

Wertermittlungsrahmen

Bodenordnungsverfahren: Unteres Welsebruch
Verfahrensnummer: 5-001-U
Landkreis: Uckermark
Gemeinde: Amt Oder-Welse, Stadt Schwedt

Aufgestellt durch: Die Teilnehmergeinschaft des
 Bodenordnungsverfahrens „Unteres Welsebruch“
 als Flurbereinigungsbehörde

Bearbeiter im Auftrag der Teilnehmergeinschaft:

Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung
 Niederlassung Angermünde
 Berliner Straße 8
 16278 Angermünde

Stendell, den 14.9.17

.....
 Vorstandsvorsitzender

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Zweck der Wertermittlung.....	4
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	5
1.2 Wertermittlungsstichtag.....	5
1.3 Zuständigkeiten, Sachverständige.....	6
1.4 Lage des Gebietes.....	6
2 Durchführung der Wertermittlung	7
2.1 Allgemein.....	7
2.2 Aufstellung des Wertermittlungsrahmes – Tabellenteil.....	8
2.3 Aufstellung des Wertermittlungsrahmens – Tauschverhältnisse.....	9
2.4 Bestimmung der Bodenwert.....	9
2.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (SZ 3 und 4).....	9
2.4.1.1 Verwendung der Ergebnisse von Reichsbodenschätzung und Nachschätzung.....	9
2.4.1.2 Zu- und Abschläge.....	10
2.4.1.2.1 Geländeform.....	11
2.4.1.2.2 Besondere Wasserverhältnisse.....	11
2.4.1.2.3 Kleinklima.....	11
2.4.1.2.4 Waldrandlage.....	11
2.4.1.2.5 Schutzgebiete.....	11
2.4.1.2.6 Altlastenverdachtsflächen.....	12
2.4.1.2.7 Verunkrautung, Vernässung.....	12
2.4.1.2.8 Grünlandrandstreifen.....	12
2.4.1.2.9 Leitungen, Leitungsrechte und Maststandorte.....	12
2.4.1.2.10 Öffentliche Beitragslasten.....	14
2.4.1.2.11 Sonstige Rechte.....	14
2.5 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (SZ 5, 6 und 7).....	14
2.5.1 Waldgrundstücke (SZ 5).....	14
2.5.2 Bauflächen (SZ 6).....	15
2.5.3 Flächen mit Sonderwerten (SZ 7).....	15
3 Kapitalisierung.....	16

- Anlage 1: Tabellenteil zum Wertermittlungsrahmen*
- Anlage 2: Häufigkeitsanalysen für Acker- und Grünland*
- Anlage 3: Auszug aus dem Protokoll der Vorstandssitzung vom 21.10.2013*
- Anlage 4: Beschluss Nr. 2/2013 zur Sachverständigen vom 22.04.2013*
- Anlage 5: Protokoll der Vorstandssitzung vom 05.10.2016*
- Anlage 6: Niederschrift zum Ortstermin vom 21.10.2013*
- Anlage 7: Auszug aus den Neugestaltungsgrundsätzen Pkt. 5.4*
- Anlage 8: Gutachterliche Stellungnahme der Sachverständigen*
- Anlage 9: Schreiben des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 14.09.2009*
- Anlage 10: Beschluss Nr. 1/2016 zum Wertermittlungsrahmen vom 05.10.2016*
- Anlage 11: Beschluss Nr. 2/2017 zur Änderung des Wertermittlungsrahmens vom 14.09.2017*

1 Grundlagen und Zweck der Wertermittlung

Das Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch, Verfahrensnummer 5001U, wurde mit Beschluss des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) vom 19.01.2012 als Verfahren nach § 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) in Verbindung mit § 86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) angeordnet.

Die Anordnung erfolgte auf Antrag landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe sowie eines privaten Eigentümers. Die Anträge sind auf die Neuordnung der Grundstücke ausgerichtet, welche erforderlich ist aufgrund von Zerschneidungen der Eigentums- und Bewirtschaftungsflächen durch Wege und Gräben. Des Weiteren soll die Bodenordnung helfen, die geplanten Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung der Welse in Einklang mit der landwirtschaftlichen Nutzung zu bringen. Auch der zur Zeit umfangreich praktizierte Pflugtausch soll möglichst beseitigt werden.

Ebenfalls bat eine ortsansässige Baustoffhandelsgesellschaft um Neuordnung der Eigentumsverhältnisse, da die sich im Eigentum des v.g. Betriebes befindlichen Flächen teilweise nicht mit den in Anspruch genommenen Flächen identisch sind und somit den von der Gemeinde angestrebten Veränderungen im betroffenen Bereich entgegenstehen könnten.

Mit der Eigentumsneuordnung sollen demzufolge im Rahmen der Bearbeitung dieser Anträge folgende Ziele verfolgt werden:

- Wiederherstellung der Einheit von natürlichen und topographischen Grenzen mit den Eigentumsgrenzen an Wegen und Gewässern, verbunden mit einer Neuordnung des Eigentums
- Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes unter Berücksichtigung des Eigentums sowie der Pacht und Bewirtschaftungsverhältnisse
- Neuordnung des Eigentums an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an öffentlich genutzten privaten Grundstücken gemäß Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
- Zusammenlegung von Splitterbesitz und Schaffung arrondierter Bewirtschaftungseinheiten mit Reduzierung der Nutzungstauschverhältnisse
- Schaffung der Voraussetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen des Wasserhaushaltes und der Landschaftspflege
- Bereitstellung von Flächen für öffentliche und gemeinschaftliche Anlagen

Mit dem Verfahren besteht der Anspruch eines jeden Verfahrensbeteiligten, mit Land von gleichem Wert abgefunden zu werden. Daher bedarf es innerhalb der Bodenordnung der Bewertung des alten Bestandes nach einheitlichen Kriterien auf Grundlage des Wertermittlungsrahmens (§ 44 Abs. 1 FlurbG). Diese Festlegungen werden in den neuen Bestand übernommen und sollen die gleichwertige Abfindung vorbereiten und sichern.

Die Ergebnisse der Wertermittlung dienen ferner:

- der Bemessung der Beiträge der Teilnehmer nach § 19 FlurbG, sofern kein anderer Maßstab im Bodenordnungsplan festgesetzt wird
- der Ermittlung des Abzuges nach § 47 FlurbG
- als Orientierung für die Festlegung von Geldabfindungen bei Verzicht auf Landabfindung nach § 52 Abs. 1 FlurbG und Ausgleichen nach § 52 FlurbG
- der Ermittlung von Geldausgleichen für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen nach § 44 Abs. 3 FlurbG

- der Wahrung von Rechten Dritter nach §§ 68-78 FlurbG (z.B. bei der Übertragung von Grundpfandrechten bzw. deren Auflösung oder Aufhebung)
- ggf. der Festsetzung von Härteausgleichen für die beim Vorausbau gemeinschaftlicher Anlagen (Wege) in Anspruch genommenen Flächen nach § 36 FlurbG

1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch wird gemäß den §§ 27 ff. FlurbG sowie unter Berücksichtigung der Anweisung für die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren im Land Brandenburg (FlurAnwBbg) und der Richtlinie über die Wertermittlung (WertRFlurb) durchgeführt.

Die rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung bilden darüber hinaus:

- Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)
- Brandenburgisches Landentwicklungsgesetz (BbgLEG)
- Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG)
- Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)
- Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFIBerG)
- Meliorationsanlagengesetz (MelAnlG)
- Anpflanzungseigentumsgesetz (Anpfl eigentG)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)
- Baugesetzbuch – Drittes Kapitel, erster Teil – (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAV)
- Wertermittlungsverordnung (WertV)
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
- Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG)
- Richtlinie für die Ermittlung der Schadensfläche von Maststandorten von Hochspannungsfreileitungen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Bewertung von Leitungsrechten in Flurbereinigungs-/Bodenordnungsverfahren (Neuruppiner 30.01.2009 geändert am 24.09.2010)
- Bundesberggesetz (BBergG)

1.2 Wertermittlungsstichtag

Es ist der vorgefundene Wert zum Zeitpunkt der Wertermittlung festzustellen. Maßgebend für die Wertgleichheit ist aber nicht der Wert zum Wertermittlungszeitpunkt, sondern der Zeitpunkt, an dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 44 Abs. 1 FlurbG). Das ist der Tag des Erlasses der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung zum Bodenordnungsplan. In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, zu dem diese wirksam wird. Die Ergebnisse der Wertermittlung sind zu diesem Zeitpunkt zu überprüfen. Ändert sich vor diesem Stichtag das Wertverhältnis einzelner Flächen zu den übrigen wesentlich, so müssen diese Flächen neu bewertet werden.

Wertveränderung, Wertverbesserung wie auch Wertsteigerung durch Bodenordnungsmaßnahmen (Dränung, Wegebau, Rekultivierung von Ackerland u.a.) begünstigen oder belasten nicht den Grundstückseigentümer. Sie werden dem Träger der Baumaßnahme, in der Regel der Teilnehmergemeinschaft, zugerechnet.

Wertveränderung durch frühere Nutzungsberechtigte gehen zu Gunsten oder zu Lasten der Grundstückseigentümer (z.B. zu DDR-Zeiten auf fremdem Grund und Boden angelegte Wege / An-

pflanzungen oder Umverlegung von Gewässern) sofern durch andere Spezialgesetze nichts anderes geregelt ist. In der Wertermittlung wird also der Ist-Zustand, der in der Örtlichkeit vorzufinden ist, bewertet.

Spezielle Regelungen gelten z.B. für separates Gebäude- und Anlageneigentum. Hier findet das Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) Anwendung.

1.3 Zuständigkeiten, Sachverständige

Gemäß § 7 BbgLEG obliegt die Wertermittlung dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft als Flurbereinigungsbehörde. Die Teilnehmergeinschaft als Flurbereinigungsbehörde bedient sich zur Erfüllung dieser Aufgaben des Verbandes für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg (vlf).

Der Vorstand verstärkt sich hierzu durch die öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Frau Henriette Mühlisch aus der vom LELF aufgestellten Liste über geeignete Schätzer und Sachverständige der Flurbereinigung (siehe Anlage 4 Beschluss 2/2013 vom 22.04.2013).

1.4 Lage des Gebietes

Das vom Bodenordnungsverfahren „Unteres Welsebruch“ betroffene Gebiet erstreckt sich im Bereich der Welseniederung über Teile der Gemarkungen Passow, Stendell, Jamikow, Schönow, Kummerow, Blumenhagen, Hohenfelde, Kunow und Schwedt. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 2273 ha betroffen. Ortslagen sind nicht inkludiert.

Das Verfahrensgebiet ist größtenteils grünlandgeprägt. Ca. 61 % der Gesamtfläche des Verfahrensgebietes sind Grünland. Im Gegensatz dazu werden nur ca. 27% als Acker genutzt. Die weiteren Flächenanteile entfallen u.a. auf Gewässer mit ca. 6 %, Wald / Holzungen mit ca. 2 % sowie Straßen und Wege mit ca. 4 % .

Das Gebiet ist in Teilen sowohl der Naturräumlichen Groseinheit „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ (Naturräumlichen Haupteinheit „Randowiederung“) wie auch der Naturräumlichen Groseinheit „Odertal“ (Naturräumliche Haupteinheit „Sandterrassen des heutigen Odertals“) zuzuordnen.

Einerseits ist der Talzug der Randow mit sanft abfallenden Hängen in die umgebenden Hochflächen eingelassen, andererseits schieben die Sandterrassen sich mit einer Breite von 3 bis 5 km zwischen Stromniederung und uckermärkischen Grundmoränen-Hochflächen ein. Sie sind mit deutlichen Terrassenkanten gegen beide Einheiten abgesetzt. Die in mehreren Stufen ausgebildeten Sandebenen befinden sich in etwa 14 bis 30 m Höhe. (Scholz 1962)

Weitere Merkmale:

Höhe über NN:	ca. 40 m
Jahresdurchschnittstemperatur:	ca. 8,4 °C ¹
durchschnittliche Jahresniederschläge:	ca. 503 mm ¹
Entstehungsart der Böden:	Alluvialboden (Schwemmlandboden) und Diluvialboden (Eiszeitboden)
Bodenarten:	IS (lehmiger Sand) Mo (Moor) S (Sand) Mo/S (Moor/Sand)

¹ Angaben des Potsdam-Instituts für Klimafolgenforschung

SI (anlehmiger Sand)
 S/Mo (Sand/Moor)
 SL (stark lehmiger Sand)
 Mo/IS (Moor/lehmiger Sand)
 Mo/T (Moor/Ton)
 L/S (Lehm/Sand)

Nutzungsartenanteile im Verfahrensgebiet (siehe auch Häufigkeitsanalyse landwirtschaftliche Flächen – Anlage 2):

Acker:	ca. 612 ha
Grünland:	ca. 1387 ha
Wald / Sonstiges	ca. 46 ha
Verkehrsflächen:	ca. 91 ha
Gewässer:	ca. 137 ha

2 Durchführung der Wertermittlung

2.1 Allgemein

Es werden alle Grundstücke im Verfahrensgebiet bewertet. Das Wertverhältnis für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ohne Berücksichtigung der Entfernung zum Wirtschaftshof bzw. der Ortslage nachhaltig gewähren können (§ 28 Abs. 1 FlurbG). Grundlage hierfür bilden die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz.

Da es sich bei der Bodenordnung um einen Austausch von Grundstücken oder Grundstücksteilen in großem Umfang handelt, muss die Wertermittlung darauf abgestellt sein, einen sachlich richtigen Austausch zu ermöglichen. Das Gesetz schreibt deshalb vor, dass der Wert der alten Grundstücke *eines* Teilnehmers im Verhältnis zum Wert *aller* Grundstücke eines Verfahrensgebietes bestimmbar sein muss (§ 27 FlurbG). Es kommt also nicht darauf an, den absoluten Wert festzustellen. Vielmehr sind Wertverhältnisse zu ermitteln, mit deren Hilfe Grundstücke und Teile derselben Güte in zutreffender Weise getauscht werden können. Als Tauschwert wird somit ein *relativer* Wert ermittelt. Dieser wird in Wertzahlen ausgedrückt, die das Verhältnis angeben, in dem gleich große Flächen zueinander stehen.

