

Wertermittlungsrahmen - textlicher Teil -

Flurbereinigungsverfahren: Zechin
Verfahrensnummer: 3001 16
Landkreis: Märkisch-Oderland
Amt: Golzow (für Gemeinde Zechin)
Gemeinde: Letschin (amtsfrei)

Aufgestellt durch: Die Teilnehmergeinschaft des
Flurbereinigungsverfahrens „Zechin“

Bearbeiter im Auftrag der Teilnehmergeinschaft:

Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung
Hauptgeschäftsstelle
Friedrich-Engels-Straße 23
14473 Potsdam

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Grundlagen der Wertermittlung	3
1.1 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.2 Wertermittlungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag	3
1.3 Zuständigkeiten, Sachverständige	4
1.4 Wertermittlungsrahmen	4
NKZ 10 - Flächen besonderer funktionaler Prägung (FP).....	6
2. Bestimmung der Bodenwerte	6
2.1 Klassenbildung	6
2.2. bebaute und bebaubare Flächen (NKZ 1, Abk. B)	6
2.2.1 Außenbereich	7
2.2.2 Innenbereich	8
2.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (NKZ 2, 3, 4 und 9).....	9
2.3.1 Verwendung der Ergebnisse der Bodenschätzung	10
2.3.2 Ableitung der Wertverhältniszahlen für Acker- und Grünland	10
2.4 Wald und Gehölze (NKZ 5).....	10
2.4.2 Gehölze	11
2.5. Verkehrsflächen (NKZ 6)	11
2.6 Gewässer (NKZ 7)	12
2.7 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (NKZ 8)	12
2.8 Dauer und Sonderkulturen (NKZ 9).....	12
2.9 Flächen besonderer funktionaler Prägung (NKZ 10).....	13
3. Zu- und Abschläge auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	13
3.1 Geländeform	14
3.2 Besondere Wasserverhältnisse	14
3.3 Kleinklima.....	14
3.4 Temporär vernässte Stellen.....	14
3.5 Waldrandlage.....	14
3.6 Schutzgebiete	15
3.7 Verunkrautung	16
3.8 Ober- und unterirdische Leitungen	16
3.9 Wasserverbandbeiträge.....	17
3.10 Nachhaltige Bodenverdichtungen durch temporäre Wegnutzung.....	17
4. Kapitalisierungsfaktor	17

Anlagen:

1. Häufigkeitsanalyse für Acker und Grünland
2. Wertermittlungsrahmen, Flächenänderungen bei Wertklassenverschiebung, Wertkorrekturrahmen

1. Grundlagen der Wertermittlung

Die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren (FBV) wird gemäß den §§ 27 ff. Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) sowie unter Berücksichtigung der Anweisung für die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren/Flurneuordnungsverfahren im Land Brandenburg (FlurnAnwBbg) durchgeführt.

1.1 Zweck der Wertermittlung

In Flurbereinigungsverfahren (FBV) gilt gemäß § 44 Abs. 1 FlurbG der Grundsatz der Abfindung mit Land von gleichem Wert. Daraus folgt, dass die Grundstücke nicht nach ihrer Fläche, sondern nach ihrem Wert getauscht werden. Dieser Wert ist unter Anwendung der §§ 27-33 FlurbG zu ermitteln. Die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG) dienen gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG als Grundlage.

Die Ergebnisse der Wertermittlung dienen ferner:

- der Bemessung der Beiträge der Teilnehmer nach § 19 FlurbG
- der Festsetzung von Geldausgleichen für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen nach § 44 Abs. 3 FlurbG
- Bemessung der Aufbonitierung nach § 46 FlurbG
- der Ermittlung des Abzuges nach § 47 FlurbG
- Ermittlung von Vorschlägen für Geldabfindungen nach § 52 FlurbG
- der Regelung zur Wahrung von Rechten Dritter nach § 68-78 FlurbG

1.2 Wertermittlungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag

Maßgebend für die Gleichwertigkeit der alten Grundstücke und der Landabfindung ist der Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (vorzeitige Ausführungsanordnung/Ausführungsanordnung). In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird (§ 44 Abs. 1 Satz 3 und 4 FlurbG).

Wertveränderungen durch frühere Nutzungsberechtigte gehen zu Gunsten oder zu Lasten der Grundstückseigentümer (z.B. zu DDR Zeiten auf fremdem Grund angelegte Wege und Anpflanzungen) sofern durch andere Spezialgesetze nichts Anderes geregelt ist. Spezielle Regelungen gelten z.B. für separates Gebäude- und Anlageneigentum, hier findet das Sachenrechtsbereinigungsgesetz Anwendung.

