

## Abdruck

### Ländliche Neuordnung Mildenaу

Verfahren: 299 021

Gemeinde: Mildenaу

Landkreis: Annaberg

## Niederschrift

über die Mustergrunduntersuchung vom 16.04. bis 19.04.2007  
und die Vorstandssitzung vom 08.05.2007

**Ort:** Gemeindeverwaltung Mildenaу

**Zeit:** 18:00 Uhr bis 20:15 Uhr

### Tagesordnung:

1. Auswertung der Mustergrunduntersuchung
2. Sonstiges

### Anwesend:

1. Der Vorsitzende des  
Vorstandes der Teilnehmer-  
gemeinschaft:

Herr Kautz

Der Vorsitzende hat den Vorstand der Teilnehmer-  
gemeinschaft zur heutigen Sitzung einberufen. Die  
Gesamtzahl der Vorstandsmitglieder beträgt **9 (erweiterter  
Vorstand)**; die nebenbezeichneten Mitglieder des  
Vorstandes sind erschienen.

2. Die Stellvertreterin  
des Vorsitzenden:

Frau Heidel

3. Vorstandsmitglieder

Dietrich Melzer  
Dieter Teucher  
Horst Meyer  
Friedmar Nestler  
Christoph Nestler  
Bertram Vogel (ab 18:30 Uhr)  
Klaus Heinrich  
Karli Mehner

verhinderte  
Vorstandsmitglieder:

vertreten durch:

Wilfried Dost (Beschluss § 52 FlurbG)

4. Die Stellvertreter:

Konrad Vogel  
Erhard Nestler  
Bert Löttsch  
Wilfried Dost

Die – weiteren – nebenstehenden Stellvertreter nahmen  
beratend an der Sitzung teil.

Nach § 26 Abs. 2 Satz 1 FlurbG ist der Vorstand somit  
beschlussfähig.

Der Vorstand beschließt mit dem bei den einzelnen  
Beschlusspunkten eigens vermerkten Abstimmungsverhältnis.

4. Zuhörer: Frau Thiele (Gemeinde Mildenau)

5. Anlagen:

- Anlage 1 – Beschluss zur Erklärung nach § 52 FlurbG
- Anlage 2 – Niederschrift über die Verpflichtung der beigezogenen sachverständigen Bodenschätzer
- Anlage 3 – Ergebnisse der Mustergrunduntersuchung - entsprechend der heutigen Nutzung sortiert (5 Blatt)
- Anlage 4 – Mustergründe mit Zuordnung der Wertzahlen LNO

Herr Kautz begrüßt die anwesenden Vorstandsmitglieder.  
Der Tagesordnungspunkt 2 wird vorgezogen.

## **TOP 2**

Frau Heidel erläutert den Inhalt einer vorliegenden Erklärung nach § 52 FlurbG (Landverzicht zur Herstellung des Wanderparkplatzes am Paschweg). Der Vorstand fasst zu dieser den Beschluss 05/07 (siehe Anlage 1).

## **TOP 1**

Frau Heidel, die die Genauigkeit der Bodenschätzung untersucht und die Ergebnisse der Mustergrunduntersuchung ausgewertet hat, erläutert die gewonnenen Erkenntnisse.

Vom 16.04. bis 19.04.2007 wurde die Mustergrunduntersuchung bei folgenden Witterungsverhältnissen durchgeführt:

- 16./17.04.: heiter und trocken, ca. 20 °C
- 18.04.: bewölkt, sehr windig und trocken, ca. 8 °C
- 19.04.: heiter und trocken, ca. 12 °C

Der Boden war insgesamt sehr trocken.

Vor Beginn der örtlichen Arbeiten wurden die vom ALE am 11.04.2007 bestellten Sachverständigen per Handschlag verpflichtet (siehe Anlage 2).

Zur Einwertung der Mustergründe waren Listen erstellt worden, die die Ergebnisse der RBS beinhalten.

Somit war es unmittelbar möglich, die damaligen Beschriebe mit den aktuellen Schätzungen zu vergleichen.

Ausgehend vom Hauptmustergrund (lfd. Nr. 1) wurden die Mustergründe untersucht und die Ergebnisse schriftlich festgehalten.

Die Ergebnisse der Mustergrunduntersuchung sind in Anlage 3 entsprechend der heutigen Nutzung aufgeschlüsselt.

Herr Melzer, Herr Meyer und Herr Nestler, F. sowie die ehrenamtlichen Bodenschätzer haben die Unterlagen zur Vorbereitung auf die heutige Sitzung bereits mit der Einladung erhalten.