Der (Tausch-)Wert (Wertzahlen) eines Flurstücks wird danach wie folgt ermittelt. Die Größe der einzelnen Teilflächen wird mit den zuerkannten Wertverhältniszahlen multipliziert und diese einzelnen Produkte sodann addiert. Man erhält den Gesamtwert des Flurstücks.

Beispiel:

Ein landwirtschaftliches Grundstück mit einer Größe von 200 ar und einer Wertverhältniszahl für die gesamte Fläche von 53 erhält die Wertzahl 10.600 .
 $200 \times 53 = 10.600$

Ein landwirtschaftliches Grundstück mit einer Größe von 250 ar und unterschiedlichen Wertverhältniszahlen stellt sich bei der Ermittlung der Wertzahl wie folgt dar:

1. Teilfläche von 100 ar und einer Wertverhältniszahl von 46
 2. Teilfläche von 150 ar und einer Wertverhältniszahl von 40
- erhält für die Gesamtfläche die Wertzahl 10.600 .

$$(100 \times 46) + (150 \times 40) = 10.600$$

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (§ 28 Abs. 2 FlurbG; §§ 93-96 BGB), wie Gebäude, Anlagen und Wald, die infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet (§ 29 Abs. 4 FlurbG). **Wertbeeinflussende Rechte Dritter** (z.B. örtlich gebundene Grunddienstbarkeiten) finden über Zu- bzw. Abschläge zum festgestellten Bodenwert Berücksichtigung (§ 49 Abs. 3 FlurbG)

2.2 Aufstellung des Wertermittlungsrahmes – Tabellenteil

Das Ergebnis der Ermittlung der Bodenwerte und die generellen Festlegungen für das Verfahrensgebiet werden im Wertermittlungsrahmen zusammengefasst. Der Wertermittlungsrahmen dient der Eingliederung der im Verfahrensgebiet vorkommenden Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit in entsprechende Wertklassen.

Der Wertermittlungsrahmen unterteilt sich in 10 Wertklassen. Entsprechend ihrer Wertmerkmale werden den Böden im Verfahrensgebiet die Schlüsselzahlen 3, 4, 5, 6 und 7 zugeordnet. (Anlage 1 – Tabellenteil Wertermittlungsrahmen)

Folgende Schlüsselzahlen (SZ) werden unterschieden:

SZ 3 Ackerland

Hier werden ackerbaulich nutzbare Flächen unabhängig vom Bewuchs (Nutzung) eingeordnet. Zum Ackerland gehört auch das Acker-Grünland, das durch einen Wechsel in der Nutzung von Acker und Grünland gekennzeichnet ist. Hierbei überwiegt die Ackernutzung. (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 BodSchätzG)

Die Einstufung als Ackerstandort richtet sich auf der Grundlage der Bodenschätzung nach dessen potentieller Bewirtschaftbarkeit und nicht nach der momentanen Nutzung.

SZ 4 Bedingtes Grünland/Wiese

Hier werden Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht oder beweidet werden, eingeordnet. Zum Grünland gehört auch der Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland und Acker gekennzeichnet ist. Hierbei überwiegt die Grünlandnutzung. (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 BodSchätzG)

Die Einstufung als Grünlandstandort richtet sich auf der Grundlage der Bodenschätzung nach dessen potentieller Bewirtschaftbarkeit und nicht nach der momentanen Nutzung.

SZ 5 Wald / Holzungen

Alle Flächen im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) werden hier eingeordnet.

SZ 6 Bauflächen

Bebaute Ortstlageflurstücke in Stendell, deren angrenzendes hofnahes Gartenland landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nimmt

SZ 7 Flächen mit Sonderwerten

Dieser Klasse werden Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag zugeordnet:

- Abbaugelände Bodenschätze
- Hofnahes Gartenland
- Verkehrsflächen (Straßen außerorts , Bahn)
- Silos, andere versiegelte Flächen
- Verkehrsbegleitflächen
- Wege

- Welse
- Gräben
- Altlastenverdachtsflächen, Unland /Ödland

Innerhalb der jeweiligen Schlüsselzahl erfolgt eine weitere Unterteilung in maximal 9 Wertklassen. Die vorgefundenen Bodenarten werden in diese nach ihrer Ertragsfähigkeit eingeordnet, welche sich in den Acker- bzw. Grünlandzahlen widerspiegelt. Die Ertragsfähigkeit in Klasse 1 ist am höchsten, in Klasse 9 am geringsten.

Die räumliche Zuweisung der Wertigkeit zu den einzelnen Grundstücken erfolgt mit Erstellung der Wertermittlungskarten.

2.3 Aufstellung des Wertermittlungsrahmens - Tauschverhältnisse

Die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse im Pflanzenbau haben sich seit der Erstschätzung verändert. Durch moderne Produktionsmethoden sind die Erträge allgemein wesentlich höher und die Ertragsunterschiede auf den verschiedenen Standorten nicht mehr so groß wie früher. Unterschiedliche Bodenverhältnisse wirken sich nicht mehr so stark auf die erzielbaren Reinerträge aus, wie es nach der Wertspanne der Schätzungsrahmen der Reichsbodenschätzung der Fall sein müsste.

Es ist daher erforderlich, im Rahmen der Wertermittlung anhand von angemessenen Wertzahlen die heutigen Wertverhältnisse zwischen den einzelnen Böden zu bestimmen und ein engeres Wertverhältnis festzulegen.

Im Wertermittlungsrahmen werden Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit zu Wertklassen zusammengefasst. Grundlage hierfür bilden die Häufigkeitsanalysen (Anlage 2), welche den jeweiligen prozentualen Flächenanteil der vorkommenden Acker- bzw. Grünlandflächen angeben. Die in der Anlage befindlichen Häufigkeitsanalysen beinhalten die Nachschätzung des Finanzamtes.

Jeder Wertklasse wird eine Wertverhältniszahl zugeordnet, die bei landwirtschaftlichen Flächen das Wertverhältnis der verschiedenen Klassen zueinander zum Ausdruck bringt, so dass Klassenverschiebungen zwischen Einlage- und Abfindungsflurstücken wertmäßig ausgeglichen werden.

2.4 Bestimmung der Bodenwerte

2.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (SZ 3 und 4)

2.4.1.1 Verwendung der Ergebnisse der Reichsbodenschätzung und der Nachschätzung

Bei der Wertermittlung sind gemäß § 28 FlurbG die Ergebnisse der Bodenschätzung / Nachschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz zugrunde zu legen, da sie einen direkten Bezug des Bodens zu seiner Ertragsfähigkeit und damit zu seinem Nutzen herstellen.

Die Ackerschätzung spiegelt sich unter anderem in den Boden- und Ackerzahlen wieder, wohingegen die Grünlandschätzung durch Grünlandgrundzahlen und Grünlandzahlen beschrieben wird. Die Bodenzahl wird zur Bestimmung der Qualität des Bodens (Reinertrag) in der Bodenschätzung festgelegt.

Die Ackerzahlen resultieren aus den Bodeneigenschaften (Entstehung, Bodenart, Zustandsstufe). Die Grünlandgrundzahlen resultieren aus den Bodeneigenschaften (Bodenart, Bodenstufe) und den Klima- und Wasserverhältnissen.

Der Nutzwert für den Eigentümer wird ferner beeinträchtigt durch Hängigkeit, Steingehalt der Flä-

chen, Besonderheiten in den Wasserverhältnissen (wie zeitweise Überflutung, Nassstellen u.ä.) und Waldschattenwurf. Dies wird mit Abschlägen berücksichtigt, die ihren Niederschlag ebenfalls in den Ackerzahlen bzw. Grünlandzahlen finden.

Daher werden Abschläge für wertbeeinflussende Faktoren (siehe 2.4.1.2) in der Wertermittlung nur dann vorgenommen, wenn sie bisher keine Berücksichtigung in der Reichsbodenschätzung / Nachschätzung gefunden haben.

Im Ergebnis der Häufigkeitsanalyse der im Bodenordnungsgebiet vorzufindenden Böden wurden in der Schlüsselzahl 3 – **Acker** – 7 Klassen (**3.1 bis 3.7**) gebildet, die sich auf die mittleren Ackerzahlen beziehen. Nicht nutzbares Ackerland, Unland und große, nicht bewirtschaftbare Böschungen werden der Wertklasse 7.9 zugeordnet.

Böden der Schlüsselzahl 4 – **Grünland** – werden nach der vorgefundenen Häufigkeit der einzelnen Güten in 5 Klassen eingeteilt (**4.1 bis 4.5**).

Die Zusammenfassung von Acker- bzw. Grünlandzahlen in die einzelnen Wertklassen erfolgte unter Einbeziehung der Erfahrungswerte der Landwirte sowie in Anlehnung an die Häufigkeitsanalysen (Protokoll vom 05.10.2016 – Anlage 5 ; Häufigkeitsanalysen – Anlage 2)

Bei nicht mehr in der Örtlichkeit vorhandenen gemeinschaftlichen Anlagen (überackerte ehemalige Wege und Gräben), die heute als Acker- bzw. Grünlandstandorte genutzt werden und keine Bodenschätzung bzw. Nachschätzung aufweisen, erfolgt die Zuordnung in den angrenzenden Wertklassen und deren Bewertung als landwirtschaftliche Nutzfläche. Bilden Wege oder Gräben Grenzen von zwei Wertklassen, so wird die niedrigere Wertklasse zugrunde gelegt.

Im Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch wurde in den Jahren 2011 bis 2015 eine Nachschätzung im erforderlichen Umfang durchgeführt. Seit 2016 liegen die ausgewerteten Ergebnisse der Nachschätzung vor, die diesem Wertermittlungsrahmen zugrunde liegen.

2.4.1.2 Zu- und Abschläge

Der reine Bodenwert muss gegebenenfalls durch Zu- und Abschläge (**in Form von Herauf- bzw. Abstufung in der Wertklasse**) ergänzt werden, damit alle im Verfahrensgebiet wirkenden wesentlichen Faktoren, welche die Ertragsfähigkeit und produktionstechnische Leistungsfähigkeit der verschiedenartigen Böden zusätzlich nachhaltig beeinflussen, berücksichtigt werden.

Zu den natürlichen ertragsbestimmenden Faktoren gehören u.a. Geländeform, besondere Wasserhältnisse, Kleinklima und Waldrandlagen, welche bereits im Verfahrensgebiet durch die Bodenschätzung berücksichtigt worden sind und keiner gesonderten Zu- und Abschläge mehr bedürfen.

Einschränkungen durch Leitungsrechte sind hierbei jedoch noch nicht berücksichtigt. Die vorzunehmenden Zu- und Abschläge beziehen sich auf die Wertklassen des Bodens.

Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen, die bereits in der niedrigsten Klasse des Wertermittlungsrahmens eingestuft sind, erfolgt keine gesonderte Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, da diese auf Grund der bereits sehr geringen Wertigkeit der Böden vernachlässigt werden können.

Bei der Bemessung der Zu- und Abschläge gelten folgende Grundsätze:

2.4.1.2.1 Geländeform

Das Verfahrensgebiet wird als eben und homogen eingeschätzt. In der Bodenschätzung sind bereits folgende Abschläge berücksichtigt:

Acker	20%	Gefälle	→ 12 -15% Abschlag
	10%	Gefälle	→ 5% Abschlag
Grünland	20%	Gefälle	→ 4 - 5% Abschlag
	10%	Gefälle	→ kein Abschlag

Über die vorgenannten, bereits in der Bodenschätzung berücksichtigten Zu- und Abschläge wegen der Geländeform werden keine weiteren erforderlich.

2.4.1.2.2 Besondere Wasserverhältnisse

Hier gilt das Gleiche wie bei der Geländeform. Die Wasserverhältnisse lassen sich bereits in der Altschätzung nachweisen und fließen somit in die Wertermittlung ein.

In der Bodenschätzung wird wie folgt mit den vorgefundenen Wasserverhältnissen umgegangen:

- Zeitweilig nasse Stellen (z.B. in besonders niederschlagsintensiven Jahren) werden nicht berücksichtigt.
- Für dauerhaft vernässte Flächen werden Abschläge erteilt (Abstufung um eine Wertklasse) (siehe Niederschrift zur Ortsbesichtigung – Anlage 6)
- Vernässte Stellen z.B. bei Sandböden können durchaus in der Bodenschätzung auch positiv mit Zuschlägen versehen sein, da diese dann noch tiefer nass sind und durchaus bepflanzt werden können.

2.4.1.2.3 Kleinklima

Es erfolgt ebenfalls eine Übernahme der Daten aus der Nachschätzung. Dort werden bei leichten Standorten höchste Abschläge vorgenommen, bei schweren Standorten geringste Abschläge.

2.4.1.2.4 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 auf den Ertrag mindernd aus. Vorgenannte Faktoren sind in der Bodenschätzung bei Waldrandlagen bereits berücksichtigt. Soweit bei der Bodenschätzung keine Abwertung erfolgte, werden dafür bei angrenzenden Ackerflächen Abschläge vorgenommen. Angelehnt an die Richtlinie zur Wertermittlung ist dies jeweils ein 20m breiter Streifen für Wald im Norden um eine Wertklasse und für Wald im Osten/Westen um zwei Wertklassen. Für Wald im Süden ist der Streifen in die geringste Wertklasse einzustufen. Hierbei werden *ausschließlich* Flächen mit Ackerschätzung abgewertet.

Die im Verfahrensgebiet vorgefundenen Flächen, auf denen ein starker Überwuchs aus den angrenzenden Waldflächen vorhanden ist, werden um jeweils eine Wertklasse abgestuft.

2.4.1.2.5 Schutzgebiete

Das Verfahrensgebiet hat eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Dies spiegelt sich in einer großflächigen Ausweisung von Schutzgebieten in und um das Verfahrensgebiet wider.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im Verfahrensgebiet:

- FFH-Gebiet „Randow-Welse-Bruch“
- SPA-Gebiet „Randow-Welse-Bruch“
- Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“
- geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG
- 92 Bodendenkmäler

Für die oben genannten Schutzgebiete werden im Rahmen der Wertermittlung keine Abschlüsse vorgenommen, da sich dadurch für die Landwirtschaft keine erheblichen Einschränkungen daraus ergeben (Anlage 7 Auszug aus den Neugestaltungsgrundsätzen Pkt. 5.4).

