



## **Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Mildenaue**

Landkreis: Erzgebirgskreis  
Gemeinde: Mildenaue  
Verfahren: Mildenaue (VKZ 210041)

### **- Grundsätze der Wertermittlung -**

Anlagen:

- 1 - Unterlagen über die Mustergrundaufstellung
  - Übersichtskarte der Mustergründe
  - Mustergrundaufstellung
  - Bodenschätzungsergebnisse der Finanzverwaltung
- 2 - Wertermittlungskarte
- 3 – Sonderkarte Wertermittlung mit farbigen Tauschflächen
- 4 – Sonderkarte Wertermittlung mit farbigen Flurstücksgruppen

Landwirtschaftliche Sachverständige gemäß § 5 Abs. 1 AGFlurbG:

**Heinz Singer**, Arnsfeld, Gutsstraße 6, 09456 Mildenaue,  
**Stefan Ahner**, Hormersdorf, Hauptstraße 1, 08297 Zwönitz

Vom Vorstand der Teilnehmergemeinschaft beschlossen

am: 29.03.2022

  
Vorstandsvorsitzender

**Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeine Festlegungen.....	3
2. Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.....	3
2.1 Ackerland.....	4
2.2 „Ackerland mit Grünlandbewertung“.....	4
2.3 Grünland.....	4
2.4 „Grünland mit Ackerbewertung“.....	4
2.5 Zu- und Abschläge.....	5
2.5.1 Hängigkeit (Abschlag H).....	5
2.5.2 Erosion durch Wasser (Abschlag E).....	5
2.5.3 Waldeinwirkung (Abschlag W).....	5
2.5.4 Gewässerrandstreifen (Abschlag U).....	6
2.5.5 Leitungen und Behinderungsflächen (Abschlag L).....	6
2.5.6 Vernässte Flächen (Abschlag N).....	6
2.5.7 Dränierte Flächen.....	7
2.5.8 Schutzgebiete.....	7
2.5.9 Agrarumweltmaßnahmen.....	7
3. Kapitalisierungsfaktor.....	7
4. Bewertung von Bauflächen und Bauland.....	7
5. Bewertung der sonstigen Flächen.....	8
5.1 Wald.....	8
5.2 Gewässer.....	8
5.3 Verkehrsflächen.....	8
5.4 Geringstland.....	8
6. Bewertung wesentlicher Bestandteile.....	9
7. Bewertung von Rechten.....	9
8. Wertänderungen.....	9
9. Restwertzahl.....	9
10. Wertermittlungskarte.....	9
11. Flurstücksgruppen.....	9

## 1. Allgemeine Festlegungen

Für das Bewertungsverfahren der in das Flurbereinigungsgebiet einbezogenen Grundstücke gelten die Bestimmungen der §§ 27-33 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) in Verbindung mit den §§ 5 bis 7 des Sächsischen AGFlurbG. Weiterhin sind die §§ 5,6 und 11 des Verkehrsflächenbereinigungs-gesetzes (VerkFlBerG) zu beachten.

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

Die Wertermittlung ist Grundlage:

- zur Ermittlung der Werte der von den Teilnehmern in das Verfahren eingebrachten Grundstücke und Grundstücksteile (Einlagewerte),
- zur Ermittlung der Abfindungsansprüche der Teilnehmer (Forderung)
- für den rechnerischen Nachweis über die wertgleiche Abfindung eines Teilnehmers
- zur Ermittlung der Landabzüge für die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen
- zur Ermittlung der Landaufbringung von für das Unternehmen benötigten Flächen in Unternehmensflurbereinigungen
- für die Festsetzung von Geldabfindungen, Geldausgleichen für Mehr- oder Minderausweisungen von Land- und Geldentschädigungen,
- für die Bemessung der Beiträge der Teilnehmer und
- für die Wahrung von Rechten Dritter.