## **Zur Ungenauigkeit der Bodenschätzung**

### **Absteckung:**

Mit großer Wahrscheinlichkeit wurde die Lage der Grablöcher und Klassenflächengrenzen zur RBS nicht korrekt in die Feldschätzungskarte übertragen. Im Einzelfall könnte es sogar passiert sein, dass Grablöcher, die am Rand einer Klassenfläche liegen in der benachbarten Klassenfläche aufgegraben wurden. Um diese Fehlerquelle weitestgehend auszuschließen, wurden bei Bedarf im Umkreis des Mustergrundes Bohrstöcke geschlagen.

### **Bodenart:**

In Mildenau treten überwiegend die Bodenarten IS und SL auf, vereinzelt L und Mo beim Grünland. Teilweise bereitete es v. a. bei Trockenheit Schwierigkeiten die Bodenarten IS, SL und sL auseinander zu halten, da sich die Lehmenteile nur geringfügig unterscheiden. Angesichts der anhaltenden Trockenheit wurde mittels Beimengen von Wasser auf die jeweiligen Lehm- und Sandanteile geschlossen. Hier kann es zu weiteren Unsicherheiten in der Schätzgenauigkeit kommen, die zu Abweichungen gegenüber der RBS führen, obwohl sich der Boden gegenüber der RBS möglicherweise gar nicht geändert hat.

Bereits nach dem ersten Tag zeigte sich, dass der Boden lehmiger ist als ihn die damaligen Schätzer eingestuft hatten. Dies lässt sich nach Auffassung von Herrn Heinrich evtl. damit erklären, dass durch die tiefere Bewirtschaftung die durch Niederschläge in die unteren Bodenschichten abgewanderten Feinteile (abschlammbaren Teilchen) wieder nach oben befördert wurden. Herr Mehner ist hingegen der Ansicht, dass die Veränderungen nicht durch Umwelteinflüsse hervorgerufen wurden.

### **Zustandsstufe beim Acker/Bodenstufe beim Grünland:**

Diese Stufen richten sich nach den Schichtdicken von A- und B- Horizont bzw. deren Beschaffenheit und dem Übergang zw. den Horizonten. Bei Streitfällen wurde eine der beiden möglichen Stufen gewählt und die Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl an der oberen bzw. unteren Grenze der Stufe festgelegt.

### **Klimastufe beim Grünland:**

Keine Unsicherheit, da überwiegend die Stufe c und nur vereinzelt d vorkommt.

### **Wasserstufe beim Grünland:**

Die Wasserverhältnisse ließen sich aufgrund der Trockenheit nur unsicher bestimmen. Die Wasserverhältnisse haben sich tendenziell leicht verbessert. Die Spanne zwischen den einzelnen Wasserstufen ist sehr groß.

### **Entstehungsstufe beim Ackerland:**

In Gebirgslagen wie Mildenau wird nur zwischen Verwitterungsböden (V) und Verwitterungsgestein (Vg) unterschieden.

Aufgrund der aufgegrabenen Mustergründe war der Unterschied bis auf wenige Ausnahmen gut erkennbar. Da zur RBS eher Bohrstöcke eingesetzt wurden, sind hier die Unsicherheiten zu suchen.

## **Vergleich von RBS und Mustergrunduntersuchung:**

### *Ackerstandorte:*

Der A-Horizont hat sich bei fast allen Ackerflächen durch die maschinelle und damit tiefere Bewirtschaftung um 0,5 bis 1 dm, in Ausnahmefällen sogar um 1,5 dm verstärkt.

Es lässt sich feststellen, dass sich durch die verstärkte Krume (Verbesserung der Zustandsstufe) und die lehmigere Schätzung auf 17 von 19 reinen Ackerstandorten (Nr.1, 5, 7, 8, 15, 17, 18, 19, 22, 28, 29, 30, 31, 33, 33, 34, 35, 36) die Bodenzahlen gegenüber der RBS verbessert haben (+ 6 bis + 15 Bodenpunkte - mit zwei Ausreißern Nr. 19, 33 -> + 19 bzw. + 21 Bodenpunkte). Die geringfügige Verschlechterung der Standorte Nr. 13 und 23 (-5 bzw. -1 Bodenpunkte) lässt sich leicht erklären. Es handelt sich um Kuppen, die sich durch Winderosion und die maschinelle Bewirtschaftung eher negativ verändert haben.

Es ist davon auszugehen, dass sich alle Kuppen verschlechtert haben. Diese Verschlechterung ist ggf. in einem Abschlag zu berücksichtigen.

### *Grünlandstandorte:*

Beim untersuchten Grünlandstandort Nr. 16 handelt es sich um eine Hutung, d.h. um eine Fläche mit beginnender Verbuschung. Diese ist in der Wertermittlung anders zu berücksichtigen und wird nicht weiter betrachtet.