2.4.1.2.6 Altlastenverdachtsflächen

Im Verfahrensgebiet sind zwei Altlastenverdachtsflächen bekannt. Diese sind nicht landwirtschaftlich nutzbar und somit abzuwerten. Die betreffenden Flächen werden in der **Wertklasse 7.10** mit einem Wert von 10 WZ/a (0,10 €/m²) bewertet.

2.4.1.2.7 Verunkrautung , Vernässung

Es kommen keine Flächen im Verfahrensgebiet vor, welche eine Dauerbenachteiligung durch Verunkrautung oder Schädlingsbefall aufweisen.

Im Verfahrensgebiet kommen Flächen vor, welche so stark vernässt sind, dass eine der Nutzungsart entsprechende Bewirtschaftung nicht möglich ist. Sofern diese Teilflächen nicht bereits eine Abwertung in der Bodenschätzung / Nachschätzung erfahren haben, wird um eine Wertklasse in Bezug auf die umliegenden Flächen abgewertet.

2.4.1.2.8 Grünlandrandstreifen

Im Bodenordnungsgebiet sind Grünlandstreifen vorhanden, welche sich zwischen Gräben und Wegen befinden und nicht in einer Einheit mit der sich auf der gegenüberliegenden Seite des Weges vorhandenen Grünlandfläche bewirtschaftbar sind. Diese sind in die unterste Grünlandklasse (**4.5**) einzuordnen. (Niederschrift zum Ortstermin vom 21.10.2013 – Anlage 6)

2.4.1.2.9 Leitungen, Leitungsrechte und Maststandorte

Im Rahmen der Neugestaltung des Bodenordnungsgebietes sind unter anderem auch rechtliche Verhältnisse zu ordnen (§ 37 Abs. 1 letzter Satz FlurbG). Daraus resultiert, dass im Rahmen der Wertermittlung wertbeeinflussende Faktoren zu berücksichtigen sind.

Zu den wertbeeinflussenden Faktoren zählen Freileitungen und Kabel- bzw. Rohrleitungen, welche in der Bodenschätzung nicht berücksichtigt werden. Es entstehen Nutzungs- und Bewirtschaftungshindernisse durch Freileitungen und Maststandorte sowie Ertragsminderungen durch Zerstörung des natürlichen Bodenprofils im Aushubbereich der Trassen für unterirdische Leitungen. Die Eigentümer müssen Instandhaltungs- und Revisionsarbeiten an den Anlagen auf ihren Grundstücken dulden. Aus diesen Gründen werden hier besondere Abschlüsse vorgenommen.

Folgende Leitungen befinden sich im Verfahrensgebiet:

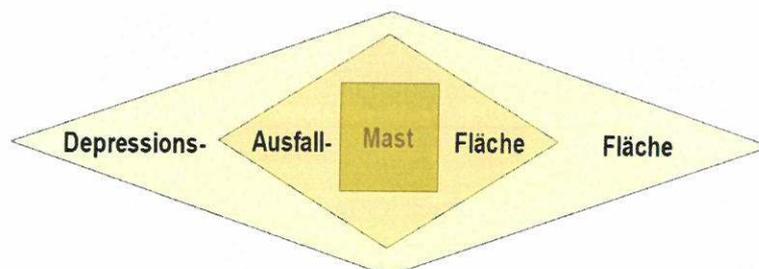
Leitungsbetreiber	Breite der Trasse des Schutzstreifens
ZOWA (Trinkwasserleitung Leitungsdurchmesser 150 mm, 200 mm)	4 m
EWE (Erdgasmitteldruckleitung)	2 m
PCK (Streckenfernmeldekabel, Gleisentwässerung)	1 m
Stadtwerke Schwedt	
1kV - Stromleitung als Kabel	1 m
20 kV - Stromleitung als Kabel	1 m
Mitteldruck Gas	4 m
Leerrohr	1 m
LWL - Lichtwellenleiterkabel	1 m
50Hertz Transmission 220kV- und 380kV-Leitung als Freileitung	parabolisch zwischen ca. 52 und 60 m
e.dis AG (20kV-Stromleitung	
• als Kabel	1m
• Freileitung)	3m

In der Bewertung von Leitungsrechten in Flurbereinigungs-/Bodenordnungsverfahrens werden folgende Fälle unterschieden:

- dinglich (grundbuchlich) gesicherte Leitungen, die in der Örtlichkeit vorhanden sind,
- nicht eingetragene Leitungsrechte gemäß § 9 GBBerG (vor dem 03.10.1990 begründet) für noch vorhandene und genutzte Leitungen,
- nach dem 03.10.1990 errichtete Leitungen und Anlagen, ohne dingliche Sicherung
- dinglich gesicherte Leitungsrechte, die zum Zeitpunkt der Bewertung vom Rechtsinhaber (noch) nicht in Anspruch genommen worden sind

Im Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch werden alle Leitungen im Verfahrensgebiet (ober- und unterirdisch) gemäß den vorgegebenen Schutzstreifenangaben ihrer Betreiber um eine Wertklasse abgewertet, mindestens jedoch in die Klassen 3.7 bzw. 4.5 eingestuft. Die Wertminderung gilt nur für den Acker- und Grünlandbereich. Maststandorte und Schächte werden je nach Größe im Bereich der Ausfallfläche in die Wertklasse 7.10 eingeordnet. (Beschluss zur Änderung des Wertermittlungsrahmens vom 14.09.2017)

Mastgröße	Ausfallfläche	Depressionsfläche	Schadensfläche
1 m x 1 m	13 m ²	36 m ²	49 m ²
2 m x 2 m	21 m ²	41 m ²	62 m ²
3 m x 3 m	31 m ²	46 m ²	77 m ²
4 m x 4 m	44 m ²	51 m ²	95 m ²
5 m x 5 m	58 m ²	56 m ²	114 m ²



Eine Berücksichtigung der Depressionsfläche (Bewertung in der Wertklasse 7.10) erfolgt nur, wenn tatsächlich eine Bewirtschaftungsbehinderung landwirtschaftlicher Flächen (z.B. Ackerland) vorliegt.

Bei Holz- und Rundmasten wird generell eine Ausfall- und Depressionsfläche von 10 m² um eine Wertklasse gegenüber den angrenzenden Flächen abgewertet.

Werden im Laufe des Verfahren weitere Rechte an Leitungen geltend gemacht, so werden diese nachträglich in die Wertermittlung eingearbeitet.

2.4.1.2.10 Öffentliche Beitragslasten

Unterschiedliche öffentliche Belastungen, welche sich auf den Wert der Grundstücke auswirken (z.B. verschiedene Wasser- und Bodenverbände mit unterschiedl. Beitragslasten), liegen im Verfahrensgebiet nicht vor.

2.4.1.2.11 Sonstige Rechte

Gemäß § 49 Abs. 1 FlurbG wird für Rechte, die durch die Bodenordnung entbehrlich werden, keine Abfindung gewährt. Eine Bewertung dieser Rechte ist somit nicht erforderlich (z.B. Wegerechte, Be- und Entwässerungsrechte).

Örtlich gebundene Rechte, die nicht entbehrlich sind, können im Rahmen der Bodenordnung aufgehoben werden, wenn dies der Zweck der Bodenordnung erfordert. Deren Rechtsinhaber sind jedoch mit Land, gleichartigen Rechten oder aushilfsweise in Geld abzufinden, das von den Bevorzugten der Aufhebung zu leisten ist.

2.5 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (SZ 5 , 6 und 7)

2.5.1 Waldgrundstücke (SZ 5) – ohne Auswuchs

Innerhalb der Wertermittlung sind Waldgrundstücke gesondert nach Waldboden und Holzbestand zu bewerten. Die ausgewiesenen Werte geben den reinen Bodenwert ohne Berücksichtigung des Baumbestandes aus.

Als Bodenrichtwert für Wald (ohne Baumbestand) weist der Gutachterausschuss 0,25 €/m² aus. Dieser Wert wird in der Wertklasse 5.1 für den Boden der Bestände, die Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 LWaldG sind, angehalten. Eine Abstufung in die Wertklasse 5.2 erfahren Flächen, die gemäß § 2 Abs. 3 LWaldG nicht Wald sind. Darunter fallen u.a. kleinere Holzungen, Kurzumtriebsplantagen, einzelne Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken und Schutzpflanzungen bestockte sowie als Baumschulen verwendete Flächen.

Eine Bewertung des Baumbestandes ist nur notwendig, wenn die Flächen einem anderen Eigentümer zugeteilt werden sollen. Auf Grund des zu geringen Waldtauschpotentials im Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch wird auf die Wertermittlung des Waldbestandes (Holz) verzichtet. Soweit dennoch Eigentumsänderungen infolge der Bodenordnung notwendig werden, sind diese nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich oder soweit bei einer Eigentumsänderung über den Holzbestand keine freiwillige Übereinkunft erzielt werden kann, ist der Holzbestand gesondert zu bewerten und - soweit wie möglich - Abfindung in Holzwerten bzw. ein Geldausgleich zu gewähren (§ 85 Nr. 8 und 10 in Verbindung mit § 50 Abs. 2 FlurbG).

Die Bewertung unbefestigter Waldwege erfolgt analog zu der Bewertung der angrenzenden Waldflächen.

2.5.2 Bauflächen (SZ 6)

Als Bauflächen werden im Wertermittlungsrahmen die Flächen aufgenommen, welche im südöstlichen Bereich der Ortslage Stendell durch die vorliegende Abrundungssatzung als solche erfasst sind sowie Flächen, die unmittelbar angrenzend an den Innenbereich rechtmäßig bebaut wurden und sich in diesen als Hofflächen einfügen. Für die vorgenannten Flächen wurde der Wert auf der Grundlage des Verkehrswertes ermittelt. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften des Grundstücks, jedoch ohne Rücksicht auf gewöhnliche und persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre (§ 29 Abs. 1 und 2 FlurbG). Er dient im Bodenordnungsverfahren als Tauschwert.

Die Flurstücke wurden in das Verfahren einbezogen, da diese im rückwärtigen Bereich das angrenzende landwirtschaftliche Flurstück in Anspruch nehmen. Im Ergebnis des Verfahrens soll jeweils ein ordentlich geformtes Hofgrundstück incl. Gartenland ausgewiesen werden.

Die Bewertung erfolgt bis zu einer Tiefe von 40 m mit dem aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 1500 WZ/ar (15,00 €/m²) in der **Wertklasse 6.1**. Darüber hinausgehende zum Hofgrundstück gehörende Flächen fallen unter die Wertklasse 7.2 (Hofnahes Gartenland).

Für Betriebsflächen im Außenbereich, die Bestandsschutz genießen sowie für Flächen im Bereich einer Kleingartenanlage (Neue Mühle Blumenhagen) wird eine Zuordnung in die **Wertklasse 6.2** vorgenommen, welche einem Wert von 300 WZ/ar (3,00 €/m²) entspricht.

2.5.3 Flächen mit Sonderwerten (SZ 7)

Der Klasse 7 werden die Flächen zugeordnet, die einer besonderen Nutzung unterliegen und nicht in den Schlüsselzahlen 3, 4, 5 und 6 einzuordnen sind. Die Wertefindung erfolgte unter Heranziehung des Grundstücksmarktberichtes 2015, Auskünften des Gutachterausschusses sowie im Einvernehmen mit dem Vorstand. (Protokoll der Vorstandssitzung vom 05.10.2016 - Anlage 5).

Der **Wertklasse 7.1** unterliegen die dem Aufsuchen und der Gewinnung von Quarz- und Spezialsand mittelbar und unmittelbar zur Verfügung stehenden Flächen. Betroffen davon sind die Flurstücke unter dem Bergwerksfeld Passow 2 (32-1512) sowie der Abbaustätte Passow (p027). Es handelt sich dabei um Flächen, an denen gemäß § 9 BBergG Bergwerkseigentum bzgl. grundeigener Bodenschätze verliehen wurde (Schreiben des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 14.09.2009 – Anlage 9) Gemäß § 2 BBergG stehen diese im Eigentum des Grundstückseigentümers. Dies findet bei der Bewertung der Flächen Beachtung, so dass diese mit einem Wert von 400 WZ/ar (4,00 €/m²) eingestuft wurden. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Uckermark konnten dazu keine aussagekräftigen Vergleichswerte vorgelegt werden. Nach Einholung einer Auskunft des Oberen Gutachterausschusses wurde der v.g. Wert festgelegt.

In der **Wertklasse 7.2** wird hofnahes Gartenland eingestuft. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Uckermark liegt der Wert für hausnahes Gartenland in einer Preisspanne von 10 bis 30 % des Bodenrichtwertes für Baulandflächen, dies entspricht einem Wert von 1,50 bis 4,00 €/m². Für die Bewertung im Verfahren erfolgt die Einstufung in der Wertklasse 7.2 zu einem Wert von 250 WZ/ar (2,50 €/m²).

Im Verfahrensgebiet sind Horizontalsilos und andere versiegelte Flächen vorhanden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist für diese Flächen nicht möglich. Die vorliegenden Verkaufsfälle weisen lt. Grundstücksmarktbericht 2015 einen Wert von 1,00 und 3,69 €/m² vor. Im Verfahren sollen die o.g. Flächen möglichst nicht getauscht werden. Für diese Flächen wurde die **Wertklasse 7.3** mit einem Wert von 150 WZ/ar (1,50 €/m²) eingerichtet.

Verkehrsbegleitflächen sind gemäß Grundstücksmarktbericht Uckermark Flächen, die an den Straßenkörper angrenzen und nicht versiegelt oder anderweitig verschlossen sind. Diese Flächen finden sich in der **Wertklasse 7.4** bei einem Wert von 141 WZ/ar (1,41 €/m²) wieder. Dies entspricht dem Kaufpreismittel aus den dem Gutachterausschuss vorliegenden Kaufverträgen.