Wertveränderungen, Wertverbesserungen wie auch Wertsteigerungen durch Flurbereinigungsmaßnahmen (Wegebau, Rekultivierung von Ackerland usw.) begünstigen oder belasten nicht den Grundstückseigentümer. Sie werden dem Träger der Maßnahme, in der Regel der Teilnehmergeinschaft, zugerechnet.

1.3 Zuständigkeiten, Sachverständige

Die Wertermittlung ist gemäß Gesetz über die ländliche Entwicklung und zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes und des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Landentwicklungsgesetz – BbgLEG) Aufgabe des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft. Gemäß § 7 FlurbG verstärkt sich der Vorstand hierzu durch landwirtschaftliche oder besonders anerkannte Sachverständige, im Flurbereinigungsverfahren Zechin durch den Sachverständigen Dr. Olaf Juschus. Der Sachverständige Dr. Olaf Juschus ist nicht Beteiligter nach § 10 FlurbG.

1.4 Wertermittlungsrahmen

Die Ergebnisse der Ermittlung der Bodenwerte und die Festlegungen für das Verfahrensgebiet werden im textlichen Teil des Wertermittlungsrahmens erläutert. Im Wertermittlungsrahmen (Anlage 2) sind die gebildeten Wertermittlungsklassen mit der Zuordnung der Tauschwerte (Wertverhältniszahlen - WVZ) zusammenfassend dargestellt. Entsprechend ihrer Nutzungsart werden die Böden in 10 Nutzungsarten eingeordnet. Jede Nutzungsart ist in Wertklassen eingeteilt, die die unterschiedlichen Wertstufen einer Nutzungsart ausdrücken.

Für folgende Nutzungsarten wurden die aufgeführten Nutzungsartenkennzahlen (NKZ) und Bezeichnungen vergeben:

NKZ 1 - bebaute und bebaubare Flächen (B)

Hof- und Gebäudeflächen gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) und Flächen, die gemäß § 34 BauGB entweder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile oder im Geltungsbereich eines verbindlichen Bebauungsplanes liegen (Innenbereich). Hierzu zählen auch Flächen die mit dem bebauten vorderen Teil im Zusammenhang genutzt werden.

NKZ 2 - Ackerland (A)

Ackerbaulich nutzbare Flächen unabhängig vom Bewuchs (Nutzung).

Zum Ackerland gehört auch das Acker-Grünland, das durch einen Wechsel in der Nutzung von Ackerland und Grünland gekennzeichnet ist. Hierbei überwiegt die Ackernutzung (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 BodSchätzG).

NKZ 3 - Acker mit Grünlandnutzung (AG)

Als Acker geschätzte Standorte mit Nutzung als Dauergrünland, die Beschränkungen und Auflagen für die Rückführung in eine Ackernutzung unterliegen. Die Einordnung in diese NKZ erfolgt auf der Grundlage der Angaben im Feldblockkataster.

NKZ 4 - Grünland (G)

Grünlandflächen, die in der Regel gemäht oder geweidet werden. Hierzu gehört auch umweltsensibles Dauergrünland, das auf ehemals als Acker geschätzten Flächen etabliert ist.

Zum Grünland gehört auch der Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland und Ackerland gekennzeichnet ist. Hierbei überwiegt die Grünlandnutzung (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 BodSchätzG).

NKZ 5 - Wald und Gehölze (H)

Wald im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LwaldG) ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäume, Waldsträucher) bestückte Grundfläche. Flächen die unter die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 und 2 fallen, sind bei einer Größe von über 0,2 ha generell als Wald anzusehen. Maßgebend für die Zuordnung zum Waldbegriff ist, dass die Ansammlung von Waldbäumen und Waldsträuchern einen flächenhaften Eindruck vermittelt, sodass auch kleinere Flächen unter 0,2 ha unter den Waldbegriff fallen können. Fehlt dieser, werden die Flächen in die Klasse für Gehölze eingestuft.

Innerhalb dieser Wertermittlung wird der Boden ohne Aufwuchs bewertet. Eine gesonderte Bewertung des Baumbestandes ist nur erforderlich, wenn die Flächen einem anderen Eigentümer zugeteilt werden und keine Einigung zwischen den Beteiligten erzielt werden kann.

NKZ 6 - Verkehrsflächen (V)

Bahnanlagen, Straßen und Wege unabhängig von ihrer Widmung oder der Ausbauart einschließlich der Nebenanlagen wie Bankette, Straßenentwässerungsanlagen, Straßenbegleitgrün und Böschungen.

NKZ 7 - Gewässer (W)

Flächen, die ständig oder überwiegend mit Wasser bedeckt sind, gleichgültig, ob das Wasser in natürlichen oder künstlichen Betten abfließt oder steht (Flüsse, Bäche, Gräben, Seen, Teiche, Tümpel), inklusive der Böschungen. Hierzu gehören auch vorübergehend oder ganzjährig nicht wasserführende, jedoch dafür vorgesehene Bodenvertiefungen.