Die Grünlandgrundzahlen haben sich gegenüber der RBS kaum verändert (-1 bis 6 Bodenpunkte). Einzige Ausnahme bleibt der Mustergrund Nr. 14, der sich v. a. durch die Veränderung der Wasserverhältnisse um -8 Bodenpunkte verschlechtert hat. Bei diesem Standort handelt es sich um eine Nassstelle, die über Abschlüge erfasst werden könnte.

### *Zur RBS Grünland -> jetzt Ackerland:*

Diese Art von Nutzungsänderung bleibt im Verfahrensgebiet eher die Ausnahme. Die Mustergründe 2, 20, 27 und 38 wurden sowohl in den Ackerschätzungsrahmen als auch in den Grünlandschätzungsrahmen eingewertet.

Würden diese Standorte noch als Grünland genutzt werden, hätte es im Vergleich zur RBS kaum eine Veränderung gegeben (0 bis -4 Bodenpunkte).

Betrachtet man die Mustergründe als Ackerstandorte, haben sich die Bodenzahlen aufgrund der intensiven Bewirtschaftung leicht verbessert (+5/+7 Bodenpunkte).

Der Mustergrund Nr. 2 ist angesichts einer Auffüllung nicht repräsentativ.

Aufgrund der kleinen Klassenflächen (meist Inseln) haben diese Standorte nur eine untergeordnete Bedeutung. Grund für die Nutzungsänderung könnten z.B.

Wirtschafterschwernisse sein, so dass die Ackernutzung für die Landwirtschaft letztendlich effektiver war.

### *Zu RBS Ackerland -> jetzt Grünland:*

Diese Art von Nutzungsänderung kommt im Verfahrensgebiet sehr häufig vor.

Obwohl eher mit einer Verschlechterung zu rechnen war, hat sich trotz der fehlenden intensiven Landwirtschaft eine leichte Verbesserung von 1-11 Bodenpunkten eingestellt.

Die festzulegende Wertzahl LNO könnte zw. Acker und Grünland liegen.

## Verwendbarkeit der Reichsbodenschätzung zur Wertermittlung

Beim Vergleich von Reichsbodenschätzung und Mustergrunduntersuchung zeigen sich einige Tendenzen, die aber kaum Einfluss auf das Verhältnis zwischen den Böden haben und bei der Festlegung der Wertzahlen LNO berücksichtigt werden können.

**Fazit:** Die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung können ohne eine weitere Einzelwertermittlung als Grundlage für die Wertermittlung im Verfahren der Ländlichen Neuordnung Mildenaue dienen.

## Wertzahlen

Für die Festlegung der Wertzahlen LNO werden zu Orientierung die aktuellen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für den Landkreis Annaberg (2006) und den Mittleren Erzgebirgskreis (2005) bekannt gegeben:

	<b>Mildenaue</b> in EUR/m <sup>2</sup>	<b>Königswalde</b> in EUR/m <sup>2</sup>	<b>Mauersberg</b> in EUR/m <sup>2</sup>
Acker	<b>0,22</b>		0,42 – 0,20* Mittlere Lage
Grünland	<b>0,19</b>		0,32 – 0,22* Mittlere Lage
Garten	4,30	<b>3,30</b>	4,00
Begünstigtes Agrarland	2,00*		
Wohnbauland	<b>21,00</b>	26,00	16,00
Bauerwartungsland	<b>2,50*</b>		
Gewerbe	10,00		
Wald	<b>0,44*</b>		0,30* mit aufstockenden Bestand 0,15 ohne Bestand
Straßen	<b>4,00</b>		
Gewässer	<b>0,27*</b>		
Unland	<b>0,11*</b>		

*Tabelle 1: Bodenrichtwerte*

\* Geltungsbereich Landkreis

Hinweis: Zur Sitzung waren uns die aktuellen Bodenrichtwerte noch nicht bekannt. Die Richtwerte, die sich gegenüber 2004 geändert haben, wurden hervorgehoben.

## Bewertung landwirtschaftlicher Flächen

Als Hauptmustergrund wurde das Grabloch XVII/6 auf Flurstück 1540/9 ausgewählt. Dieses weist eine mittlere Bodengüte der hauptsächlich vorkommenden Bodenart IS 4 V auf, hat keine besonderen Vor- oder Nachteile und befindet sich etwa in mittlerer Entfernung zur Ortslage. Dieses Grabloch erhält die Bodenzahl **20**.

Ausgehend von dieser Einwertung werden die Von-Bis-Spannen der einzelnen Wertzahlen unter Berücksichtigung der Acker- bzw. Grünlandnutzung festgelegt.