Maßgeblich ist dabei der objektive Wert, also der Wert, den ein Grundstück oder Grundstücksteil für jedermann hat, der es im Flurbereinigungsgebiet ortsüblich nutzen würde. Der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers wird im Verhältnis zu dem Wert der Summe aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes bestimmt. Es wird ein relativer, auf die Verhältnisse im jeweiligen Verfahrensgebiet bezogener Wert (Tauschwert) ermittelt.

Der Tauschwert eines Grundstücks wird in Wertverhältniszahlen (WVZ) ermittelt. Die Wertverhältniszahlen sind dabei das Produkt aus Flächen und ihren bei der Wertermittlung festgesetzten Wertzahlen (WZ).

$$\text{Wertverhältniszahlen (WVZ)} = \text{Fläche [m}^2\text{]} / 10 \cdot \text{Wertzahlen (WZ)}$$

Zeitpunkt der Wertermittlung (maßgebender Zeitpunkt für die Gleichwertigkeit von Einlage und Abfindung) ist der Zeitpunkt, an dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (Ausführungsanordnung) bzw. Wirksamkeit der vorläufigen Besitzeinweisung.

## 2. Bewertung der landwirtschaftlich genutzten Flächen

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen wird der Wert eines Grundstücks durch seine Eigenschaften wie natürliche Beschaffenheit und tatsächliche und rechtliche Verhältnisse bestimmt, die für die Benutzung, die Verwertung und den Ertrag wesentlich sind.

Der Wert wird ohne Berücksichtigung der Entfernung von der Ortslage bzw. vom Wirtschaftshof festgelegt. Die Entfernung wird, soweit es sich mit einer großzügigen Zusammenlegung vereinbaren lässt, bei der Erarbeitung des Flurbereinigungsplanes berücksichtigt.

Der ermittelte Wert muss erforderlichenfalls durch Zu- und Abschläge ergänzt werden, wenn wesentliche Bestandteile oder besondere Verhältnisse den Wert des Grundstücks oder Grundstücksteils dauernd beeinflussen.

Nach § 28 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG) zugrunde zu legen. Diese Unterlagen wurden für das Verfahrensgebiet der Flurbereinigung Mildenau in den Jahren 1938-1939 erstellt.

Eine Vergleichsschätzung vom 16.04. bis 19.04.2007 an 39 über das gesamte Verfahrensgebiet verteilten Mustergründen (Vergleichsstücke und bestimmende Grablöcher, siehe Anlage 1) ergab, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung als Grundlage für die Wertermittlung verwendet werden können.

Die Grenzen der Bodenschätzung der Finanzverwaltung wurden aus den Originalschätzungskarten digitalisiert und bilden die Grundstruktur der Wertflächen für landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dieses Grundgerüst wurde durch die Nutzungsartengrenzen des Katasters, Aufmessungen vor Ort, Digitalisierungen im Orthofoto und das Feldblockkatasters der Landwirtschaftsverwaltung ergänzt.

## 2.1 Ackerland

Für den Hauptmustergrund (bestimmendes Grabloch XVII/6, Flst.-Nr. 1540/9 der Gemarkung Mildenau, IS 4 V 40) wird die **WZ 20** festgelegt. Dieser Mustergrund hat mittlere Bodengüte, keine besonderen Vor- und Nachteile und liegt in mittlerer Entfernung zur Ortslage.

Die Bodenzahlen der Bodenschätzung für Ackerland werden gruppenweise zusammengefasst und entsprechend der folgenden Umwandlungsübersicht dargestellt, festgesetzt:

Bodenzahl	Wertzahl
RBS	
≥ 48	22
47 - 43	21
42 - 38	<b>20</b>
37 - 33	19
≤ 32	18

## 2.2 „Ackerland mit Grünlandbewertung“

Heutige Ackerflächen, die zur Bodenschätzung Grünlandflächen waren und entsprechend geschätzt wurden, werden mit den Wertzahlen (inkl. Zu- u. Abschlägen) der umgebenden Ackerflächen bewertet.