NKZ 8 - Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (OE)

Dieser NKZ werden Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (wie z.B. Maststandorte, Steinriegel, Ödland, größere Böschungen u. ä.) zugeordnet.

NKZ 9 - Dauer- und Sonderkulturen (DS)

Flächen, die mit Kulturen bestückt sind, die entweder nicht an der Fruchtfolge teilnehmen und/oder sehr arbeits- und kapitalintensiv sind (z.B. Obstbaumpflanzungen, Baumschulen, Spargel, Hopfen, Weihnachtsbaumkulturen, u. ä.).

NKZ 10 - Flächen besonderer funktionaler Prägung (FP)

Flächen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (B-Plan) „Oderbruch - Camp Zechin“ befinden.

2. Bestimmung der Bodenwerte

2.1 Klassenbildung

Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit bzw. Wertverhältnissen werden im Wertermittlungsrahmen zu Wertklassen zusammengefasst.

Die räumliche Zuweisung der Wertigkeit zu den einzelnen Grundstücken erfolgt mit Erstellung der Wertermittlungskarten nach Aufstellung des Wertermittlungsrahmens durch den Vorstand.

2.2. bebaute und bebaubare Flächen (NKZ 1, Abk. B)

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat nach § 29 Abs.1 FlurbG auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.

Im Wertermittlungsrahmen erfolgt die Angabe des Wertes zum Boden. Die Ermittlung des Verkehrswertes von baulichen Anlagen wird nur dann vorgenommen, wenn die baulichen Anlagen einem neuen Eigentümer zugeteilt werden.

Unter Zugrundelegung des Verkehrswertes für den Boden wird durch die Anwendung des Kapitalisierungsfaktors (siehe Punkt 4) die Wertverhältniszahl ermittelt.

2.2.1 Außenbereich

NKZ 1, Wertklasse 1 (B1)

Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Gemeinde Zechin

Der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen im Außenbereich in der Gemeinde Zechin wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises Märkisch-Oderland (MOL) zum Stichtag 01.01.2023 mit 6,00 €/m² ausgewiesen.

Für die Gemeinde Zechin werden für Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Außenbereich **6,00 €/m² (WVZ 300)** angehalten.

NKZ 1, Wertklasse 2 (B2)

Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) der Gemeinde Letschin

Der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen im Außenbereich in der Gemeinde Letschin wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises MOL zum Stichtag 01.01.2023 mit 7,00 €/m² ausgewiesen.

Für die Gemeinde Letschin werden für Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Außenbereich **7,00 €/m² (WVZ 350)** angehalten.

NKZ 1, Wertklasse 3 (B3)

Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) der Ortschaft Rehfeld

Die Ortschaft Rehfeld (Gemeinde Letschin) befindet sich vollständig im Verfahrensgebiet. Gemäß des Flächennutzungsplanes ist die Ortschaft nicht beplant.

Der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen im Außenbereich der Ortschaft Rehfeld wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises MOL zum Stichtag 01.01.2023 mit 10,00 €/m² ausgewiesen.

Für die Ortschaft Rehfeld werden für Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Außenbereich unter Beachtung der angegebenen Bodenrichtwertzone **10,00 €/m² (WVZ 500)** angehalten.

NKZ 1, Wertklasse 4 (B4)

Gartenland von bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Landkreises MOL 2022 (Seite 51) liegen die Kaufpreise für hausnahes Gartenland in einer Spanne von 4 bis 128 % vom Bodenrichtwert des angrenzenden Baulandes, im Mittel bei 23 %.

Der Mittelwert der Hof und Gebäudeflächen mit Wohnnutzung im Außenbereich der Gemeinden Zechin und Letschin beträgt 6,50 €/m². Die Bewertung des Gartenlandes im Außenbereich erfolgt mit **2,00 €/m² (WVZ 100)**, welches einem Anteil von ca. 31 % entspricht. Die Einstufung berücksichtigt auch den Bodenrichtwert für Ackerland von 1,60 €/m².

NKZ 1, Wertklasse 5 (B5)

Landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Hierbei handelt es sich um Hof- und Gebäudeflächen mit landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden wie Stallungen, Unterstände für Tiere oder Technik, Lagerhallen, bauliche Anlagen (Silos) etc., einschließlich der für deren Nutzung erforderlichen Funktionalflächen. Auch dazugehörige Gebäude zur Verwaltung, soweit die Funktion als landwirtschaftliche Produktionsstätte bzw. als Betriebssitz im Vordergrund steht, gehören hierzu.

