vom 12.03.2009 zu.

2. Bewertungsverfahren

2.1. Verfahrensweise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Nach § 28 Abs. 1 FlurbG sind die Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) zu Grunde zu legen. In den Jahren 1950/51 wurde in Crossen bereits die Bodenschätzung durchgeführt. Dies geschieht dadurch, dass für die im Neuordnungsgebiet vorkommenden Hauptbodenarten passende Grablöcher oder Vergleichsstücke der Bodenschätzung aufgesucht werden und die Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen mit den durch den erweiterten Vorstand ermittelten Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung verglichen werden (Mustergrundaufstellung).

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 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 in erster Linie nicht an.

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 für Sonderkulturen.

Zur Ermittlung der Wertzahlen der Einlageflurstücke wird im Neuordnungsgebiet ein ausreichend dichtes und gleichmäßig verteiltes Netz von Mustergrundstücken aufgestellt und die Wertzahlenabstufung festgesetzt.

Die Mustergrundstücke sind in folgender Weise einzuwerten:

Ein Grundstück ohne besondere Vor- und Nachteile mit der im Verfahrensgebiet überwiegenden Bodenart ist als Hauptmustergrund [hier: L 5 LÖ] auszuwählen. Für dieses Grundstück ist der ortsübliche landwirtschaftliche Verkehrswert zu ermitteln, der Bezug zur Bodenschätzung der Finanzverwaltung herzustellen und die Wertzahl (=Brutto-Wertzahl, da noch ohne Berücksichtigung eventueller Zu- und Abschläge) festzusetzen (siehe auch Punkt 3.4.). Für jede wichtige Bodenart ist ein bestimmendes Grabloch einzuwerten.

Durch Angleichung an die Hauptmustergründe ist dann eine Mustergrundverdichtung vorzunehmen. Dabei sollen möglichst alle im Neuordnungsgebiet vorkommenden Bodenarten (siehe Gemeindebeschreibung der Bodenschätzung) so vollständig erfasst werden, dass ein Ver-

gleich der Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung mit den Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung der Finanzverwaltung möglich wird. Bei guter Übereinstimmung ist die gesamte Bodenschätzung in Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung umzurechnen (**Ergänzungswertermittlung**). Ist eine Umwandlung nicht möglich, sind sämtliche Einlageflurstücke durch Vergleich mit den Mustergründen neu einzuwerten (**Einzelwertermittlung**).

Für Zwecke der Behandlung des Umbruchs von Grünland in Acker und umgekehrt, werden, sofern geeignete Böden vorhanden sind, diese in beiden Schätzungsrahmen der Bodenschätzung bewertet.

Die Wertzahlen werden ohne Berücksichtigung der Entfernung und damit notwendiger Anfahrtswege festgelegt (§ 28 (1) FlurbG). Die Entfernung wird, soweit es sich mit einer großzügigen Zusammenlegung vereinbaren lässt, bei der Erarbeitung des Neuordnungsplanes im Rahmen der Abfindung berücksichtigt.

Die so ermittelte Bruttowertzahl muss erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge (Resultat = Nettowertzahl) ergänzt werden, wenn wesentliche Bestandteile oder besondere Verhältnisse den Wert des Grundstücks oder Grundstücksteils dauernd beeinflussen.

Der **Tauschwert** eines Grundstücks bestimmt sich dann aus der Summe der Einzelflächen in m² multipliziert mit den entsprechenden Nettowertzahlen geteilt durch 10. Er wird in Wertverhältniszahlen (WVZ) angegeben:

$$WVZ = \frac{\text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertzahl (WZ)}}{10}$$

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

Für die Ermittlung des Wertes der Bauflächen, Bauland und bauliche 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).

Die Umrechnung der Verkehrswerte in Wertzahlen der ländlichen Neuordnung muss durch einen **Umrechnungsfaktor** (siehe Punkt 3.2.) möglich sein. Dies ist Grundlage für das Maß einer wertgleichen Abfindung in der Ortslage als auch in der Feldflur. Ferner kann der Umrechnungsfaktor beim Erwerb nach § 52 FlurbG, beim Abschluss von Planvereinbarungen und bei der geldwerten Berechnung von Mehr- oder Minderausweisungen der Landabfindungen herangezogen werden. Abweichungen sind im gegenseitigen Einvernehmen möglich.