Verkehrsflächen (Bundes- , Landes- Kreis- und Gemeindestraßen, Bahngelände) werden der **Wertklasse 7.5** zugeordnet. Der Grundstücksmarktbericht weist für Straßen ein Kaufpreismittel von 0,99 €/m² aus. Für die Flächen der Bahn sind keine Richtwerte vorhanden. Im Benehmen mit dem Vorstand wird daher angelehnt an das v.g. Kaufpreismittel für alle im Verfahrensgebiet vorhandenen Verkehrsflächen (Straßen , Bahngelände) der Wert mit 100 WZ/ar (1,00 €/m²) festgelegt (Protokoll der Vorstandssitzung vom 05.10.2016 - Anlage 5).

Für befestigte landwirtschaftliche Wege / Plattenstraßen wird festgelegt, diese zu einem Wert von 100 WZ/ar (1,00 €/m²) in die **Wertklasse 7.6** einzuordnen.

Andere landwirtschaftliche Wege sowie Überfahrten, welche über Flächen der Nutzungsarten Acker oder Grünland verlaufen, werden in die Wertklasse 7.7 (50 WZ/ar ; 0,50 €/m²) eingestuft.

Als Besonderheit im Verfahrensgebiet ist zu erwähnen, dass die Welse das Verfahrensgebiet in der gesamten Länge von Nordwest nach Südost durchquert. Als Gewässer II. Ordnung von Passow bis Neue Mühle Blumenhagen wurde der Welse eine separate Wertklasse zugeordnet. In die dafür vorgesehene **Wertklasse 7.8** werden die betreffenden Wasserflächen zu einem Wert von 40 WZ/ar (0,40 €/m²) eingeordnet. Analog der Welse erfolgt die Einordnung des sich im nordwestlichen Teil des Verfahrensgebiets befindlichen Teils der Randow.

Mit dem Grundstücksmarktbericht wurden Verkaufsfälle für Gräben aus dem Jahre 2015 ausgewertet, die eine Preisspanne von 0,12 bis 0,58 €/m² auswiesen. Im Benehmen mit dem Vorstand wurde für die **Wertklasse 7.9** ein Wert von 30 WZ/ar (0,30 €/m²) für Grabenflächen festgeschrieben.(Protokoll der Vorstandssitzung vom 05.10.2016 - Anlage 5).

Nichtproduktive bzw. nicht nutzbare Flächen, die nicht bereits durch andere Regelungen eine Abwertung erfahren haben, werden der **Wertklasse 7.10 Ödland / Unland** mit einem Wert von 10 WZ/a (0,10 €/m²) zugeordnet. Dabei handelt es sich sowohl um unfruchtbare Böden, die natürlich oder aufgrund menschlicher Einflüsse zustande gekommen und somit für die menschliche Nutzung auf lange Sicht ungeeignet sind (Ödland) wie auch um nicht geordnet nutzbare Flächen ohne Bewuchs wie z.B. Steinriegel, Böschungen, nicht rekultivierbares Abbauland (Unland).

3 Kapitalisierung

Zur Umrechnung der Wertzahlen in einen Geldbetrag wird ein Kapitalisierungsfaktor festgelegt.

Der Kapitalisierungsfaktor dient zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen (unvermeidbaren Mehr- und Minderausweisungen gemäß § 44 Abs. 3 FlurbG) , Geldentschädigungen und Geldausgleiche (z.B. bei Landverzichtserklärungen gemäß § 52 FlurbG) .

Daran angelehnt wird der Kapitalisierungsfaktor auf 1 €/WZ festgelegt.

Berechnung:

Wertzahl/ ar (100m ²)	x Kapitalisierungsfaktor €/WZ	:100	= kapitalisierter Wert /m ²
-----------------------------------	-------------------------------	------	--

Beispiel:

Ackerzahlen von 37 – 41 (mittlere Ackerzahl 39): 1,56 €/m²

Bei dem oben genannten Faktor von 1,00 €/WZ ergibt sich in der Wertklasse 3.3 (Ackerboden mit den AZ 37-41 und einer Wertzahl von 156) ein kapitalisierter Wert von 1,56 €/m².

156	x 1,00 €/WZ	:100	= 1,56 €/m ²
-----	-------------	------	-------------------------

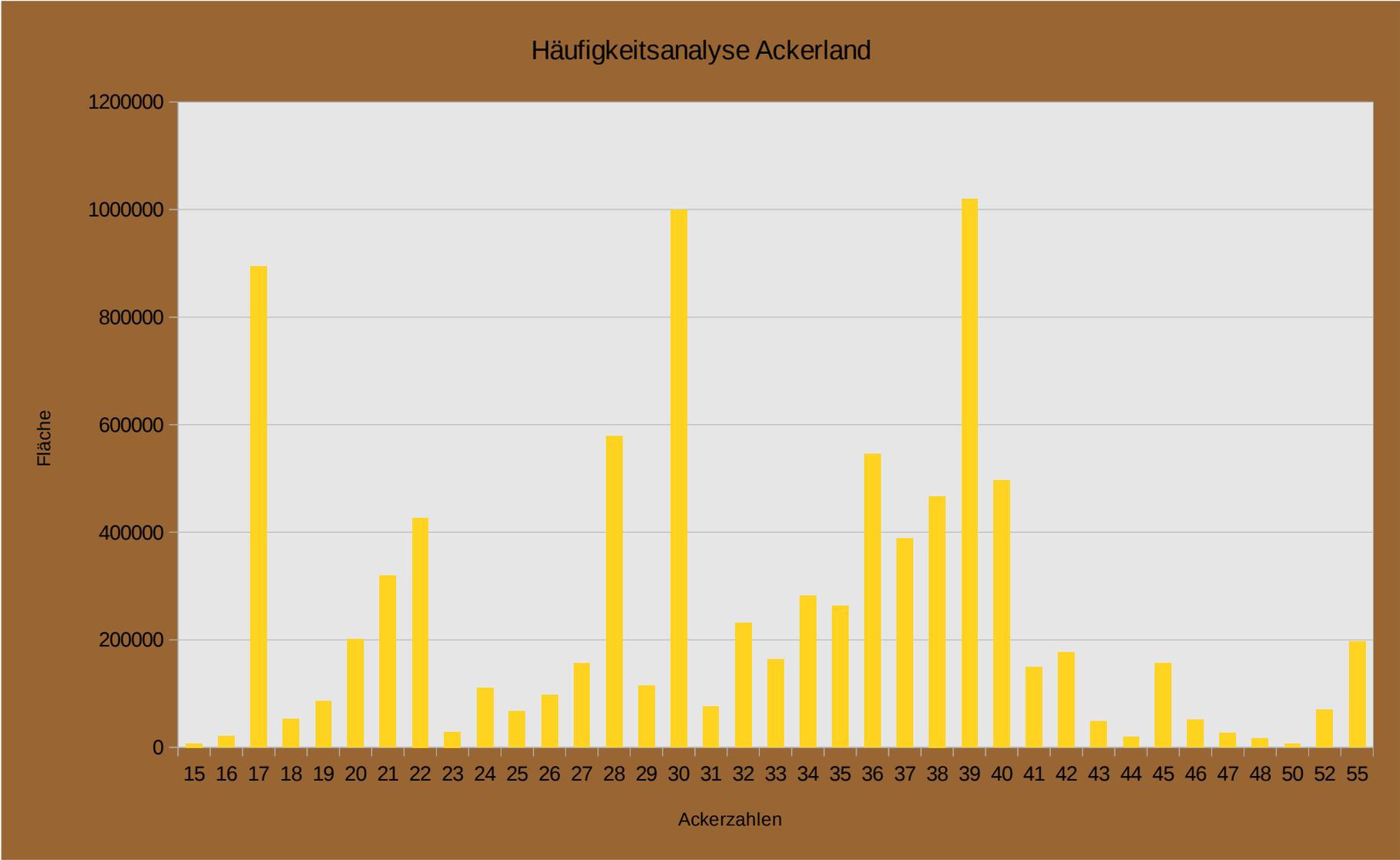
(siehe Schlüsselzahl 3 Klasse 3)

Wertermittlungsrahmen des Bodenordnungsverfahrens Unteres Welsebruch, Verfahrensnummer 5001U

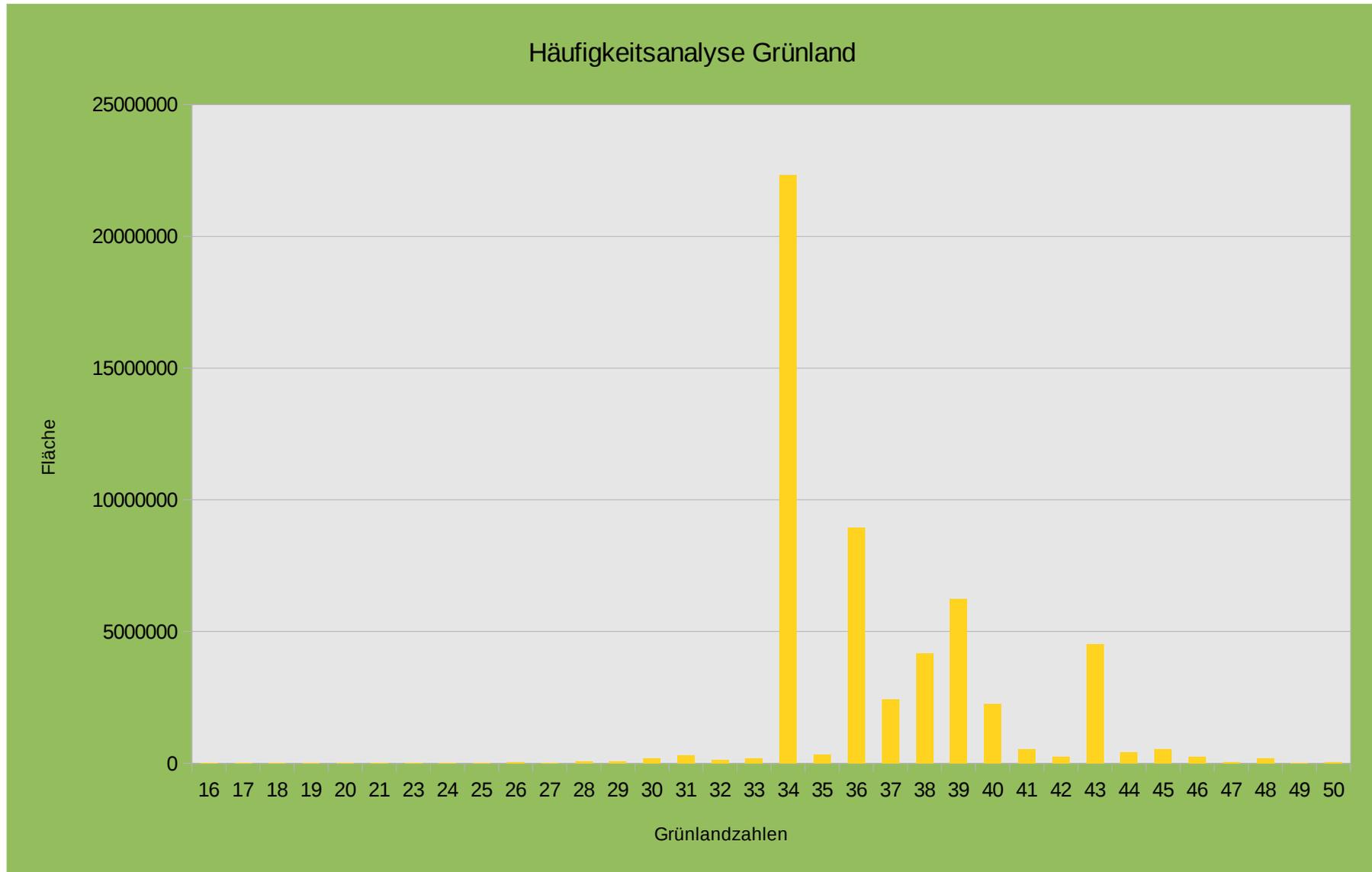
Nutzungsart	Schlüsselzahl (SZ)	Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ackerland	3	AZ	55-47	46-42	41-37	36-32	31-26	25-20	19-14			
		mittlere AZ	51	44	39	34	28,5	22,5	16,5			
		WZ/a	204	176	156	136	104	82	60			
		€/m²	2,04	1,76	1,56	1,36	1,04	0,82	0,60			
Grünland	4	GZ	50-46	45-40	39-34	33-28	27-15					
		mittlere GZ	48	42,5	36,5	30,5	21					
		WZ/a	92	82	70	59	40					
		€/m²	0,92	0,82	0,70	0,59	0,40					
Wald	5	WZ/a	25	20								
		€/m²	0,25	0,20								
Bauflächen	6	WZ/a	1500	300								
		€/m²	15,00	3,00								
			OL Stendell	Betriebsflächen im Außenbereich, Kleingartenflächen								
Flächen mit Sonderwerten	7	WZ/a	400	250	150	141	100	100	100	50	40	30
		€/m²	4,00	2,50	1,50	1,41	1,00	1,00	1,00	0,50	0,40	0,30
			Abbaubereiche Bodenschätze	Hofnahes Gartenland	Silos, Andere versiegelte Flächen	Verkehrs-Begleitflächen	Verkehrsflächen (Straßen, Bahn)	Befestigte landwirtschaftliche Wege	andere landwirtschaftliche Wege	Welse Randow	Gräben, Teiche	Altlastenverdachtsflächen, Unland/ Odland

Kapitalisierungsfaktor:
1 €/WZ

Anlage 2



Anlage 2



Analyse der Wertklassen

Ackerland			Grünland		
14	1989	0,02	15	7359	0,01
15	7375	0,08	16	16423	0,03
16	20403	0,23	17	8797	0,02
17	893526	9,92	18	10915	0,02
18	53005	0,59	19	6415	0,01
19	85797	0,95	20	6944	0,01
20	201240	2,23	21	9695	0,02
21	318873	3,54	23	10172	0,02
22	426594	4,73	24	22986	0,04
23	28995	0,32	25	18044	0,03
24	110224	1,22	26	53792	0,10
25	67846	0,75	27	25966	0,05
26	97333	1,08	28	61533	0,11
27	156114	1,73	29	78904	0,14
28	577977	6,42	30	175017	0,32
29	114915	1,28	31	321022	0,59
30	998900	11,09	32	114163	0,21
31	75801	0,84	33	194238	0,36
32	231968	2,57	34	22319829	40,85
33	163956	1,82	35	342760	0,63
34	281555	3,13	36	8934852	16,35
35	262795	2,92	37	2431237	4,45
36	544899	6,05	38	4177278	7,65
37	387899	4,31	39	6235454	11,41
38	466792	5,18	40	2262244	4,14
39	1019235	11,31	41	549520	1,01
40	496106	5,51	42	249969	0,46
41	149541	1,66	43	4526371	8,28
42	175982	1,95	44	436784	0,80
43	49036	0,54	45	532555	0,97
44	19085	0,21	46	232328	0,43
45	156118	1,73	47	42352	0,08
46	50892	0,56	48	189079	0,35
47	26983	0,30	49	4557	0,01
48	16889	0,19	50	30670	0,06
50	6263	0,07			
52	70367	0,78			
55	196328	2,18			

Zu TOP 4

Wertermittlung

Frau Mühlisch erklärt dem Vorstand, dass die Nachschätzung zwar noch nicht vorliegt, der Beschluss über den Wertermittlungsrahmen nach Einigung darüber durchaus schon gefasst werden kann.