Für landwirtschaftlich genutzte Betriebsgrundstücke wird im Grundstücksmarktbericht MOL 2022 (S. 49) eine Spanne von 2,00 bis 3,62 €/m², im Mittel 2,81 €/m² angegeben.

Im Flurbereinigungsgebiet wird ein Wert von **2,80 €/m² (WVZ 140)** angehalten.

NKZ 1, Wertklasse 6 (B6)

Ruinen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Für Flächen mit nicht nutzbaren Gebäuden und Anlagen in schlechtem baulichen Zustand (Ruinengrundstücke) sind im Grundstücksmarktbericht des Landkreises MOL keine Werte ausgewiesen. Ein Wiederaufbau der vorgenannten Gebäude und Anlagen unterliegt aufgrund der langjährigen Nutzungsaufgabe besonderen Auflagen und Beschränkungen, z.B. Erschließung, betriebliche Zweckbestimmung, öffentliche Belange.

Für alle Flächen mit nicht nutzbaren Gebäuden und Anlagen im planungsrechtlichen Außenbereich wird im Flurbereinigungsgebiet ein Wert von **0,60 €/m² (WVZ 30)** angehalten, welches ca. 10 % des Wertes für Hof- und Gebäudeflächen mit Wohnnutzung im Außenbereich entspricht.

2.2.2 Innenbereich

NKZ 1, Wertklasse 7 (B7)

Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Innenbereich (§ 34 BauGB), Ortslage Zechin

Die Ortslage Zechin befindet sich nicht im Flurbereinigungsgebiet. Für die Gemeinde Zechin wurde durch das Amt Golzow eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt. Kleinere Teilbereiche des Verfahrensgebietes werden durch diese Satzung abgedeckt.

Für Bauland und bebaute Flächen wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises MOL zum

01.01.2023 ein Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen in Höhe von 12,00 €/m² angegeben. Die auf der Grundlage der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dem Innenbereich der Ortslage Zechin zuzuordnenden Flächen werden mit **12,00 €/m² (WVZ 600)** bewertet.

NKZ 1, Wertklasse 8 (B8)

Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Innenbereich (§ 34 BauGB), Ortslage Sophienthal

Die Ortslage Sophienthal (Gemeinde Letschin) befindet sich nicht im Flurbereinigungsgebiet. Kleinere Teilbereiche ragen jedoch in das Verfahrensgebiet hinein.

Für Bauland und bebaute Flächen wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises MOL zum 01.01.2023 ein Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen in Höhe von 10,00 €/m² angegeben. Für die Ortslage Sophienthal wird unter Beachtung der Grenzen des Flächennutzungsplanes ein Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen von **10,00 €/m² (WVZ 500)** gehalten.

2.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (NKZ 2, 3, 4 und 9)

Gemäß § 28 FlurbG ist für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens zugrunde zu legen.

Da es sich im Flurbereinigungsverfahren um einen Austausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen handelt, muss die Wertermittlung darauf abgestellt sein, einen sachlich richtigen Austausch zu ermöglichen. Das Flurbereinigungsgesetz schreibt deshalb vor, dass der Wert der alten Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke eines Verfahrensgebietes bestimmbar sein muss. Es kommt also nicht darauf an, den absoluten Wert festzustellen. Vielmehr sind Wertverhältnisse zu ermitteln, mit deren Hilfe Grundstücke und Teile derselben in zutreffender Weise getauscht werden können. Als Tauschwert wird somit ein relativer Wert ermittelt. Er wird in Wertzahlen ausgedrückt, die das Verhältnis angeben, in dem gleich große Flächen zueinanderstehen.

Ausdruck der Bodenschätzung für die Ackerflächen sind die Boden- und die Ackerzahl.

Für die Grünlandflächen sind es die Grünlandgrundzahl und die Grünlandzahl.

Die Bodenzahl resultiert aus den Eigenschaften des Bodens (Entstehung, Bodenart, Zustandsstufe). Die Grünlandgrundzahl resultiert aus den Bodeneigenschaften (Bodenart, Bodenstufe) und den Klima- und Wasserverhältnissen.

Ferner wird der Nutzwert beeinträchtigt durch Hängigkeit und Steingehalt der Flächen, Besonderheiten in den Wasserverhältnissen (wie zeitweise Überflutung, Nassstellen u. ä.), Waldschattenwurf u. ä. Diese Beeinträchtigungen werden mit Abschlägen berücksichtigt, die ihren Niederschlag in der Ackerzahl/Grünlandzahl finden. Daher werden Abschläge für wertbeeinflussende Faktoren (siehe Punkt 3) nur dann vorgenommen, wenn sie bisher keine Berücksichtigung in der Bodenschätzung gefunden haben.