Alle weiteren im Neuordnungsgebiet bisher nicht bewerteten Flächen werden im Rahmen ihrer Nutzbarkeit mit Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung eingewertet.

Da es verfahrenstechnisch keine Flächen ohne Wertzahl im Verfahrensgebiet geben darf bzw. negative Wertzahlen, welche durch Abschläge entstehen könnten, nicht zulässig sind, ist eine **Restwertzahl von ≥ 1** festzusetzen.

3. Festsetzungen

3.1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

3.1.1. Ermittlung Bruttowertzahl LNO

Die am 30., 31.3. und 14.04.2009 mit dem erweiterten Vorstand durchgeführte Mustergrundbewertung ergab folgende Festlegungen:

Eine Einzelwertermittlung ist grundsätzlich nicht notwendig, es erfolgt eine Umwandlung der Ergebnisse der Bodenschätzung der Finanzverwaltung in die Wertzahlen der Ländlichen Neuordnung (siehe hierzu Niederschrift zur Vorstandssitzung vom 24.03.2010).

Dabei ist der Wert der **Bodenzahl** des Ackerschätzungsrahmens und der Wert der **Grünlandgrundzahl** des Grünlandschätzungsrahmens für die Bewertung der **Bruttowertzahl LNO** heranzuziehen.

Für die Zwecke der Flurbereinigung werden dann zur Vereinfachung die Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen von 32 bis 70 zu Klassen zusammengefasst und in die Bruttowertzahlen der Ländlichen Neuordnung umgerechnet. (Beispiel: Bodenzahl 58 befindet sich in der Klasse II und erhält als Bruttowertzahl 29). Zu jeder Klassenfläche stehen anschließend an den Klassenzahlen die Wertzahlen der Flächen. *Diese Wertzahlen werden für Acker und Grünland gemeinsam angeordnet. Es ist zu beachten, dass in diesem Zusammenhang nur Acker gegen*

Acker sowie Grünland gegen Grünland getauscht werden kann. Bei einem Tausch Acker gegen Grünland und umgekehrt wird festgelegt: WZ minus 30%. Bei ackerfähigem Grünland erfolgt kein Abschlag. – **Anlage 1**

Für die Festlegung der Wertzahlen LNO werden zur Orientierung die aktuellen Bodenrichtwerte (BRW) des Gutachterausschusses mit Stichtag **31.12.2014 (Gemeindeverwaltung Erlau)** bekannt gegeben:

Nutzung	Wert 2012	Geltungsbereich
Ackerland	0,82 €/m²	Gemeindegebiet
Grünland	0,35 €/m²	Gemeindegebiet
Wald mit Baumbestand	0,30 €/m²	Gemeindegebiet
Wohnbauland	22,00 €/m²	Crossen(Ober-und Nieder-crossen)
Einzelgärten	2,77 €/m²	Gemeindegebiet
Hausgärten	5,89 €/m²	Gemeindegebiet
private Wegefläche	4,77 €/m²	Gemeindegebiet
Verkehrsfläche	1,50 €/m²	

Tabelle 1: Bodenrichtwerte 31.12.2012

Aktualisierung:

Nutzung/ Ø	Wert 2014 in €/m²	Geltungsbereich
Ackerland / 53	0,81	Gemeindegebiet
Grünland / 51	0,60	Gemeindegebiet
Wald mit Baumbestand	0,40	Gemeindegebiet
Bauland	19,00	Crossen (Ober-und Nieder-crossen)

Tabelle 2: Bodenrichtwerte 31.12.2014

3.1.2. Gegenüber der Bodenschätzung abweichende Nutzung

Weicht die tatsächliche Nutzung von der Bodenschätzung ab, so ist bei der Bewertung der Fläche wie folgt zu verfahren:

- a) Zu Ackerland umgebrochenes Grünland wird wie das Mittel des umliegenden Ackers eingewertet mit anschließender Einbindung in die entsprechende Klasse der LNO gemäß Anlage 1a.
- b) **Dauergrünlandflächen**, die in der Bodenschätzung als Acker bewertet wurden erhalten als Wertzahl die Bodenzahl mit anschließender Einbindung in die entsprechende Klasse der LNO gemäß Anlage 1b.