Im Wertermittlungsrahmen ist es wichtig, dass die Verhältnisse der einzelnen Klassen untereinander stimmig sind. Sollten sich die Marktwerte ändern, kann dies über den Kapitalisierungsfaktor geregelt werden.

Im Anschluss wird darüber diskutiert, welche Flächen man in Sonderklassen einstuft und wie diese bewertet werden sollen.

Es wurden folgende Wertklassen für Flächen mit Sonderwerten festgelegt:

Wertklasse	Bezeichnung	WZ/a	Kapitalisierter Wert
7.1	Gräben	22	0,22
7.2	Welse	40	0,40
7.3	Wege (landwirtschaftliche und Plattenwege)	50	0,50
7.4	Verkehrs- begleitflächen	77	0,77
7.5	Deponien, Silos, andere versiegelte Flächen	100	1,00
7.6	Verkehrsflächen (Straßen außerorts, Bahn)	158	1,58
7.7	Hausnahes Gartenland	230	2,30
7.8	Kieswerk	300	3,00

Offen blieb die Diskussion darüber, wie mit **Waldrandlagen** verfahren werden solle, die einen **Überwuchs** (Traufbildung und Selbstaussamung) erfahren haben und nunmehr nicht als Grünland / Ackerland genutzt werden können.

Herr Berndt fragte weiterhin, wie die Grünlandstreifen bewertet werden, die man in der Örtlichkeit zwischen Graben und Plattenweg vorfindet. Diese sind teilweise sehr breit und gehören momentan zu den meist durch den Plattenweg geteilten Flurstücken. Frau Mühlisch schlägt vor, diese in die unterste Grünlandklasse einzustufen (**Grünlandrandstreifen**).

Im weiteren Verlauf wurde festgelegt, dass die Flächen der **Staubauwerke** (Wehre, Mauern etc.) den Gewässern zugehörig in die Wertklasse des Gewässers eingestuft werden.

Für Maststandorte soll es keine eigene Wertklasse geben, da die Beeinträchtigung im Grünlandbereich nicht so gravierend ist. Der Vorstand entschließt sich dazu, Maststandorte (Ausfallfläche und Depressionsfläche) um eine Wertklasse bezogen auf die umliegenden Flächen abzuwerten (flächenmäßig bezogen auf die Vorschriften aus der Anweisung für die Durchführung von Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsverfahren – Richtlinie zur Wertermittlung)

Teilnehmergeinschaft BOV Unteres Welsebruch TG VNr.: 5-001-U	Beschlussnr: <i>02...09/13</i>
Vorstandssitzung am: 22.04.2013	
<p>Beschluss des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft im BOV Unteres Welsebruch zur Hinzuziehung eines Sachverständigen für Angelegenheiten der Wertermittlung gem. § 5 Abs. 4 des Brandenburgischen Landentwicklungsgesetzes</p> <p>Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft des Bodenordnungsverfahrens Unteres Welsebruch beschließt die Hinzuziehung von Frau Mühlisch zum Vorstand der TG - als Sachverständige für die Angelegenheiten der Wertermittlung gem. § 5 Abs. 4 des Brandenburgischen Landentwicklungsgesetzes im Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch.</p> <p>ohne Änderungen mit folgenden Änderungen</p> <p style="text-align: right;"><i>geh. 22.04.13 K</i></p>	
Abstimmungsergebnis:	Ja- Stimmen: <i>P</i> Nein Stimmen: <i>—</i> Enthaltungen: <i>—</i>
Unterschrift Vorstandsvorsitzender:	

Protokoll	13. Vorstandssitzung zum Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch AZ: 5-001-U
------------------	---

Datum:	05.10.2016	Anwesende:	siehe Anwesenheits- liste
Ort:	Gemeindehaus Stendell	Beginn:	16.00 Uhr

Tagesordnung:	
1.	Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung , Beschlussfähigkeit und Tagesordnung
2.	Protokollkontrolle zum Protokoll der Vorstandssitzung vom 30.11.2015
3.	Fortschreibung Wertermittlung, Niederschrift, gutachterliche Stellungnahme und Beschlussfassung zum Wertermittlungsrahmen
4.	Sonstiges
Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Anwesenheitsliste - Wertermittlungsrahmen (text. Teil, Tabellenteil, mit der Einladung zur VS-Sitzung vom 01.09.16 versendet, Korrekturen per Mail versendet am 18.10.16) - Häufigkeitsanalysen zu Acker und Grünland (in VS-Sitzung am 05.10.16 übergeben) - Gutachterliche Stellungnahme (mit Einladung zur VS-Sitzung versendet) - Beschluss Wertermittlungsrahmen vom 05.10.16

<p>Zu TOP 1</p>	<p>Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Berndt</p> <p>Herr Berndt begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Das Amt Oder-Welse wurde als Gast geladen.</p> <p>Die Beschlussfähigkeit ist gegeben, da 5 Vorstandsmitglieder, der stimmberechtigte Fachvorstand sowie 3 Stellvertreter anwesend sind.</p> <p>Herr Berndt verliest die Tagesordnung. Es werden keine Änderungsanträge zur Tagesordnung vorgebracht.</p>
<p>Zu TOP 2</p>	<p>Protokollkontrolle zum Protokoll der Vorstandssitzung vom 30.11.2015</p> <p>Das Protokoll der letzten Vorstandssitzung wurde allen Mitgliedern mit der Ladung übersandt.</p> <p>Alle anwesenden Vorstandsmitglieder stimmen dem Protokoll zu. Ergänzungen und Änderungen des Protokolls sind nicht erforderlich.</p> <p>Herr Lüdtker fragt jedoch nach, ob die Bereitstellung der Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (TOP 2 der letzten Vorstandssitzung) durch die Stadt Schwedt komplett gesichert ist, damit diesbezüglich kein Abzug über die Beteiligten erfolgen muss. Frau Schmidt verwies auf die bereits erteilte Zusage im Schreiben der Stadt Schwedt. Das Schreiben wurde in der VS-Sitzung Herrn Lüdtker zur Kenntnisnahme vorgelegt. Frau Müller bat darum, diese Diskussion auf die nächste Vorstandssitzung zu vertagen, da es in dieser um den Wege- und Gewässerplan mit allen zugehörigen Punkten gehen soll.</p>
<p>Zu TOP 3</p>	<p>Fortschreibung Wertermittlung, Niederschrift, gutachterliche Stellungnahme und Beschlussfassung zum Wertermittlungsrahmen</p> <p>Frau Müller erklärt, dass aufgrund der fortgeschrittenen Zeit seit der Erstellung des ersten Entwurfs zum Wertermittlungsrahmen und wegen der nunmehr vorliegenden Nachschätzung eine Anpassung des Wertermittlungsrahmens notwendig wurde.</p> <p>Anhand des textlichen Teils wurden die darin vorgenommenen Änderungen vorgelesen.</p> <p>So wurde die Schlüsselzahl 6 (Bauflächen) unter Punkt 2.2 und Punkt 2.5.2 neu eingearbeitet. Dies wurde aus vermessungstechnischer Sicht im Rahmen der Umringsvermessung notwendig. Die Bewertung erfolgt bis zu einer Tiefe von 40 m mit dem aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 1500 WZ/ar (15,00 €/m²).</p> <p>Eine weitere Anpassung musste unter Punkt 2.4.1.2.4 Waldrandlagen vorgenommen werden. Die beim Finanzamt übliche prozentuale Abwertung erweist sich im Rahmen der Wertermittlung als nicht handelbar, deshalb ist eine Änderung wie folgt vorgenommen worden:</p> <p>Angelehnt an die Richtlinie zur Wertermittlung wird – soweit nicht in der Bodenschätzung bereits berücksichtigt- ein 20m breiter Streifen für Wald im Norden um eine Wertklasse und für Wald im Osten/Westen um zwei Wertklassen abgewertet. Für Wald im Süden ist der Streifen in die geringste Wertklasse einzustufen. Diese Regelung bezieht sich ausschließlich auf Flächen mit Ackerschätzung.</p>

Bezüglich der im Wertermittlungsrahmen festgelegten **Flächen mit Sonderwerten – Punkt 2.5.3** wurden ebenfalls Änderungen vorgeschlagen, die im textlichen Teil und im Tabellenteil eingearbeitet wurden. So wurden die landwirtschaftlichen Wege nochmals unterteilt. Die Wertklasse 7.6 steht nun für befestigte landwirtschaftliche Wege und Plattenstraßen und die Wertklasse 7.7 für andere landwirtschaftliche Wege und Überfahrten, die über Flächen der Nutzungsart Acker und Grünland verlaufen.

Herr Berndt fragt nach, wie die Bewertung für die Wege aussieht. Die Wertklasse 7.6 sieht einen Wert von 100 WZ/ar (1,00 €/m²) vor und die Wertklasse 7.7 einen Wert von 50 WZ/ar (0,50 €/m²).

Frau Mühlisch und Frau Müller erklären, welche Art Wege unter die Kategorie „andere landwirtschaftliche Wege“ bzw. „befestigte landwirtschaftliche Wege“ einzuordnen sind. Frau Mühlisch weist darauf hin, dass auch Fahrspuren, die seit vielen Jahren als solche genutzt werden, durchaus zu den befestigten Wegen gehören auch, wenn sie nicht versiegelt sind, da bei Entnahme von Bodenproben eine so hohe Verdichtung vorgefunden wird, dass eine landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt ist.

Frau Müller befragt den Vorstand, ob es auch aus dessen Sicht sinnvoll wäre, diese zwei Kategorien zu unterteilen und in jeweils eine Sonderklasse einzuordnen bei der v.g. unterschiedlichen Bewertung. Nach kurzer Diskussion stimmen die Mitglieder des Vorstandes dem zu.

Auf eine entsprechende Anfrage hin erklärt Frau Müller, dass grundsätzlich im Bodenordnungsverfahren angestrebt wird, die Wege der Kommune ins Eigentum zuzuteilen. Dazu sind jedoch Vereinbarungen zur Übernahme mit der entsprechenden Gemeinde notwendig, die mit dem Entwurf des 41Planes erarbeitet werden müssen.

Im Anschluss werden die im Tabellenteil des Wertermittlungsrahmens aufgeführten Sonderklassen unter der Schlüsselzahl 7 besprochen. Der Vorstand ist mit der Einteilung einverstanden. Bezüglich der Werte wurden die einzelnen Klassen nachfolgenden durchgesprochen.

7.1 Abbaugelände, Bodenschätze

Nach Auskunft des Oberen Gutachterausschusses sind die Preise für derartige Flächen seit dem ersten Entwurf des Wertermittlungsrahmens gestiegen. Es wurde reagiert und im vorliegenden Wertermittlungsrahmen auf 4,00 € erhöht.

Der Vorstand stimmt dem zu.

7.2 Hofnahes Gartenland

Der Preis für hofnahes Gartenland wurde unverändert ein kapitalisierter Wert von 2,30 €/m² vorgeschlagen. Herr Lüdtker regte an, auch diesen Wert zu erhöhen auf 2,50 €/m², da der Grundstücksmarktbericht für hofnahes Gartenland 10 – 30 % des Bodenrichtwertes für Bauland vorsieht.

Der Vorstand stimmt dem zu.

7.3 Silos, andere versiegelte Flächen

Silos und andere versiegelte Flächen bleiben unverändert bei 1,50 €/m².

7.4 Verkehrsbegleitflächen

Verkehrsbegleitflächen sind unverändert lt. dem Grundstücksmarktbericht mit 141 WZ/ar (1,41 €/m²) bewertet.

7.5 Verkehrsflächen (Straße, Bahn)

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses liegen die Preise für Verkehrsflächen bei 1,00 €/m² (100 WZ/ar). Der ursprünglich angestzte Wert von 158 WZ/ar wurde demzufolge herabgesetzt.

Der Vorstand stimmt dem zu.

7.6 Befestigte, landwirtschaftliche Wege

Nach der Diskussion bzgl. landwirtschaftlicher Wege wurde diese Wertklasse eingefügt.

Der Vorstand stimmt dem zu.

7.7 andere landwirtschaftliche Wege

Diese Wertklasse entspricht bezüglich des Wertes der ursprünglich verwendeten Wertklasse 7.6. Nach Diskussion wird diese nunmehr für andere, nicht in die aktuelle Wertklasse 7.6 (befestigte, landwirtschaftliche Wege) fallende Wege verwendet.

Der Vorstand stimmt dem zu.