2.3.1 Verwendung der Ergebnisse der Bodenschätzung

Die Bodenschätzung erfolgte im Verfahrensgebiet in der Gemeinde Letschin in den Gemarkungen Sophienthal und Steintoch sowie in der Gemeinde Zechin in den Gemarkungen Friedrichsaue und Zechin in den Jahren 1952 - 1954.

Das Finanzamt Strausberg führte zwischen 2009 – 2011 eine Nachschätzung und Überprüfung der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch.

Die Ergebnisse der Nachschätzung bzw. der Überprüfung der Bodenschätzung sind bereits durch die Finanzverwaltung festgestellt worden.

2.3.2 Ableitung der Wertverhältniszahlen für Acker- und Grünland

Die festgestellten Bodengüten im Verfahrensgebiet bewegen sich zwischen Ackerzahlen (AZ) von 23 und 76 bzw. Grünlandzahlen (GZ) von 20 und 63.

Bei der Zusammenfassung zu Wertklassen findet die flächengewichtete Häufigkeitsanalyse der Bodenschätzungsergebnisse (Anlage 1) Berücksichtigung.

Es werden im Wertermittlungsrahmen die durch die Bodenschätzung beschriebenen Bodenqualitäten annähernd gleicher Ertragsfähigkeit und, hinsichtlich der Ackerflächen, gleicher Anbaueignung innerhalb einer Bewertungsklasse zusammengefasst (Zuordnung der Bodenschätzungsergebnisse zu den Wertklassen).

Die Tauschverhältnisse zwischen den Wertklassen bilden die unterschiedliche Ertragsfähigkeit der Wertklassen ab.

2.4 Wald und Gehölze (NKZ 5)

Bei Wald- und Gehölzflächen wird im Flurbereinigungsverfahren der Boden ohne Aufwuchs bewertet.

2.4.1 Wald

NKZ 5, Wertklasse 1

Wald (H1)

Im Verfahrensgebiet sind ca. 5,4 ha als Waldfläche ausgewiesen. Für den Waldboden liegt keine Einordnung der Bodenfruchtbarkeit durch Ausweisung einer Stammstandortgruppe vor. Für den im Verfahrensgebiet liegenden Wald wird eine Wertklasse gebildet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises MOL (S. 48) hat zum 01.01.2023 für Wald einen Bodenrichtwert von 0,90 €/m² ausgewiesen. Dieser beinhaltet den Boden mit Aufwuchs. Zum Bodenwertanteil wird keine Aussage getroffen. Der Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg für 2022 gibt einen durchschnittlichen Bodenwertanteil von 37 % an.

Die Bewertung der Waldflächen im Flurbereinigungsgebiet erfolgt mit ca. 37 % von 0,90 €/m², welches einem Wert von **0,34 €/m² (WVZ 17)** entspricht.

2.4.2 Gehölze

NKZ 5, Wertklasse 2

Gehölze (H2)

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises MOL weist für Gehölzflächen keine Werte aus. In Anlehnung an die Bewertung des Bodens von Waldflächen erfolgt die Bewertung von Gehölzflächen ebenfalls mit **0,34 €/m² (WVZ 17)**.

2.5. Verkehrsflächen (NKZ 6)

NKZ 6, Wertklasse 1

Straßen und Wege im Außenbereich (V1)

Im Verfahrensgebiet vorhandene Straßen und Wege sind entsprechend ihrer heutigen Nutzung zu bewerten.

Lt. Flurbereinigungsanweisung zur Wertermittlung im Land Brandenburg ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag wie Straßen und Wege ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. Der Wert dieser zweckgebundenen Grundstücke ist den angrenzenden Flächen zugewachsen, die durch die entsprechende Erschließung einen Vorteil haben.

Bei der Bemessung des Wertes dieser Flächen wird auch das 2001 in Kraft getretene Verkehrsflächenbereinigungsgesetz berücksichtigt. Danach beträgt der Verkaufspreis bei

Verkehrsflächen 20 % des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstücks, mindestens 0,10 €/m². Es ist der Zustand des Grundstücks zugrunde zu legen, den es vor der tatsächlichen Inanspruchnahme als Verkehrsfläche hatte. Soweit Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuches vorliegen, soll der Wert des Grundstücks danach bestimmt werden. Unter Zugrundelegung des Bodenrichtwertes für Ackerland von 1,60 €/m² würde demnach der Kaufpreis 0,32 €/m² betragen.

Für die Bewertung von Straßen und Wegen im Außenbereich wird ein Wert von **0,32 €/m² (WVZ 16)** angehalten.