## 2.3 Grünland

Die Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung für Grünland werden gruppenweise zusammengefasst und entsprechend der Umwandlungsübersicht dargestellt, festgesetzt:

Grünlandgrundzahl	Wertzahl
(1 bis 100)	
> 44	16
44 - 27	15
< 27	14

Für die Grünlandflächen geringerer Qualität im Bereich „Paradies“ wird aufgrund ihrer untergeordneten Nutzung die WZ=7 ohne weitere Abschläge festgelegt.

## 2.4 „Grünland mit Ackerbewertung“

Heutige Grünlandflächen, die zur Bodenschätzung Ackerflächen waren und entsprechend geschätzt wurden, werden wie Ackerland analog Punkt 2.1 bewertet. Ein Wertabschlag von **1 WZ** berücksich-

tigt dabei, dass die ehemaligen Ackerflächen auch heute wieder ohne Ertragsnachteile als Acker genutzt werden könnten, dies jedoch momentan rechtlich erschwert ist (Grünlandumbruchverbot). Da die Wertermittlung eines Flurbereinigungsverfahrens die Schaffung neuer Eigentumsstrukturen beeinflusst, ist auch die zukünftige Wertentwicklung zu berücksichtigen. Hierbei ist die Wertentwicklung des Grünlands wesentlich vom Bestand des Umbruchverbotes abhängig. Fällt das Umbruchverbot, so fällt für ackerbare Flächen, insbesondere für die ehemaligen Ackerflächen auch der Wertnachteil gegenüber dem Acker. Für diese Fläche wird eine separate Flurstücksgruppe gebildet (siehe Punkt 11.)

## 2.5 Zu- und Abschläge

Der Nutzen bzw. Ertrag aus landwirtschaftlichen Flächen kann durch verschiedene Faktoren oder Umstände beeinflusst sein. Zu- und Abschläge werden nur auf landwirtschaftlich genutzten Flächen angebracht und auf ganzzahlige Wertzahlen gerundet. Abschläge für Leitungen (Punkt 2.5.5) werden auf allen Flächen angebracht. Mehrere, verschiedene Abschläge werden aufsummiert.

### 2.5.1 Hängigkeit (Abschlag H)

Der Wert eines landwirtschaftlichen Grundstücks wird neben der Ertragsfähigkeit des Bodens von der Neigung des Geländes beeinflusst. Mit zunehmender Hangneigung wird die Bewirtschaftung erschwert, der Arbeitsaufwand, die Ernteverluste und die Abschwemmung (Erosion) erhöht und damit der Nutzen vermindert.

Zur Bemessung der Abschläge wurden die Geländeneigungen durch die Auswertung photogrammetrischer Aufnahmen bestimmt. Eine entsprechende Gefällstufenkarte wurde erstellt.

Für die ausgewerteten Stufen der Hangneigung werden für gleichmäßig geneigte Flächen folgende Abschläge festgelegt:

Neigung in %	Abschlag in %
12 bis < 15	15
15 bis < 18	20
ab 18	25

### 2.5.2 Erosion durch Wasser (Abschlag E)

Für erosionsgefährdete Flächen (Abflussbahnen und Steillagen) wird ein Abschlag **10%** festgelegt (Quelle: Erosionsgefährdungskarte Freistaat Sachsen).

### 2.5.3 Waldeinwirkung (Abschlag W)

Der Wald, Gehölze und Heckenreihen mindern die Ertragsfähigkeit der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Schattenwirkung, Durchwurzelung des Bodens, Laubbefall und Nährstoffentzug.

Als Abschlag für Waldrandlage wird festgesetzt:

- bei Wald im Süden auf einem **20 m** breiten Streifen - **25%**
- bei Wald im Osten auf einem **20 m** breiten Streifen - **10%**
- bei Wald im Westen auf einem **20 m** breiten Streifen - **10%**
- bei Wald im Norden auf einem **20 m** breiten Streifen - **5%**

Als Abschlag für Gehölze und Heckenreihen wird festgesetzt:

- bei Gehölzen/ Heckenreihen im Süden auf einem **10 m** breiten Streifen - **15%**
- bei Gehölzen/ Heckenreihen im Osten auf einem **10 m** breiten Streifen - **8%**
- bei Gehölzen/ Heckenreihen im Westen auf einem **10 m** breiten Streifen - **8%**
- bei Gehölzen/ Heckenreihen im Norden auf einem **10 m** breiten Streifen - **5%**

#### 2.5.4 Gewässerrandstreifen (Abschlag U)

An die Böschungsoberkante eines Gewässers schließt sich außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile landwärts ein **10 m** breiter Gewässerrandstreifen an.