Frau Müller erläutert in diesem Zusammenhang, dass es für den weiteren Verlauf des Verfahrens auch unbedingt von Vorteil ist, wenn jegliche Wege in separate Wertklassen eingeordnet werden und nicht in die jeweils letzte Acker- bzw. Grünlandklasse. So können statistische Auswertungen schneller erfolgen, da alle Wege mittels der Wertklasse herausgefiltert werden können.

7.8 Welse, Randow

Für die übergeordneten Gewässer Welse und Randow sieht der Wertermittlungsrahmen einen höheren Wert als für die in der Klasse 7.9 eingestuften Gräben vor.

Herr Kegler stellt die Wertigkeit in Frage und schlägt vor, den Wert der niedrigsten Grünlandklasse anzupassen. (Im weiteren Verlauf der Vorstandssitzung wurden auch die Werte für Grünland überarbeitet, so dass die für Welse und Randow angesetzten 0,40 €/m² – 40 WZ/ar - der niedrigsten Grünlandklasse entsprechen. Dem Einwand von Herrn Kegler konnte demnach Rechnung getragen werden.)

Der Vorstand stimmt dem zu.

7.9 Gräben

Lt. Grundstücksmarktbericht liegt der Wert für Gräben bei 0,30 € (30 WZ/ar) Dieser Wert wird auch im Wertermittlungsrahmen angehalten. Frau Mühlisch ergänzt, dass die Gräben der Bewirtschaftung der Flächen dienen, selbst aber nicht bewirtschaftbar sind. Aus diesem Grunde müssen sie also niedriger als die angrenzende Fläche eingestuft werden, so dass die 0,30 € auch angemessen sind.

Der Vorstand stimmt dem zu.

7.10 Altlastenverdachtsflächen, Unland, Ödland

In dieser Wertklasse sind Flächen erfasst, die eine landwirtschaftliche Nutzung ausschließen. Auf Grund dieser Tatsache liegt der Wert bei niedrigen 0,10€/m² (10WZ/ar)

Der Vorstand stimmt dem zu.

Im Folgenden wird im Vorstand über die Wertklassen für landwirtschaftliche Flächen (SZ 3 Acker und SZ 4 Grünland) beraten und diskutiert.

Anhand der aktuellen Häufigkeitsanalysen nach der Einarbeitung der Nachschätzung wurde die Einteilung der Wertklassen nochmal gemeinschaftlich überarbeitet und stellt sich wie folgt dar:

Nutzungsart	Schlüsselzahl (SZ)	Klasse	1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	3	AZ	55-47	46-42	41-37	36-32	31-26	25-20	19-14
Grünland	4	GZ	50-46	45-40	39-34	33-28	27-15		

Bezüglich der Wertigkeit der Böden in den einzelnen Wertklassen schlägt Herr Lütke unabhängig der momentan am Markt gängigen Kaufpreise eine proportionale Berechnung vor.

Dieser Vorschlag erhält allgemeine Zustimmung. Frau Müller fügt dem hinzu, dass im BOV zwar die Marktpreise nicht unbeachtet bleiben, grundsätzlich jedoch ein Tauschwert ermittelt wird und dafür die Abhängigkeit der Bodenqualitäten untereinander erkennbar sein sollen.

Die Werte für die einzelnen Wertklassen (in denen sich die Acker- und Grünlandzahlen wiederfinden) werden wie folgt berechnet und festgelegt:

Die Berechnung für den Preis/m² erfolgt über die Bodenpunkte (AZ und GLZ). Dem Vorschlag von Herrn Lütke folgend erfolgt die Berechnung auf der Grundlage des Bodenrichtwertes von ca. 16.000 €/ha (1,60 €/m²) bei einer mittleren Ackerzahl von 40,5 in der Zone 3. Der durchschnittliche Preis läge dann bei aufgerundet 400 € / Bodenpunkt. Dies wird für die Wertklassen 3.1 bis 3.4 von den Vorstandsmitgliedern als sinnvoll angesehen. So ergibt sich ein Wert (Wertverhältniszahl) nach der Formel :

$$\text{mittlere AZ} \times 400 \text{ €/AZ} : 100$$

Für die Wertklassen 3.5 bis 3.7 ist dieser Wert nach Auffassung des Vorstandes aufgrund schlechterer Bodenqualität und geringerer Ertragsfähigkeit niedriger anzusetzen. Für diese Wertklassen erfolgt die Berechnung nach der Formel:

$$\text{mittlere AZ} \times 365 \text{ €/AZ} : 100$$

Ebenso wird bei der Berechnung der Werte für die einzelnen Grünlandklassen vorgegangen. Zugrundegelegt werden 192 €/GLZ. Dies entspricht einem Richtpreis von ca. 7800 €/ha bei einer mittleren GLZ von 40,5 .

$$\text{Mittlere GLZ} \times 192 \text{ €/GLZ} : 100$$

Nutzungsart	Schlüsselzahl (SZ)	Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ackerland	3	AZ	55-47	46-42	41-37	36-32	31-26	25-20	19-14			
		mittlere AZ	51	44	39	34	28,5	22,5	16,5			
		WZ/a	204	176	156	136	104	82	60			
		€/m ²	2,04	1,76	1,56	1,36	1,04	0,82	0,60			
Grünland	4	GZ	50-46	45-40	39-34	33-28	27-15					
		mittlere GZ	48	42,5	36,5	30,5	21					
		WZ/a	92	82	70	59	40					
		€/m ²	0,92	0,82	0,70	0,59	0,40					
Wald	5	WZ/a	25	20								
		€/m ²	0,25	0,20								
Bauflächen	6	WZ/a	1500									
		€/m ²	15,00									
		OL Stendell										
Flächen mit Sonderwerten	7	WZ/a	400	250	150	141	100	100	50	40	30	10
		€/m ²	4,00	2,50	1,50	1,41	1,00	1,00	0,50	0,40	0,30	0,10
			Abbaugelände Bodenschätze	Hofnahes Gartenland	Ställe, Andere Versiegelte Flächen	Verkehrs- Begleitflächen	Verkehrsflächen (Straßen, Bahn)	Befestigte landwirtschaftliche Wege	andere landwirtschaftliche Wege	Welse Randow	Gräben	Affastenverdachtsflächen, Unland/ Ödland

Kapitalisierungsfaktor:
1 €/WZ

Nach dem Grundstücksmarktbericht 2015 liegt das Kaufpreismittel für Ackerland in der Zone 3 bei einer Ackerzahl in der Spanne von 31 bis 50 bei 1,60 €/m². Für Grünland liegt das Kaufpreismittel in der Zone 3 bei einer Grünlandzahl in der Spanne von 31 bis 50 bei 0,70 €/m².

Frau Mühlisch erläutert in diesem Zusammenhang nochmals die vorzufindenden teilweise sehr hohen Wasserzustandsstufen, welche die Qualität der Flächen stark beeinflussen kann.

Frau Harndt gibt zu bedenken, dass eine Abweichung der Werte / Preise von denen nach dem Grundstücksmarktbericht Folgen haben kann, wenn im Ergebnis der Zuteilung Mehr- bzw. Minderausweisungen entstehen, die finanziell ausgeglichen werden müssen. Ggf. entspricht dann der Wert lt. Wertermittlungsrahmen nicht den geltenden Marktpreisen.

Frau Müller entgegnet daraufhin nochmals, dass im Wertermittlungsrahmen Tauschwerte festgelegt werden, nicht Kaufpreise. Die Werte sollen sich jedoch an den Marktpreisen orientieren, um in o.g. Fällen einen realistischen finanziellen Ausgleich zu erzielen. Der jetzt festgelegte Wertermittlungsrahmen spiegelt dies nach Auffassung von Frau Müller trotz teilweise niedrigerer Preise gut wider.

Des Weiteren verweist Frau Müller darauf, dass grundsätzlich nur in möglichst wenigen Fällen unvermeidbare Mehr- und Minderausweisungen entstehen sollen. Im Rahmen von Landverzichtserklärungen sind die Preise frei verhandelbar.

Der Vorstand fasst folgenden Beschluss zur Wertermittlung :

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft des Bodenordnungsverfahrens Unteres Welsebruch beschließt nach eingehender Erörterung, den vom vlf-Brandenburg erarbeiteten und durch die landwirtschaftliche Sachverständige Frau Mühlisch bestätigten Wertermittlungsrahmen, der im Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch als Grundlage für die Berechnung des Einlage- und

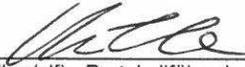
	<p>Abfindungsanspruches, der Land- und Geldabfindungen sowie der Geld- und Sachbeiträge und der Ermittlung des Abzuges nach § 47 FlurbG verwendet werden soll.</p> <p>Ja-Stimmen : 8 Nein-Stimme: 0 Enthaltungen : 0</p>
TOP 4	<p>Sonstiges</p> <p>Die nächste Vorstandssitzung findet am 08.11.2016 um 16:30 Uhr statt.</p>

Stundell, den 8.11.2016

Stundell, den 8.11.2016



Berndt – Vorstandsvorsitzender



Müller (vlf) - Protokollführerin

Niederschrift zum Ortstermin am 21.10.2013

Am 21.10.2013 fand im BOV Unteres Welsebruch eine Ortsbesichtigung im Rahmen der Erstellung der Wertermittlung statt.

Neben der Projektleiterin vom vlf (**Frau Müller**) nahmen **Frau Harndt** vom LELF und die landwirtschaftliche Sachverständige **Frau Mühlisch** ganztägig teil. Temporär erschienen die jeweiligen Bewirtschafter der zu besichtigenden Flächen. **Herr Berndt** als Vorstandsvorsitzender nahm ab dem 2. Termin teil.

1. Herr Grambauer (Delta GmbH Passow)

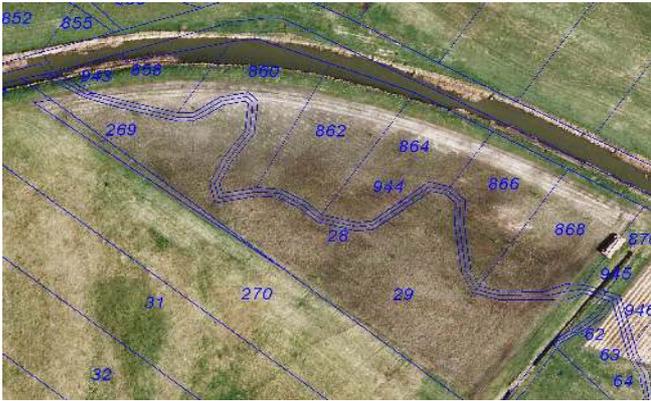
Der in der Anlage rot gekennzeichnete Bereich wurde mit Herrn Grambauer bzgl. der Stellen abgefahren, die in der Wertermittlung besondere Berücksichtigung finden sollten.

	<p>A)</p> <p>Diese Flächen nordwestlich von Stendell Richtung Bahnstrecke Angermünde-Stettin (zwischen PCK-Gleis und Welse) sind nicht durch Wege erschlossen</p>
	<p>B)</p> <p>Die Welse ist in dem Bereich sehr verschilft / zugewachsen - Gewässerrandstreifen breitet sich aus. Wasseraufnahme des Flussbettes dadurch eingeschränkt.</p>
	<p>Randow trifft auf Welse</p>



C)

(hinten rechts) eingezäunte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme des LBSW



betreffende Flurstücke wurden nach Bepflanzung für den entsprechenden Teil in der Nutzungsart im Kataster als Wald ausgewiesen



Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme LBSW

- zwischen dieser und der Welse Fahrspur
- ist ein Bereich, der für die Renaturierung vorgesehen ist



Im Hintergrund Erlenwäldchen



Gräben teilweise sehr zuge-
wachsen

Herr Grambauer gibt an, dass im südöstlichen Bereich von Stendell unbedingt auf die Bewertung (und Nutzungsart) geachtet werden müsse, da es sich dort um BVVG-Flächen handelt und diese als Acker verkauft werden sollen, obwohl es nur Grünland sei. **(D)**

Des Weiteren weist er darauf hin, dass nordwestlich von Stendell (links der Straße nach Jamikow) sowohl sehr schlechter Acker **(E)** als auch sehr schlechtes Grünland **(F)** ist. Da dieses Grünland schwer für nutzbringende Bewirtschaftung dient, könnte im Rahmen der Neuzuteilung dort durchaus eine A+E-Fläche hingetauscht werden.

Im v.g. Grünlandbereich findet man vorwiegend Rohrglanzgras.

2. Herr Preuß (Randow/Welse GmbH & Co.KG)

Der in der Anlage hellgrün gekennzeichnete Bereich wurde mit Herrn Preuß und Herrn Berndt bzgl. der Stellen abgefahren, die in der Wertermittlung besondere Berücksichtigung finden sollten.



Sehr vernässter großflächiger Grünlandbereich
(auf dem Luftbild ggf. hell ?)

→ prüfen, ob dies in Bodenschätzung ausreichend berücksichtigt ist

(G)



Kurzumtriebsplantation **(H)**

Eine Kurzumtriebsplantation (KUP, Schnellwuchsplantation) ist eine Anpflanzung schnell wachsender Bäume oder Sträucher mit dem Ziel, innerhalb kurzer Umtriebszeiten Holz als nachwachsenden Rohstoff zu produzieren. Geschieht dies ausschließlich für die Energieerzeugung, wird auch von Energiewald gesprochen.

Herr Preuß sieht momentan auf seinen Bewirtschaftungsflächen keine weiteren Probleme.

3. Herr Schützler (Agrarprodukte GmbH Kunow)

Der in der Anlage blau gekennzeichnete Bereich wurde mit Herrn Schützler und Herrn Berndt bzgl. der Stellen abgefahren, die in der Wertermittlung besondere Berücksichtigung finden sollten.



Nasstelle im gekennzeichneten Bereich rund um den Hochsitz **(I)**

Blickrichtung Passow



Nasstellen **(I)**

Blickrichtung Schwedt





Nasstellen im nördlichen
Bereich der Welse Richtung
Neue Mühle Blumenhagen

Ⓜ



Weitere Nasstelle im
Grünland-bereich - auch in
etwa **Ⓜ**

Im weiteren Verlauf des Termines wurde der zum Ausbau in Rede stehende Weg abgefahren.