2.6 Gewässer (NKZ 7)

NKZ 7, Wertklasse 1

Gewässer (W1)

Der Grundstücksmarktbericht MOL (S. 56) weist für Wasserflächen (Gräben) eine Spanne von 0,12 €/m² bis 2,00 €/m² aus. In Anlehnung an die Bewertung der Verkehrsflächen im Flurbereinigungsgebiet und unter Berücksichtigung der Bedeutung der Gräben für die Wasserregulierung im Oderbruch wird im Flurbereinigungsverfahren für Gewässer 1. und 2. Ordnung inkl. der Böschungstreifen sowie für sonstige Gewässer ein Wert von **0,32 €/m² (WVZ 16)** angehalten.

2.7 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (NKZ 8)

NKZ 8, Wertklasse 1

Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (OE1)

Hierbei handelt es sich um Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag wie z.B. Maststandorte, Ödland, Flächen mit Anschlussstutzen für Beregnungsanlagen, Brunnen, Trafostationen usw. Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises MOL (Seite 50) weist für Unland / Geringstland einen Durchschnittswert von 0,26 €/m² aus.

Für die Bewertung im Flurbereinigungsverfahren wird der Wert von **0,26 €/m² (WVZ 13)** angehalten.

2.8 Dauer und Sonderkulturen (NKZ 9)

NKZ 9, Wertklasse 1

Dauer- und Sonderkulturen (DS1)

Der Grundstücksmarktbericht 2022 (S. 50) des Landkreises MOL führt hierzu aus: „Als Dauerkultur gelten vorwiegend Baumschulen und Obstplantagen. Unter Sonderkulturen werden z.B. Spargelanbau und Erdbeeren erfasst. Entsprechend der untergeordneten Rolle werden im Landkreis Märkisch-Oderland derartig genutzte Flächen nur vereinzelt veräußert. In den

zurückliegenden 5 Jahren lagen 4 geeignete Kauffälle vor.“ Diese lagen in einer Spanne von 0,80 €/m² -1,80 €/m², im Mittel bei 1,37 €/m².

Für die in NKZ 9, Wertklasse 1 einzustufenden Flächen wird unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Bodenrichtwertes für Ackerland ein Wert von **1,60 €/m² (WVZ 80)** angehalten.

2.9 Flächen besonderer funktionaler Prägung (NKZ 10)

In diese Klasse werden Flächen eingeordnet, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (B-Plan) „Oderbruch - Camp Zechin“ befinden.

NKZ 10, Wertklasse 1

Parkplatz (FP1)

Ein im Verfahrensgebiet liegender Teilbereich des Bebauungsplanes ist als Parkfläche ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises MOL 2022 (S.57) ist aufgeführt, dass die Kaufpreise in Abhängigkeit von verfügbaren Alternativen, z.B. im öffentlichen Raum, stark streuen. Zudem sind die Kauffälle fast ausschließlich dem Berliner Umland zuzuordnen. Für Stellplatzanlagen wird unter den o.g. Voraussetzungen ein mittleres Preisniveau von 50 % des Bodenrichtwertes angegeben.

Für die betroffene Fläche im Flurbereinigungsverfahren werden 30 % des Bodenrichtwertes für gemischte Bauflächen in der Ortslage Zechin in Ansatz gebracht, somit ergibt sich ein Wert von **3,60 €/m² (WVZ 180)**.

NKZ 10, Wertklasse 2

Grünflächen (FP2)

Der südlich in das Verfahrensgebiet hineinragende Teilbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch den Brauergraben. Dieser Bereich ist ausgewiesen als Fläche für Zelte und Gehölze. Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises MOL ist kein Preisniveau für solche Flächen ausgewiesen.

Für die betroffene Fläche wird ein Wert von 20 % des Bodenrichtwertes für gemischte Baufläche in der Ortslage Zechin angehalten, damit ergibt sich ein Wert von **2,40 €/m² (WVZ 120)**.

3. Zu- und Abschläge auf landwirtschaftlich genutzten Flächen

Der reine Bodenwert muss ggf. durch Zu- und Abschläge ergänzt werden, damit im Tauschwert alle wesentlichen Faktoren, die den Ertrag nachhaltig beeinflussen, berücksichtigt werden. Zu den den natürlichen Ertrag bestimmenden Faktoren gehören u. a. Geländeform, be-

sondere Wasserverhältnisse, Kleinklima und Waldrandlage, welche bereits durch die Bodenschätzung berücksichtigt sind.

Einschränkungen durch Schutzgebiete, unterschiedliche öffentliche Belastungen und Leitungsrechte sind hierbei jedoch noch nicht berücksichtigt. Die vorzunehmenden Zu- und Abschläge (in Prozent) beziehen sich auf die Wertverhältniszahlen des Bodens (siehe Anlage 2). Bei sich überlappenden Wertkorrekturflächen werden die Wertkorrekturen prozentual nacheinander in Ansatz gebracht.