Zur Beachtung der Festlegungen des § 24 SächsWG i. V. m. § 38 WHG wird im Gewässerrandstreifen ein Abschlag von **- 25% im Ackerland** und **- 10% im Grünland** angebracht. Im Gewässerrandstreifen sind z. B. die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und die Umwandlung von Grünland in Ackerland verboten.

#### 2.5.5 Leitungen und Behinderungsflächen (Abschlag L)

##### a) Leitungen

Bei ober- und unterirdischen Leitungen wird in der vom Unternehmensträger festgelegten Breite des Schutzstreifens ein Abschlag von **-10%** angebracht. Dieser Abschlag spiegelt die dauerhafte Minderung des Nutzwertes und des Verkehrswertes der betreffenden Flächen wieder. Es finden nur die Leitungen Berücksichtigung, welche der öffentlichen Daseinsfürsorge dienen, unabhängig der Sicherung als Grunddienstbarkeit.

Folgende Leitungen werden beachtet: siehe Anlage.

##### b) Behinderungsflächen

Die durch Anlagen wie z.B. Hydranten, Schächte, Brunnen, Stahlgittermasten, Stahlbeton- oder Holzmasten verursachten Ausfallflächen bzw. Behinderungsflächen werden mit der **WZ 1** bewertet.

<b>Behinderungsfläche</b>	<b>Ausdehnung</b>	<b>WZ</b>
bis 4 m <sup>2</sup>	<b>25 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>
mehr als 4 m <sup>2</sup>	<b>50 m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>

#### 2.5.6 Vernässte Flächen (Abschlag N)

Der Wasserhaushalt ist ein wesentlicher Faktor für die Bodenbeschaffenheit und wird daher bereits im reinen Bodenwert (WZ) berücksichtigt. Auswirkungen des Wasserhaushalts, die im Bodenwert nicht zum Ausdruck kommen, werden durch Abschläge wie folgt erfasst:

<b>Grad der Vernässung</b>	<b>Abschlag</b>
zeitweise Vernässung	20 %
stark stauende, länger anhaltende Nässe	50 %

### 2.5.7 Dränierte Flächen

Für dränierte Flächen werden keine Zu- und Abschläge angebracht, da die Meliorationsmaßnahmen nach der ursprünglichen Bodenschätzung durchgeführt wurden und die dadurch heute eingetretene Verbesserung der Boden- und ggf. Wasserverhältnisse sich aber die notwendigen Unterhaltungs- und Wartungskosten der Meliorationsanlagen anrechnen lassen muss.

### 2.5.8 Schutzgebiete

Der Naturpark Erzgebirge/Vogtland, das Naturschutzgebiet Rauschenbachtal, die FFH-Gebiete Pöhlbachtal, Presnitztal- und Rauschbachtal und das Vogelschutzgebiet Mittelgebirgslandschaft östlich Annaberg und die nach § 26 SächsNatSchG geschützten Biotope im Verfahrensgebietes haben derzeit keine einschränkende Wirkung auf die Landwirtschaft. Es werden deshalb keine eigenständigen Abschläge festgelegt.

### 2.5.9 Agrarumweltmaßnahmen

Agrarumweltmaßnahmen haben keine dauerhaften Nutzungseinschränkungen der betroffenen Flächen zur Folge. Es werden deshalb keine eigenständigen Abschläge festgelegt.

## 3. Kapitalisierungsfaktor

Die Umrechnung von Wertzahlen der Flurbereinigung in Geldwerte wird durch den Kapitalisierungsfaktor ermöglicht. Er legt den Geldwert einer Wertverhältniszahl fest.