### *Acker*

Die im Verfahrensgebiet Mildenaun vorkommenden Bodenklassen - **Acker** haben folgende Bodenzahlen:

Bodenklasse	Im Verfahrensgebiet vorkommende Bodenzahlen
sL 4 V	54
SL 4 V	45-50
SL 4 Vg	41
SL 5 V	40-41
IS 4 V	35-42
IS 5 V	35-36
IS 4 Vg	34-38
SL 6 V	34-35
IS 5 Vg	30-34
SI 4 V	34

*Tabelle 2: Bodenzahlen*

Für die Ackerstandorte, die zur RBS und auch heute noch als Acker genutzt werden, legt der Vorstand folgende Wertklassen fest:

Bodenzahl RBS	Wertzahl LNO
$\geq 48$	22
47-43	21
42-38	<b>20</b>
37-33	19
$\leq 32$	18

*Tabelle 3: Wertklassen Acker  
Grünland*

Die im Verfahrensgebiet Mildenau vorkommenden Bodenklassen - **Grünland** haben folgende Grünlandgrundzahlen:

Bodenklasse	Grünlandgrundzahlen
L II c 2	44-49
L II d 2	40
IS II c 2	34-40
L III c 2	38-40
L II c 3	37-41
L II d 3	30-34
L III c 3	30-34
IS II c 3	31-32
IS II d 3	25-33
L III d 3	26-32
L III c 4	26-28
Mo L c 3	28
IS III c 2	24-27
Mo S d 3	26
IS III d 3	24
IS III c 4	22

*Tabelle 4: Grünlandgrundzahlen*

Für die Grünlandstandorte, die zur RBS und auch heute noch als Grünland genutzt werden, legt der Vorstand folgende Wertklassen fest:

Grünlandgrundzahl RBS	Wertzahl LNO
$\geq 44$	20
43-40	19
39-36	18
35-32	17
31-28	16
$\leq 27$	15

*Tabelle 5: Wertklassen Grünland  
In Ackerland umgewandeltes Grünland*

Durch die intensive Bewirtschaftung dieser Flächen ist eine leichte Verbesserung eingetreten. Diese Bereiche werden den Wertzahlen der umgebenen Ackerflächen zugeschlagen.

### ***In Grünland umgewandeltes Ackerland***

wird nach dem Ackerschätzungsrahmen der Reichsbodenschätzung eingewertet und um eine Wertzahl abgewertet, da der Nachteil der Umwandlung in Grünland überwiegt.

### **Mustergründe – Zuordnung der Wertzahlen**

Den Mustergründen werden die festgelegten Wertzahlen zugeordnet (siehe Anlage 4).

Die heute festgelegten Wertklassen werden in einer Karte dargestellt. Voraussetzung dafür ist, dass wir die heutige Bewirtschaftungsart Acker oder Dauergrünland zweifelsfrei abgrenzen. Auf Vorschlag von Herrn Melzer, werden die vorhandenen Daten (AL- und GL-Feldblöcke) des AfL Zwönitz angefordert und genutzt.

### **Ermittlung des Geldwertes einer Wertzahl**

Grundlage für die Bestimmung des Geldwertes einer Wertzahl bildet der Verkehrswert von durchschnittlichem Ackerland (Hauptmustergrund mit der Bodenzahl 40 und der Wertzahl LNO 20).

Setzt man den Verkehrswert mit der durchschnittlichen Wertzahl ins Verhältnis, erhält man den entsprechenden Wert für eine Wertzahl:

$$2,20 \text{ EUR je } 10 \text{ m}^2 \text{ geteilt durch WZ } 20 = 0,11 \text{ EUR je } 10 \text{ m}^2$$

Es wird festgelegt, dass eine Wertzahl (für je  $10 \text{ m}^2$ ) einem Wert von 0,11 EUR entspricht, d.h.

$$\mathbf{1 \text{ Wertverhältniszahl (WVZ)} = 0,11 \text{ EUR.}}$$

### **Bewertung sonstiger Flächen im Außenbereich**

Waldflächen erhalten generell die Wertzahl 8 ohne Abschlag.

### **Vorausschau**

Besonderheiten, die den Tauschwert eines Grundstückes beeinflussen, wie z.B. Hanglage, Geländeausformung (Kuppen), Wasserhaushalt (Feucht- und Nassstellen), Waldrandlage, rechtliche Belastungen (örtlich gebunden), ober- und unterirdische Leitungen (Masten, Überspannungen, Schutzstreifen) werden in der Regel mit Abschlägen zu den Bodenwertzahlen LNO berücksichtigt.

Die Festlegung solcher Abschläge wird Thema in der nächsten Sitzung zur Wertermittlung sein.

Mildenau, 08.05.2007

Aufgestellt: gez. Heidel

Abgeschlossen: gez. Kautz