3.1 Geländeform

In der Bodenschätzung wird die Geländeneigung durch Abschläge für Hängigkeit bereits berücksichtigt. Das Verfahrensgebiet wird als überwiegend eben eingeschätzt. Damit sind Abschläge für Hängigkeit nicht erforderlich.

3.2 Besondere Wasserverhältnisse

Der Einfluss der Wasserverhältnisse auf die Ertragsfähigkeit ist in der Bodenschätzung berücksichtigt. Die Zuordnung des Bodens in eine bestimmte Wasserstufe spiegelt sich in der Grünlandgrundzahl wieder. Zusätzliche Ab- oder Zuschläge werden nicht vorgenommen.

3.3 Kleinklima

Der allgemeine geografische Klimafaktor und der Einfluss des Kleinklimas auf die Ertragsfähigkeit sind in der Bodenschätzung berücksichtigt. Zusätzliche Ab- oder Zuschläge werden nicht vorgenommen.

3.4 Temporär vernässte Stellen

Flächen, auf denen aufgrund von Vernässungen eine landwirtschaftliche Nutzung ganzjährig nicht möglich ist, wurden im Rahmen der Nachschätzung berücksichtigt und als Unland bzw. Wasserfläche eingestuft.

Weitere abschlagsrelevante Vernässungen sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden. Es wird daher kein Abschlag für temporär vernässte Stellen in den Wertermittlungsrahmen aufgenommen.

3.5 Waldrandlage

Die Lage von landwirtschaftlicher Nutzfläche direkt am Wald bzw. an höheren Gehölzstreifen (Hecken, Baumreihen) wirkt sich je nach Himmelsrichtung und Höhe des Gehölzbestandes aufgrund von Wurzel- und Schatteneinwirkung, Laubfall, Wasser- und Nährstoffentzug sowie

verspäteter Abtrocknung ertragsmindernd aus. Der beeinträchtigte Randstreifen ist daher im Flurbereinigungsgebiet abzuwerten.

In der Erst- und Nachschätzung der Finanzbehörden wurden im Verfahrensgebiet keine Abwertungen für Waldschatten vorgenommen.

Die Abwertung der betreffenden Flächen in Randlage an Waldflächen und Gehölzstreifen erfolgt nach den Kriterien Himmelsrichtung, der zu erwartenden Gehölzhöhe und der ertragsgeminderten Breite wie folgt:

Abschlag für:	Breite des abzuwertenden Streifens in m	Korrekturfaktor in %
vorgelagertes Gehölz im Süden (für eine mittlere zu erwartende Gehölzhöhe > 7m)	15	15
vorgelagertes Gehölz im Osten und Westen (für eine mittlere zu erwartende Gehölzhöhe > 7m)	15	10
vorgelagertes Gehölz im Norden (für eine mittlere zu erwartende Gehölzhöhe > 7m)	15	5

Das an Wald, Gehölzstreifen und Alleebaumreihen angrenzende Acker- bzw. Grünland wird in vorgenannter Breite abgewertet. Dies gilt auch für lückige Baumreihen.

Für Einzelbäume gilt in Analogie zu den Maststandorten der Größe 1m x 1m eine abzuwertende Fläche von 15 m². Die Fläche wird in NKZ 8 Wertklasse 1 eingestuft.

3.6 Schutzgebiete

Das Verfahrensgebiet wird von folgenden Schutzgebieten berührt:

FFH Gebiete (Fauna-Flora-Habitate)

- am Letschiner Hauptgraben und am Genschmarer See das FFH-Gebiet „Alte Oderläufe im Oderbruch“
- an östlichen Verfahrensrand das FFH-Gebiet „Odervorland Oderbruch“

Da für die bisherige Nutzung keine dauernden Beschränkungen bestehen, werden keine Abschläge berücksichtigt.

SPA Gebiete (Special Protection Area)

Das Verfahrensgebiet befindet sich teilweise im Vogelschutzgebiet DE 3453-422 „Mittlere

Oderniederung“ (LfU 2017a). Dies führt zu keinen Einschränkungen in der derzeitigen Nutzung, somit werden keine Abschläge berücksichtigt.

Das Verfahrensgebiet ist nicht von Nationalparks, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Biosphärenreservaten oder Naturparks betroffen (§§ 23-27 BNatSchG)

3.7 Verunkrautung

Es wurden keine nachhaltigen Änderungen in der Ertragsfähigkeit von Flächen der NKZ 2, 3 und 4 bedingt durch Verunkrautung festgestellt. Behebbarer Verunkrautungen finden in der Wertermittlung keine Berücksichtigung. Allenfalls sind diese nach Maßgabe des § 51 FlurbG zu entschädigen.