Bei der geldwerten Berechnung von Mehr- und Minderausweisungen bei der Landabfindung ist der Kapitalisierungsfaktor anzuhalten.

Der aktuelle Bodenrichtwert für Ackerland in den Gemeinden Mildenaу, Königswalde und Großrückerswalde beträgt im Mittel 0,70 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird für die Berechnung des Kapitalisierungsfaktors verwendet.

Nach der Auswertung der Bodenschätzungsunterlagen und der Vergleichsschätzung wurde für Ackerland mittlerer Bodengüte die **WZ 20** festgelegt.

Es ergibt sich ein Wert von 0,035 €/m<sup>2</sup> und WZ.

Als Kapitalisierungsfaktor für das Flurbereinigungsverfahren Mildenaу wird festgelegt:

<b>1 WVZ der Flurbereinigung entspricht einem Wert von 0,35 €.</b>
--

Der Kapitalisierungsfaktor kann durch Beschluss des erweiterten Vorstandes der Bodenpreisentwicklung angepasst werden.

## 4. Bewertung von Bauflächen und Bauland

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen (§ 29 FlurbG).

Bauflächen und Bauland werden durch die vorhandene Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung, die bauliche Nutzbarkeit nach §§ 30, 33 und 34 Baugesetzbauch und die bauliche Nutzbarkeit durch öffentlich-rechtliche Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten abgegrenzt.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes kann der Bodenrichtwert herangezogen werden. Der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen in der Gemeinde Mildenaу beträgt 27,00 €/m<sup>2</sup>, für Garten- und

Erholungsflächen bei 8,00 €/m<sup>2</sup>. Da im Flurbereinungsverfahren keine kompletten Bauflächen und Baulandflächen bzw. Garten- und Erholungsflächen getauscht oder verlegt werden, vielmehr Widersprüche zwischen Eigentum und tatsächlicher Nutzung reguliert werden, orientiert sich die Festlegung der Wertzahl für Bauflächen und Bauland sowie für Garten- und Erholungsflächen an der Auswertung der Preise für Arrondierungsflächen im Grundstücksmarkt des Landkreises Erzgebirge. 4,09 €/m<sup>2</sup> bzw. 1,20 €/m<sup>2</sup> werden als angemessen eingeschätzt, festgelegt und mittels Kapitalisierungsfaktor in WZ umgerechnet. Gleichzeitig wird damit den Festlegungen des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes Rechnung getragen.

Bauflächen und Bauland im Innen- und Außenbereich inkl. aller Flächen mit öffentlicher Nutzung werden mit der **WZ 115** bewertet. Die Abgrenzung erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes.

Garten- und Erholungsland am Ortsrand und im Außenbereich inkl. aller Flächen mit öffentlicher Nutzung werden mit der **WZ 35** bewertet. Die Abgrenzung erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes.

Die Festsetzungen von Geldausgleichen für Mehr- oder Minderausweisungen von Land und die Bemessungen der Geld- und Flächenbeiträge der Teilnehmer basieren somit auf einem vertretbaren Wertverhältnis zwischen landwirtschaftlich genutzter Fläche und Bauflächen von ca. 1:10 bzw. 1:3.

Zur Ermittlung von Verkehrswerten kann sich der Vorstand besonderer anerkannter Sachverständiger bedienen (§ 31 Abs. 2 FlurbG).

## **5. Bewertung der sonstigen Flächen**

### **5.1 Wald**

Die Bewertung von **Waldflächen** geht von einem Waldbodenwert von 0,30 €/m<sup>2</sup> aus. Waldflächen werden mit der **WZ 8** bewertet. Holzbestände werden bei Bedarf durch anerkannte Sachverständige gesondert bewertet (Quelle: Waldflächen nach Forstgrundkarte).

### **5.2 Gewässer**

**Gewässer** und die zugehörigen nicht landwirtschaftlich nutzbaren Uferbereiche werden mit der **WZ 3** bewertet. Weiterhin werden die Flächen der Teichwirtschaft im Rauschenbachtal als Gewässer bewertet. Holzbestände im Uferbereich werden bei Bedarf durch anerkannte Sachverständige gesondert bewertet.