- c) Flächen, die in der Bodenschätzung nicht bewertet wurden, aber zum jetzigen Zeitpunkt einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen (**umgewandelte Flächen, z.B. überackerte Wege und Gräben**) erhalten als Wertzahl **80% der durchschnittlichen WZ der angrenzenden Flächen**.

3.1.3. Ermittlung von Abschlägen

Um den jeweiligen örtlichen Verhältnissen und Bedingungen innerhalb des Verfahrensgebietes gerecht zu werden, können Abschläge an die jeweilige Bruttowertzahl einer Wertfläche angebracht werden. Die Abschlagsflächen können pauschaliert oder durch konkrete Ermittlung der örtlichen Abgrenzung (durch Aufmessung in der Örtlichkeit oder auf andere geeignete Weise) festgelegt werden.

Folgende Abschläge werden erfasst und festgesetzt:

a) **Wasserhaushalt**

Beeinträchtigungen infolge von z.B. Nass- und Feuchtstellen, Abschwemmungen liegen im Verfahrensgebiet nicht vor. Daher entfallen Abschläge wegen stauender Nässe und Überschwemmungsgefahr.

b) **Geländeform**

Hangneigungen kleiner gleich 9 % werden nicht berücksichtigt.

Die Abschläge - *Hängigkeit* - werden für die Nutzung als Ackerland und Grünland einheitlich festgesetzt mit:

Hangneigung	Abschlag in WZ*
9 % bis 12 %	2
12 % bis 15 %	4
ab 15 %	6

* abgestimmt mit Hr. Heinrich am 21.01.2014

c) **Wald-/Aufwuchsschäden**

Aus Gründen der **Waldeinwirkung** durch z.B. Waldschatten, Wurzelschaden und Ast- bzw. Laubbefall werden folgende Abschläge - *Waldrand* - festgesetzt:

Waldlage im	Einwirkungsbreite	Wertminderung WZ*
Süden	20 m	6
Osten	20 m	3

Westen	20 m	3
Norden	20 m	2

* entspricht den üblichen Werten der verwendeten Bodenschätzung

Bei größeren **Gehölzen** und/oder **Heckenreihen** (auch uferbegleitend bei Gewässern) wird wegen Schattenwirkung und Durchwurzelung des Bodens ein Abschlag - *Gehölzrand* festgesetzt (Stichtag: Genehmigung Teilplan nach § 41 FlurbG 25.10.2002). Dieser beträgt:

Lage im	Einwirkungsbreite	Wertminderung WZ*
Süden	10 m	6
Osten	10 m	3
Westen	10 m	3
Norden	10 m	2

* entspricht den üblichen Werten der verwendeten Bodenschätzung

d) Beeinträchtigungen durch Leitungen/Masten und Überspannung

Für beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Strom, Gas, Wasser) in den Grundbüchern werden folgende Abschlüsse bzw. ~~Restwerte~~ **Wertzahlen** festgelegt:

Art	Behinderungsfläche (quadratisch)	Wertzahl (WZ)
Schacht oder Brunnen, Stahlbeton- oder Holzmast	10 m ²	1
Stahlgittermast	50 m ²	1

	Trassenbreite (Schutzstreifen)	Abschlag in Wertzahlen (WZ)
380/220/110 kV - Freileitung	20 m	1
andere oberirdische Leitungen	10 m	1
unterirdisch eingemessene Leitungen	10 m	2

- Es werden die von den Versorgungsunternehmen festgelegten Ausmaße übernommen.

- Die Trassenbreiten richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Versorgungsträger.
- ~~Keine Abschläge werden vorgenommen, wenn der Restwert WZ=3 unterschritten wird.~~

e) Meliorationsmaßnahmen

Der Wert einer örtlich vorhandenen Dränage spiegelt sich im Ertragswert des Bodens wieder und wirkt sich insoweit bei seiner Bewertung aus.