Weg 101



am Weg 101

4. **Herr Eick** und **Frau Miethling** (MILGETA Agrar GmbH)

Der in der Anlage orange gekennzeichnete Bereich wurde mit Herrn Eick und Frau Miethling bzgl. der Stellen besichtigt, die in der Wertermittlung besondere Berücksichtigung finden sollten.



Nassstellen am Mast südlich der Welse im Bewirtschaftungsbereich MILGETA / Agrar GmbH Heinersdorf



Am Wehr
Neue Mühle Blumenhagen



Am Wehr
Neue Mühle Blumenhagen



5. **Herr Berndt** (Agrar GmbH Heinersdorf / Dirk Berndt GbR)

Der in der Anlage grün gekennzeichnete Bereich wurde mit Herrn Berndt bzgl. der Stellen abgefahren, die in der Wertermittlung besondere Berücksichtigung finden sollten.



Breiter Grünstreifen
zwischen Graben und
Plattenweg



Plattenweg hört plötzlich auf
(K)



Plattenweg hört plötzlich auf
(K)



Unterhaltung der Gräben
schlecht → zugewachsen

Herr Berndt verweist im weiteren Verlauf auf Waldrandlagen **(L)**, bei denen ein beachtlicher Überwuchs vorhanden ist, so dass die angrenzende Grünlandfläche in einem breiten Streifen nicht genutzt werden kann. Die nicht nutzbare Fläche ist nach der Umringsvermessung gut zu erkennen, da die Grenzpflocke der Grünlandflurstücke „mitten“ im Wald stehen. Muss bei der Bewertung wie auch bei der Zuteilung beachtet und geklärt werden.

Britta Müller

Neben den Erschließungsdefiziten besteht auch der Bedarf die sich in einem schlechten Zustand befindlichen Verbindungs- und Wirtschaftswege auszubauen bzw. vorhandene Befestigung zu erneuern.

5.3 Fließgewässernetz

vgl. Kap. 2.3

Wie unter Kap. 4.5.3 erläutert, fand im Verfahrensgebiet in den 1970er Jahren eine enorme Veränderung des Fließgewässernetzes durch Melioration statt. Die daraus resultierende Naturferne der Welse zeichnet sich durch stark beeinträchtigte Wasserqualität und Funktion als wertvolles Biotop für Tiere und Pflanzen aus.

5.4 Natur und Landschaft

Die anthropogene Veränderung des Gebietes hat den Charakter und die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche stark beeinflusst. Die Entwässerung und Begradigung der Welse und somit der Verlust des Niedermoorcharakters schlägt sich nicht nur im Wasserspeichervermögen des Bodens, sondern auch im Arteninventar an Tieren und Pflanzen nieder.

Die unter Kap. 2.3 erläuterte geplante Renaturierung der Welse ermöglicht es, vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten zu schützen, in dem sie einen ungestörten, nahrungsreichen Lebensraum zurückerhalten, welcher durch die Begradigung der Welse und durch Entwässerung von Wiesen beeinträchtigt ist.

Dies steht in einigen Bereichen im Konflikt zu der von den Landwirten gewünschten Nutzung und ruft teilweise Skepsis hervor. Im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens soll versucht werden, die Belange von Naturschutz und Landwirtschaft aufeinander abzustimmen.

Das komplette Verfahrensgebiet ist als SPA-Gebiet und Teile des Untersuchungsraumes zusätzlich als FFH-Gebiet ausgewiesen und bringt somit naturgemäß Auflagen mit sich. **Erhebliche Einschränkungen für die Landwirtschaft ergeben sich daraus nicht.** Allerdings muss bei der Zuteilung darauf geachtet werden, dass nicht durch zusätzliche Zerschneidungselemente wie z.B. Wege der Erhaltungszustand der Schutzgebiete verschlechtert wird. Aufgrund der Vielzahl von Eigentümern könnte dies zu Problemen bei der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen führen.

Gutachten

zur Beurteilung der Wertermittlung und des
Wertermittlungsrahmens im Bodenordnungsverfahren

"Unteres Welsebruch"

Verfahrensnummer: 5-001-U

Landkreis: Uckermark

Gemeinde: Amt Oder-Welse

Stadt Schwedt

Gesamtumfang des Verfahrens: 2.273,24 ha

vorgelegt von:

Dipl.-Ing. agr. Henriette Mühlisch
öbv.-Sachverständige
Göttiner Straße 18
14776 Brandenburg an der Havel

Telefon: 03381 661829
Fax.: 03381 669058
e-Mail: HMuehlisch@t-online.de



Vom Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
öffentl. bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von
landwirtschaftlichen Betrieben, Einzelgrundstücken, Aufwuchs, lebendem und
totem Inventar sowie Bodenkunde

- Auftraggeber: Landesamt für Ländliche Entwicklung,
Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF)
Regionalteamleiter Bodenordnung
Grabowstraße 33
17291 Prenzlau
(Rahmenvereinbarung vom 21. Juni 2016)
- Zweck des Gutachtens: Wertermittlung nach §§ 7 BbgLEG
Fachliche Beurteilung als Entscheidungsempfehlung
für die Beschlussfassung des Vorstandes der
Teilnehmergemeinschaft (TG)
- Ortsbesichtigung: die Ortsbesichtigung mit Mitgliedern des Vorstandes der
TG fand am 21.10.2013 statt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Gutachterauftrag	5
2.0 Grundlagen der Wertermittlung	6
2.1 Wertermittlungsstichtag	6
2.2 Lage des Verfahrensgebietes	6
2.3 Nutzungsanteile im Verfahrensgebiet	6
3.0 Gutachterliche Stellungnahme zum Wertermittlungsrahmen durch die Sachverständige	7
3.1 Sichtung der bereitgestellten Wertermittlungsunterlagen, bestehend aus Wertermittlungsrahmen und dessen Aktualisierungen, Ausgangsunterlagen und Wertermittlungskarten	7
3.2 Nutzungsarten	7
3.2.1 Ackerland - Grünland	7
3.2.2 Baufläche	8
3.2.3 Sonderflächen	8
3.3 Beurteilung der Angemessenheit der Tauschverhältnisse	8
3.3.1 Entwicklung der Tauschverhältnisse nach Marktverhältnissen	8
4.0 Beurteilung der Angemessenheit von Zu- und Abschlägen	8
5.0 Beurteilung der Angemessenheit der kapitalisierten Wertansätze	9
6.0 Tauschverhältnisse zu allen nicht Acker-/Grünlandklassen	9
7.0 Prüfung der ordnungsgemäßen Bearbeitung der Wertgrenzen in den Wertkarten, bezogen auf das Verfahrensgebiet	10
8.0 Zusammenfassung	10

Literaturverzeichnis

Folgende Rechtsvorschriften und Veröffentlichungen wurden zur Wertermittlung herangezogen:

- (1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I . 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- (2) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo-WertV und Daten des zuständigen Gutachterausschusses sowie des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg)
- (3) Köhne: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Verlag Paul Parey

Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794)

1.0 Gutachterauftrag

Mit Auftrag vom 21. Juni 2016 durch das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF), Grabowstraße 33, 17291 Prenzlau, Regionalteamleiter Herr Ben-thin, soll ein Sachverständigengutachten zur Wertermittlung gemäß §§ 27 ff. des Flurbereinigungsgesetzes erstellt werden. Ein Beschluss des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft liegt vor.

Das Flurbereinigungsverfahren "Unteres Welsebruch", Verfahrensnummer 5-001-U wurde mit Beschluss des Landesamtes (LELF) vom 19.01.2012 als Verfahren nach § 56 Landwirtschafts-anpassungsgesetz (LwAnpG) in Verbindung mit § 86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) an-geordnet.

Mit dem Verfahren besteht der Anspruch eines jeden Verfahrensbeteiligten, anstelle seiner Ein-lage mit Land von gleichem Wert mit dem Bodenordnungsplan abgefunden zu werden.

Die Anordnung erfolgte auf Antrag privater Eigentümer.

Die Anträge beinhalten die Neuordnung des Eigentums an ländlichem Besitz unter Berücksich-tigung der Pacht- und Wirtschaftsverhältnisse, die Neuordnung des Eigentums an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an öffentlich genutzten privaten Grundstücken (wie Wege- und Graben-bau zu DDR-Zeiten), die Zusammenlegung von zerstreut liegendem Grundbesitz sowie die Wiederherstellung der Einheit von natürlichen und topografischen Grenzen mit den Eigentums-grenzen an Wegen und Gewässern sowie an einem Abbaugelände (Kiese/Sande).

Durch die Bodenordnung können die jeweiligen Pächter und Eigentümer auf ihren Flächen wirt-schaften, ohne dass der zurzeit praktizierte umfangreiche Pflugtausch weiterhin erforderlich ist. Die Leitung der Wertermittlung sowie die Bekanntgabe und Feststellung der Wertermittlungser-gbnisse ist nach §§ 7 und 8 des Brandenburgischen Landentwicklungsgesetzes (BbgLEG) Aufgabe des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft unter Mitwirkung der Sachverständigen.

Die vorliegende Stellungnahme dient der Beurteilung der im Wertermittlungsverfahren erstellten Unterlagen entsprechend der gesetzlichen Forderung der §§ 7 und 8 BbgLEG.

Besonders zu prüfen war der bergeigene Abbau von Quarz und Spezialsanden zur Herstellung von Dachsteinen, Ziegeln und Mörtel. Hierzu wurden mehrfach Auskünfte vom Bergamt in Cottbus (Herrn Lehmann) in schriftlicher Form eingeholt.

2.0 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Wertermittlungsstichtag

Es ist der vorgefundene Wert zum Zeitpunkt der Wertermittlung festzustellen. Maßgebend für die Wertgleichheit ist aber nicht der Wert zum Wertermittlungszeitpunkt, sondern der Zeitpunkt, an dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 44 Abs. 1 FlurWG). Das ist der Tag des Erlasses der Ausführungsanordnung zum Bodenordnungsplan. In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, zu dem diese wirksam wird. Die Ergebnisse der Wertermittlung sind zu diesem Zeitpunkt zu überprüfen.

2016 wurde bereits ein Wertermittlungsrahmen aufgestellt, der aber 2017 überarbeitet werden musste, da sich Preise für Acker- und Grünland und für bodeneigene Abbaugelände stark verändert haben. Durch die Neuaufstellung unter Mitwirkung der Sachverständigen wurde vermieden, dass durch eine vorzeitige Beschlussfassung der Kapitalisator verändert werden müsste. Des Weiteren war die Notwendigkeit der Überarbeitung gegeben, da in einigen Bereichen des Verfahrensgebietes vorgefundene Boden- bzw. Bebauungsverhältnisse nicht in den erarbeiteten Wertermittlungsrahmen eingeordnet werden konnten

2.2 Lage des Gebietes

Das Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch erstreckt sich über folgendes Gebiet

Gemarkung	Flure
Passow	1, 2, 3, 8, 9
Stendell	1, 2, 3, 5, 6, 8
Jamikow	1
Schönow	1
Kummerow	1, 2
Blumenhagen	1, 4
Hohenfelde	1
Kunow	2
Schwedt	36, 38, 39, 69

2.3 Nutzungsanteile im Verfahrensgebiet (2.273,24 ha)

Ackerland:	612 ha	= 27 %
Grünland:	1.387 ha	= 61 %
Wald:	46 ha	= 6 %
Bauflächen, Gewerbeflächen und Flächen mit		
Verkehrsflächen	91 ha	
Gewässer	137 ha	

3.0 Gutachterliche Stellungnahme zum Wertermittlungsrahmen

3.1 Sichtung der bereits erstellten Wertermittlungsunterlagen, bestehend aus Wertermittlungsrahmen und dessen Aktualisierungen, Ausgangsunterlagen und Wertermittlungskarten

Der bereits erstellte Wertermittlungsrahmen und die Wertermittlungskarten wurden bei Auftreten von Änderungen hinsichtlich der Einordnung von Klassen und Wertverhältnissen in Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft angepasst. Von 2011 bis 2015 fand eine erforderliche Nachschätzung statt.

Die Werte lagen bestandskräftig 2016 vor und wurden in den neu erstellten Wertermittlungsrahmen aufgenommen. Die Nachschätzung wurde durch Sachverständige des Finanzamtes durchgeführt und wurde vom Finanzamt Cottbus bestätigt. Im Ergebnis wurde das Verfahrensgebiet großflächig nachgeschätzt.

Im Wertermittlungsrahmen werden neben land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen auch die Wertverhältnisse für Zweckgrundstücke wie öffentliche Straßen, Bauflächen, vorgenommen.

Hinzu genommen wurde der Wert für Ödland in Höhe von 0,10 €/m². Dieser Wert entspricht dem Wert nach dem Einkommensteuergesetz § 55 (2) des Finanzamtes.

3.2 Nutzungsarten

3.2.1 Ackerland - Schlüsselzahl 3

Die Einordnung des Ackerlandes mit 7 Klassen (in den Klassen 8 bis 10 konnte kein Acker zugeordnet werden) wird gutachterlich bestätigt.

3.2.2 Nutzungsart Grünland - Schlüsselzahl 4

Die Einordnung erfolgte in 5 Klassen u. wird gutachterlich bestätigt.

3.2.3 Nutzungsart Wald - Schlüsselzahl 5

Waldbewertung wird gutachterlich nicht vorgenommen.

3.2.4 Bauflächen - Schlüsselzahl 6

In diese Einordnung wurden neben den bebauten Hofstellen auch die Kleingartenflächen aufgenommen, ebenso sonstige Betriebsflächen.

3.2.5 Flächen mit Sonderwerten - Schlüsselzahl 7

In den Klassen werden Abbaugebiete, hofnahes Gartenland, Silos, versiegelte Flächen, Verkehrsbegleitflächen, Verkehrsflächen (der Bahn, Straßen), befestigte landwirtschaftliche Wege und unbefestigte Wege, der Fluss Welse, Randow, Gräben und kleine Teiche sowie Unland, Ödland und Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen.

3.3 Beurteilung der Angemessenheit der Tauschverhältnisse

Die Angemessenheit der Tauschverhältnisse wird gutachterlich bestätigt.