### **5.3 Verkehrsflächen im Außenbereich**

Öffentlich Straßen, Wege und Plätze nach § 3 (1) 1.-3. SächsStrG wie z.B. Staats-, Kreis- und Gemeindestraßen sind nach § 5 VerkFlBerG mit 20 % (mindestens 0,10 €/m<sup>2</sup>) des Wertes der angrenzenden zumeist land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu bewerten. Es wird festgelegt, dass diese Flächen einheitlich mit 0,17 €/m<sup>2</sup> und damit mit der **WZ 5** bewertet werden.

Queren Schutzstreifen die genannten öffentlichen Wege und Straßen werden die Abschlüge nach 2.5.5 nicht angebracht, da es ansonsten zur Unterschreitung des Mindestwertes nach VerkFlBerG kommen würde.

Sonstige Öffentliche Straßen nach § 3 (1) 4. SächsStrG wie z. B. öffentliche Feld- und Waldwege, beschränkt öffentliche Wege und Plätze und Eigentümerwege werden wie die angrenzenden Flächen bewertet.

Private Straßen, Wege und Plätze, die dem öffentlich Verkehr nicht gewidmet sind, werden wie die angrenzenden Flächen bewertet.



## 5.4 Geringstland

Unland, Steinriegel, große Böschungen, Gebüsche und sonstige Flächen ohne landwirtschaftlichen Nutzwert, werden mit der **WZ 1** bewertet. Holzbestände werden bei Bedarf durch anerkannte Sachverständige gesondert bewertet.

Insbesondere werden folgende Flächen als Geringstland bewertet:

- alle nicht landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im FFH-Gebiet
- Regenrückhaltebecken Gewerbegebiet Nord.

## 6. Bewertung wesentlicher Bestandteile

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstückes, die seinen Wert dauerhaft beeinflussen, zählen z. B. Bauwerke, Bäume oder abbauwürdige Bodenbestandteile wie z. B. Kies, Sand und Ton. Wesentliche Bestandteile eines Grundstückes werden bewertet, soweit dies für die Neuverteilung im Flurbereinigungsverfahren erforderlich ist. Erfordert die Ermittlung des Wertes der wesentlichen Bestandteile eines Grundstückes besondere Fachkenntnisse, so werden besondere anerkannte Sachverständige beigezogen.

## 7. Bewertung von Rechten

Rechte in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden auf die neuen Grundstücke übertragen und sind daher nicht zu bewerten.

Für Rechte, die durch die Flurbereinigung entbehrlich werden, wird keine Entschädigung gewährt (§ 49 FlurbG), sie sind daher ebenfalls nicht zu bewerten.

Können Rechte, die durch die Flurbereinigung nicht entbehrlich werden beim Übergang auf die Landabfindung an dieser nicht mehr im bisherigen Umfange ausgeübt werden, so sind diese auf Antrag des Berechtigten aufzuheben und eine entsprechende Abfindung zu gewähren. Der Wert solcher Rechte muss daher ermittelt werden.

## 8. Wertänderungen

Der Wert der Einlagegrundstücke wird durch werterhöhende Maßnahmen oder Planungen der TG (z.B. Dränagen) nicht berührt. Der Wert der Abfindungsgrundstücke wird jedoch durch werterhöhende Maßnahmen oder Planungen der TG nach Maßgabe des § 46 FlurbG beeinflusst. Der Bemessung der Abfindungsflächen kann demnach der erhöhte Wert zugrunde gelegt werden.

Im Wert der Abfindungsgrundstücke müssen wertmindernde Maßnahmen oder Planungen der TG (z. B. Vernässung) immer dann berücksichtigt werden, wenn sie von Dauer sind. Vorübergehende Minderwerte sind durch Geld auszugleichen (§ 51 FlurbG).

## 9. Restwertzahl

Damit durch Wertabschläge keine negativen Wertzahlen entstehen wird die **Restwertzahl** (Mindestbewertung) mit **WZ 1** festgesetzt.