Ein Zu- oder Abschlag oder eine Bewertung nach § 28 FlurbG als wesentlicher Grundstücksbestandteil wird nicht angebracht.

3.1.4. Bestimmung der Nettowertzahl

Bei der Bestimmung von ~~prozentualen Abschlagsgrößen~~ wird immer auf die durch Abschläge unveränderte Bruttowertzahl Bezug genommen. Die gerundeten Abschläge werden addiert und von der Bruttowertzahl abgezogen.

Beispiel:

Bruttowertzahl:	24
Abschlag - <i>Waldrand</i> - Wald im Osten	- 3
Abschlag - Hängigkeit - 12 % bis 15 %	-4
Nettowertzahl:	17

~~Für den Fall, dass Abschläge die Bruttowertzahl übersteigen, wird für landwirtschaftliche Nutzflächen die Restwertzahl mit 10 WZ festgelegt.~~

Wird durch das Anbringen der Abschläge eine Nettowertzahl von 10 unterschritten, wird die Restwertzahl von 10 festgelegt.

3.2. Umrechnungsfaktor

Um u.a. gemäß § 44 Abs. 3 FlurbG unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen in Land in Geld auszugleichen, ist es erforderlich die Wertverhältnisse in Geldwerte mittels eines Faktors umzurechnen (Umrechnungsfaktor).

Ermittlungsgrundlage ist ein für das Verfahrensgebiet **typischer Acker** mit einer **durchschnittlichen Bodenzahl** nach Bodenschätzung von **58**.

Zur Ermittlung werden die Bodenrichtwerte (BRW) des Gutachterausschusses herangezogen. Diese betragen mit Stichtag **31.12.2014** (Grundstücksmarktbericht Landkreis Mittelsachsen, **Gemeindeverwaltung Erlau**), siehe 3.1.1

Gemarkung	Bodenrichtwert Ackerland
Crossen (Nieder- und Obercrossen)	0,81 €/m ²

Der **Umrechnungsfaktor** errechnet sich nun ausgehend vom mittleren BRW wie folgt:

Die durchschnittliche Bodenzahl der Bodenschätzung von 58 entspricht einer durchschnittlichen Wertzahl der Flurneuordnung im Verfahrensgebiet von 29 [Anlage 1a].

Für eine Wertzahl (WZ) ermittelt sich der Geldwert folglich (mittlerer BRW geteilt durch die DWZ) ... **0,81** €/m² / 29 = 0,027931.

Da die Wertverhältniszahl (WVZ) bezogen auf 10m² ermittelt wird (siehe Punkt 2.1.) ergibt sich durch Multiplikation mit 10 und Rundung der Geldwert für eine Wertverhältniszahl: **[0,2793103]**

Umrechnungsfaktor: 1 WVZ = 0,279 €

Der Faktor kann durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung angepasst werden. Dies erfolgt spätestens bei der Neuverteilung zur geldwerten Berechnung von Mehr- oder Minderausweisungen. Bei schon erfolgtem Erwerb nach § 52 FlurbG müssen die Beteiligten die dort festgelegten Preise mit dem früheren Umrechnungsfaktor gegen sich gelten lassen (§ 15 FlurbG).

Bei Landverzichtserklärungen zugunsten von Dritten und bei Abschluss von Planvereinbarungen ist eine Abweichung vom Umrechnungsfaktor in Einvernehmen mit den Beteiligten möglich

3.3. Flächen mit Verkehrswert

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.

Grundlage bilden die Bodenrichtwerte (BRW) der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte beim jeweiligen Landratsamt:

- Grundstücksmarktbericht Landkreis Mittelsachsen, GV Erlau (31.12.2014), siehe 2.1

Hausgrundstücke, bebaute Ortslagen – Wohnbauland (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) besitzen den BRW in Höhe von 19,00 €/m². Der Vorstand der TG Crossen beschließt in der Sitzung vom 13.03.2013, dass der aktuelle Bodenrichtwert des Gutachterausschusses (Wohnbauland 19,00 €/m²) für solche Flächen nicht herangezogen wird.