3.8 Ober- und unterirdische Leitungen

Durch das Verfahrensgebiet verlaufen sowohl oberirdische als auch unterirdische Leitungen. Örtlich gebundene Leitungsrechte beeinträchtigen grundsätzlich den Wert des Grundstücks. Die Wertminderung besteht aufgrund der Duldungspflicht der Grundstückseigentümer bei Instandhaltungs- und Revisionsarbeiten an den Anlagen und aufgrund der bereits erfolgten oder rechtlich noch möglichen dinglichen Sicherung im Grundbuch. Der Eigentümer gibt mit der Dienstbarkeit einen Wertanteil seines Grundstücks an das Versorgungsunternehmen ab, und kann daher nicht den vollen Wert einer unbelasteten Fläche verlangen.

Bei der Bewertung von Leitungsrechten in Flurbereinigungsverfahren treten folgende möglichen Fälle auf:

- a) grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht
- b) Leitungsrecht gem. § 9 GBBerG mit und ohne Leitungsrechtsbescheinigung
- c) vorhandene Leitungen ohne dingliche Sicherung
- d) dinglich gesichertes Leitungsrecht, das zum Zeitpunkt der Bewertung vom Rechtsinhaber (noch) nicht in Anspruch genommen worden ist.

Für alle vier Fälle sind Abschläge vorzunehmen. Die Breite der abzuwertenden Fläche entspricht bei ober- und unterirdischen Leitungen in der Regel dem vom Versorgungsunternehmen angegebenen Schutzstreifen zur Leitung.

Im Verfahrensgebiet sind alle Erd- und Freileitungen wertmindernd zu berücksichtigen. Die Höhe der Wertminderung beträgt für den Schutzstreifen 10%.

Soweit die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen durch Maststandorte für oberirdische Elektrizitätsleitungen bzw. durch oberirdische Anlagen von z.B. Gasleitungen, Brunnen, Kontrollschächten, Anschlussstutzen für Beregnungsanlagen, beeinträchtigt wird, sind die dafür

abzugrenzenden Flächen entsprechend der nachfolgenden Übersicht zu bemessen und der NKZ 8 Wertklasse 1 zuzuordnen:

Größe des Standorts (Mast / Kontrollschacht / Berechnungsstützen)	Schadensfläche
1x1	15 m ²
2x2	25 m ²
3x3	35 m ²

3.9 Wasserverbandbeiträge

Da alle Flächen einem Wasserverband angehören, gibt es diesbezüglich im Verfahrensgebiet keine Wertunterschiede der Flächen. Ab- und Zuschläge werden nicht vorgenommen.

3.10 Nachhaltige Bodenverdichtungen durch temporäre Wegnutzung

Bodenverdichtungen aufgrund langanhaltender Wegnutzung auf Acker- und Grünlandflächen sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden.

4. Kapitalisierungsfaktor

Um eine Beziehung zwischen Tauschwerten und Verkehrswerten herstellen zu können, z.B. für etwaige Geldausgleiche, Geldabfindungen und Geldentschädigungen, wird ein Kapitalisierungsfaktor festgelegt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Märkisch-Oderland hat im Grundstücksmarktbericht für 2022 resultierend aus den getätigten Verkäufen Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2023 herausgegeben.

Diese betragen für:

Ackerland	1,60 €/m ²
Grünland	1,00 €/m ²
Forstflächen	0,90 €/m ²

Die Wertverhältniszahlen wurden so festgelegt, dass der Ackerboden im Verfahrensgebiet in der Wertklasse 3 bei einem Kapitalisierungsfaktor von **2,00 €/WVZ/a** annähernd den durch-

schnittlichen Bodenrichtwert für Ackerland wiedergibt. Ebenfalls wurden die Wertverhältniszahlen für die weiteren Nutzungen im Verfahrensgebiet so gebildet, dass bei einem Kapitalisierungsfaktor von 2,00 €/WVZ/a der Wert in Euro ausgegeben wird.

Aus der Systematik des Wertermittlungsrahmens erfolgt die Umrechnung der Wertverhältniszahlen für alle Wertklassen der verschiedenen NKZ wie folgt:

$$\text{Wertverhältniszahl/a} * \text{Kapitalisierungsfaktor €/ WVZ} \quad / \quad 100 \text{ m}^2 = \text{Bodenwert [€/m}^2\text{]}$$

Beispielrechnung:

$$80 \text{ WZ/a} \quad * \quad 2,00 \text{ €/WZ} \quad / \quad 100 \text{ m}^2 \quad = \quad 1,60 \text{ €/m}^2$$

Bei einem Kapitalisierungsfaktor von 2,00 €/WZ/a werden Ackerböden in der Wertklasse 3 mit 1,60 €/m² kapitalisiert.