3.3.1 Entwicklung der Tauschverhältnisse nach Marktverhältnissen

Die Entwicklung für Acker- und Grünland war seit 2012 (Beginn des BOV) stetig. Der Wertermittlungsrahmen wurde 2017 überarbeitet. Sollten sich bis zur Zuteilung die Wertverhältnisse

ändern, besteht die Möglichkeit über den Kapitalisator die Werte anzuheben, um zu verhindern, dass sich bei freiwilligem Landverzicht an zu niedrigen Werten orientiert wird.

Das Tauschverhältnis wird gutachterlich als ausgewogen bestätigt und kann zum Bewertungsstichtag geprüft und ggf. fortgeschrieben werden.

4.0 Beurteilung von angemessenen Zu- und Abschlägen

Bei den Zu- und Abschlägen handelt es sich nicht um solche, die bereits in der Reichsbodenschätzung und in der Nachschätzung berücksichtigt wurden, sondern um Beeinträchtigungen, die später entstanden sind.

Waldrandlagen sind bereits in der Nachschätzung berücksichtigt, ebenso spätere Anpflanzungen.

Soweit Grundstücke durch Maststandpunkte für Hochspannungsleitungen beeinträchtigt werden, sind die hiervon tatsächlich in Anspruch genommenen Flächen abzugrenzen.

Schutzgebiete

Im Verfahrensgebiet befinden sich 4 Schutzgebiete und 92 Bodendenkmale. Sie stellen keine erheblichen Einschränkungen für die landwirtschaftlich genutzten Flächen dar.

Alle Beeinträchtigungen sind im Textteil des Wertermittlungsrahmens vom vlf erläutert und berücksichtigt.

5.0 Beurteilung der Angemessenheit der kapitalisierten Wertansätze

Der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens liegen die Marktverhältnisse 31.12.2015 einschließlich eines Abgleiches mit dem Grundstücksmarkbericht 2016 zugrunde.

Auf der Basis der aktualisierten Marktverhältnisse, der Ertragsfähigkeit, der Standortmerkmale wurden die Tauschwerte und kapitalisierten Werte aktualisiert und als angemessen beurteilt.

6.0 Tauschverhältnisse zu allen nicht Acker-/Grünlandklassen

Die bereits kommentierten im Wertermittlungsrahmen enthaltenen Wertklassen für Wege, Unland, Ödland ... privilegierte Bebauung im Außenbereich ..., Zweckgrundstücke wie Wege, Wasserflächen und Gräben, können im Tauschverhältnis nach den aufgeführten Werten herangezogen werden und werden gutachterlich bestätigt.

7.0 Prüfung der ordnungsgemäßen Bearbeitung der Wertgrenzen in den Wertkarten, bezogen auf das Verfahrensgebiet

Die Wertermittlungskarten für das Verfahrensgebiet wurden durch den Vlf erarbeitet und werden von der Gutachterin unterzeichnet und gesiegelt.

8.0 Zusammenfassung

Die Wertermittlung wurde gemäß Niederschrift in der Vorstandssitzung vom 03.12.2013 formell eingeleitet. Im weiteren Verlauf der Durchführung des Wertermittlungsverfahrens wurde der Vorstand zu den jeweils anstehenden Bewertungsfragen einschließlich Anpassung an die neuen Marktverhältnisse einbezogen. Der Beschluss zur Feststellung des Wertermittlungsrahmens wurde am 05.10.2016 gefasst.

Das gesamte Wertermittlungsverfahren wurde gemeinsam mit dem Vorstand und von der ersten Sitzung an durchgeführt.

Im Rahmen der gutachterlichen Begleitung des Wertermittlungsverfahrens habe ich mir durch die Besichtigung des Gebietes einen Eindruck von den örtlichen Verhältnissen im Gebiet verschafft.

Mit Verweis auf die vorhergehenden Ausführungen wird dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft der Bodenordnungsverfahren "Unteres Welsebruch" gutachterlich empfohlen -

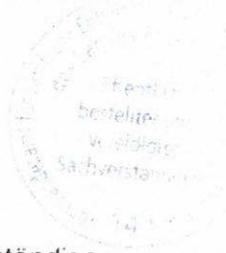
- die zugrundeliegenden Wertverhältnisse bei Acker- und Grünlandflächen als Grundlage von kapitalisierten Werten und Tauschverhältnissen hinsichtlich der kapitalisierten Wertansätze zum Bewertungsstichtag einer nochmaligen Prüfung zu unterziehen u. ggf. fortzuschreiben;

- hinsichtlich aller weiteren Klassendefinitionen und Wertzuweisungen den vorliegenden Wertermittlungsrahmen für das Wertermittlungsverfahren mit den zugrundeliegenden Tauschverhältnissen und Wertansätzen anzuhalten; die durch den vlf auf der Grundlage verschiedener Teilleistungen erarbeiteten Wertermittlungskarten zur Umsetzung des Wertermittlungsrahmens werden zum Offenlegungsverfahren im Verfahrensgebiet „Unteres Welsebruch“ zugrunde gelegt. Der Kapitalisierungsfaktor von 1 wird gutachterlich bestätigt und kann bei stark ansteigenden Bodenpreisen verändert werden.

Brandenburg, 14. August 2017



Dipl.-Ing. agr. Henriette Mühlisch
öff. best. u. vereid. landw. Sachverständige





LAND BRANDENBURG

Landesamt für Bergbau,
Geologie und Rohstoffe

LBGR | Postfach 10 09 33 | 03 00 9 Cottbus

Inselstraße 26
03046 CottbusVerband für Landentwicklung und
Flurneuordnung Brandenburg
Berliner Straße 8
16278 AngermündeBearb.: Frau Sitschick
Gesch.-z.: 74.21.52-13-298
Telefon: (0355) 48640-441
Telefax: (0355) 48640-510
Internet:
www.lbgr.brandenburg.de

Cottbus, den 14 . Sept. 2009

Vorbereitung der beabsichtigten Anordnung eines Verfahrens „Unterer und Mittlerer Welsebruch“ im Landkreis UckermarkAnschreiben vom 21. August 2009 mit Planungsunterlagen
(Bearbeiterin: Frau Müller/Az.: FM/VA Welsebruch)

Anlage: Übersichtskarte i. M. 1 : 50 000 (Stand: September 2009)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung des LBGR als Träger öffentlicher Belange wird zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Geltungsbereich des o. g. Vorhabens liegt das gem. § 9 BBergG verliehene Bergwerkseigentum an dem Bergwerksfeld **Passow 2 (32-1512)** sowie die Grundeigene Abbaustätte **Passow (p027)** [s. Anlage].Bergwerkseigentümer des Bergwerksfeldes **Passow 2**, das der Aufsuchung und Gewinnung von Quarz- und Spezialsanden dient, ist dieNIKO Baustoffhandelsgesellschaft mbH
Ernst-Röwer-Ring 1
17329 Krackow.**Hauptsitz:**
Inselstraße 26
03046 Cottbus
Tel.: (0355) 48640-501
Fax: (0355) 48640-510**Überweisungen an:**
WestLB Düsseldorf
Kontoinhaber: Landeshauptkasse
Konto-Nr.: 7110401747
Bankleitzahl: 300 500 00

Das bergbaubetreibende Unternehmen der Abbaustätte **Passow**, in welcher die gem. § 3 BBergG als grundeigen eingestufte Bodenschätze Quarz- und Quarzit gewonnen werden, ist ebenso die

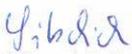
NIKO Baustoffhandelsgesellschaft mbH.

Die NIKO Baustoffhandelsgesellschaft mbH ist am Planungsverfahren zu beteiligen.

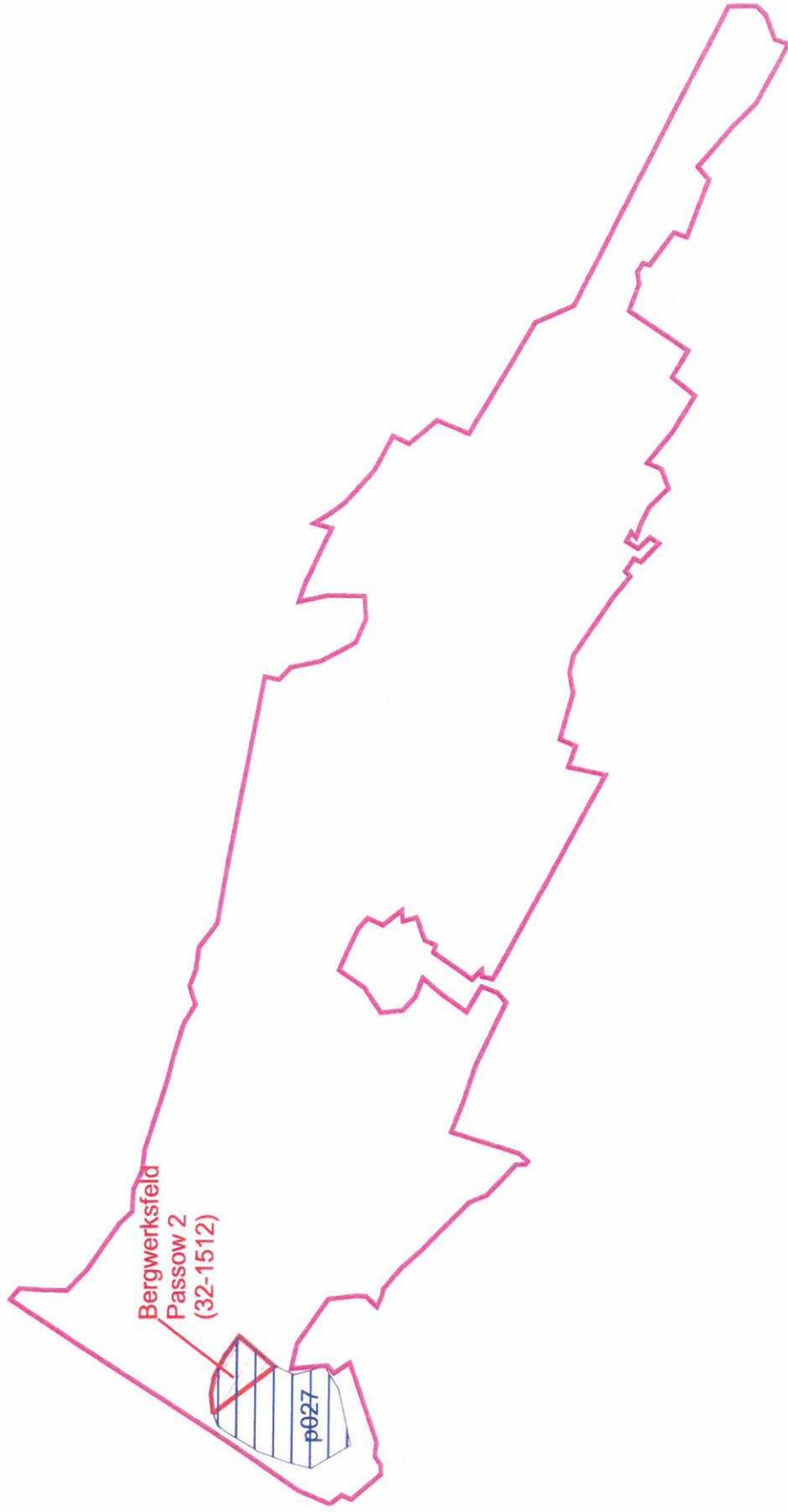
Allgemeine Hinweise

Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Sitschick

Vorbereitung der beabsichtigten Anordnung eines Verfahrens
"Unterer und Mittlerer Welsebruch"
zu AZ.: 74-21.52-13-298



Legende:

- Geltungsbereich
- Bestehende Bergbauberechtigung
- Betriebsplanfläche

Teilnehmergeinschaft Unteres Welsebruch TG 503 VNr.: 5-001-U	Beschlussnr: <i>01/10/16</i>
Vorstandssitzung am: 05.10.2016	
<p>Zweck der Wertermittlung</p> <p>Um die Teilnehmer im Bodenordnungsverfahren mit Land vom gleichen Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln (§ 27 FlurbG).</p> <p>Beschluss des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft Unteres Welsebruch zum Abschluss der Wertermittlung</p> <p><i>geb. K. Bredt</i></p> <p>Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft des Bodenordnungsverfahrens Unteres Welsebruch beschließt nach eingehender Erörterung, den vom vlf-Brandenburg erarbeiteten und durch die landwirtschaftliche Sachverständige Frau Mühlisch bestätigten Wertermittlungsrahmen, der im Bodenordnungsverfahren Unteres Welsebruch als Grundlage für die Berechnung des Einlage- und Abfindungsanspruches, der Land- und Geldabfindungen sowie der Geld- und Sachbeiträge und der Ermittlung des Abzuges nach § 47 FlurbG verwendet werden soll.</p> <p>ohne Änderungen mit folgenden Änderungen</p>	
Abstimmungsergebnis:	Vorstandsmitglieder: 8 Ja- Stimmen: <i>8</i> Nein Stimmen: <i>0</i> Enthaltungen: <i>0</i>
Unterschrift Vorstandsvorsitzender:	

Teilnehmergeinschaft Unteres Welsebruch TG 503 VNr.: 5-001-U	Beschlussnr: ...02 /17
Vorstandssitzung am: 14.09.2017	
<p>Beschluss des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft Unteres Welsebruch zu Änderungen im Wertermittlungsrahmen</p> <p>Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft des Bodenordnungsverfahrens Unteres Welsebruch beschließt nach eingehender Erörterung, dass der am 05.10.2016 durch den Vorstand bestätigte Wertermittlungsrahmen geändert wird. Die Änderungen ergeben sich aus dem Protokoll der Vorstandssitzung vom 14.09.2017 und dem geänderte Wertermittlungsrahmen vom 14.09.2017.</p> <p>ohne Änderungen mit folgenden Änderungen —</p>	
Abstimmungsergebnis:	Vorstandsmitglieder: 7 Ja- Stimmen: 7 Nein Stimmen: 0 Enthaltungen: 0
Unterschrift Vorstandsvorsitzender:	