Die Abmarkung und Aufmessung der einbezogenen Ortslagen bzw. der Gebäude- und Freiflächen im Außenbereich können Änderungen an den Flächen der Grundstücke zur Folge haben. Dabei werden in der Regel Grenzverläufe geändert und korrigiert. Bei den zu- und abgehenden Flurstücksteilen wird es sich dann um Flächen handeln, die selbstständig nicht bebaubar sind und Teile von Hof-, Garten und Hinterland darstellen. Die entstehenden Mehr- oder Minderausweisungen, welche im Regelfall in Geld auszugleichen sind, führen selbst bei geringer Abweichung und bei Anwendung der Bodenrichtwerte zu sehr hohen Ausgleichszahlungen.

Als Preis für die Splitterflächen innerhalb der Ortslage, die zur Abrundung des Grundstückes gebraucht werden, wird daher 1,00 €/m² (WZ=35) als symbolischer Wert festgelegt, welcher von der Gemeinde Erlau ebenso gehandelt wird.

3.4. Durch die Bodenschätzung nicht bewertete, teilw. ertragslose Flächen

Flächen, die ertraglos sind und keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und auch den Verkehrswertflächen nicht zuzurechnen sind, werden wie folgt bewertet:

Art	WZ
Waldflächen (auch größere zusammenhängende Gehölzflächen)	10 (14)
Wasserflächen (einschließlich Uferbereich), Teiche, Bäche	2

Unland	
Ödland mit Anflug, Raine, bedeutsame Steinriegel, nichtmaschinengängiges Grünland	1
Geringwertige, meist nicht oder nur zeitweise in Kultur genommene Böden	1

- Alle vorhandenen Straßen und Wege werden mit WZ 1 eingewertet, weil für diese Flächen kein Markt existiert. Dies gilt auch für Verkehrsflächen, wo der Ausbau auf vorhandener Trasse ohne Breitenänderung erfolgte (Splitterfläche zwischen Straßen grenze -alt- und anliegendem Ortslagenflurstück).
- Die Entfernung der Grundstücke vom Hof bzw. der Ortslage wird nicht in Ansatz gebracht. Sie werden bei der Neuverteilung berücksichtigt (§ 44 Abs. 4 FlurbG).
- Besonders kleinklimatische Nachteile werden nicht berücksichtigt.
- Bewertung von Flächen mit Mobilfunkstandorten/Windkraftanlagen/Gebäuden in der Feldlage erfolgt wie anliegende Fläche aus der Bodenschätzung, da die Zuteilung in der Regel an die Eigentümer erfolgen wird
- Flächen in denen Leitungen liegen, die lagemäßig nicht erfasst sind, erhalten keine Abschläge.
- Verkehrsflächen, die zu DDR-Zeiten auf privatem Eigentum errichtet wurden, werden wie die anliegende Fläche aus der Bodenschätzung bewertet, da Entschädigungen an die Bodeneigentümer nicht gezahlt wurden.

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

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

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt:

Nutzungsart	Flurstücksgruppen Kennzahl	farbige Darstellung
Ortslage , bebaute Flächen, gewerblich genutzte Flächen	01	orange
Verkehrsflächen	05	hellgrau
LN* mit WZ 30	20	ocker
LN* mit WZ 29	30	gelbgrün
LN* mit WZ 28	40	dunkelgrün
LN* mit WZ 27	60	maigrün
LN* mit WZ 26	70	hellgelb
Forstwirtschaftlich genutzte Flä- chen, sonstiger Wald	10	braungrün
Unland, wirtschaftlich nicht nutzbare Flächen	08	violett
Gewässer	06	hellblau

* LN = landwirtschaftliche Nutzfläche

Klassenbildung der Wertzahlen der Bodenschätzung für die Wertermittlung der Flurbereinigung für Ackerland, Grünland und zu Ackerland umgebrochenes Grünland

Klasse	Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung	Bruttowertzahlen der Flurbereinigung
I	≥ 61	30
II	56 - 60	29
III	51 - 55	28
IV	45 - 50	27
V	≤ 44	26