## 10. Wertermittlungskarte

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden mit den Zu- und Abschlägen in der Wertermittlungskarte eingetragen (Anlagen 2). Sie ist Bestandteil dieser Festsetzungen. Für Zwecke der ergänzenden Erläuterung gibt es die Sonderkarte Wertermittlung mit farbigen Tauschflächen und Flurstücksgruppen (Anlagen 3 und 4).

## 11. Flurstücksgruppen

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

Flurstücksgruppen dienen dem Ziel, eine wertgleiche Abfindung nachweisen zu können (insbesondere § 44 Absätze 4 und 5 FlurbG).

Die Flurstücksgruppen sind in der Sonderkarte WE mit farbigen Flst-Gruppen (Anlagen 4) dargestellt.

Folgende Flurstücksgruppen werden festgesetzt:

<b>FG</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Farbe in Karte</b>
1	Bauflächen, Bauland	rot
2	Garten- und Erholungsflächen	orange
3	Öffentliche und sonstige Öffentliche Verkehrsfläche	dunkelgrau
4	Gewässer	blau
5	Geringstland	violett
6	Private Verkehrsfläche	hellgrau
10	Wald	dunkelgrün
20	Ackerland	gelb
30	Grünland	grün
31	Grünland (Ackerbewertung lt. BS)	hellgrün

## Anlage

### Leitungsträger und Schutzstreifenbreiten

Leitungsart Medienträger	Adresse	Leitungstyp	Ober-/ unterir- disch	Schutzstrei- fen insgesamt
<b>Trinkwasser</b> Erzgebirge Trinkwas- ser GmbH „ETW“	Rathenaustraße 29, 09456 Annaberg- Buchholz	TW-Leitung < DN150	u	4 m
		TW-Leitung DN150 – DN400	u	6 m
<b>Trinkwasser</b> Trinkwasserzweckver- band Mildenau-Stre- ckewalde	Dorfstraße 95 09456 Mildenau	Haupt- und Neben- versorgungs-leitun- gen	u	2 m
<b>Gasleitung</b> eins Energie in Sach- sen GmbH & Co. KG Betriebsstelle Anna- berg	Talstraße 4 09456 Annaberg- Buchholz	Gas HDL	u	6 m
		Gas MDL	u	2 m
		KKS_Leitung, Anode	u	1 m
<b>Abwasser</b> Gemeindeverwaltung Mildenau	Dorfstraße 95 09456 Mildenau	AW-Druckleitung	u	2 m
<b>Elektroleitung</b> Mitnetz Strom mbH Servicecenter Schwar- zenberg	Straße der Einheit 42 08340 Schwarzen- berg	MS-Kabel	u	4 m
		MS-Freileitung	o	15 m
		NS-Kabel	u	2 m
		NS-Freileitung	o	
<b>Elektroleitung</b> 50Hertz Transmission GmbH	Heidestraße 2 10557 Berlin	380 kV-Freileitung	o	verschieden
<b>Telekommunikation</b> Deutsche Telekom Technik GmbH NL Mitte-Ost, PTI 13	09096 Chemnitz	TK-Linien	u	1 m
<b>Gasleitung/ Elektroleitung</b> Stadtwerke Annaberg- Buchholz Energie AG	Robert-Schumann- straße 1 09456 Annaberg- Buchholz	Gas MD	u	2 m
		1 kV-Leitung	u	1 m
		1 kV-Freileitung	o	1 m
		10 kV-Leitung	u	1,5 m

### Leitungsträger mit Leitungen in der Ortslage

Leitungsart Medienträger	Adresse	Leitungstyp	Ober-/ unterir- disch	Schutzstrei- fen insgesamt
<b>Gasleitung/ Elektroleitung</b> Stadtwerke Annaberg- Buchholz Energie AG	Robert-Schumann- straße 1 09456 Annaberg- Buchholz	Gas MD	u	2 m
		1 kV-Leitung	u	1 m
		1 kV-Freileitung	o	1 m
		10 kV-Leitung	u	1,5 m