

Anlage zum Beschluss Nr. 2018/02 vom 19.04.2018

Wertermittlungsrahmen

Flurbereinigungsverfahren: Belziger Landschaftswiesen
Verfahrensnummer: 1001X
Landkreis: Potsdam-Mittelmark
Stadt, Amt: Stadt Bad Belzig, Amt Brück

Aufgestellt durch: Die Teilnehmergeinschaft des
Flurbereinigungsverfahrens Belziger Landschaftswiesen

Bearbeiter im Auftrag der Teilnehmergeinschaft:

Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung
Friedrich-Engels-Str. 43
14473 Potsdam

Wertermittlungsrahmen

Flurneuordnungsverfahren
„Belziger Landschaftswiesen“
VNr. 1001X

April 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Wertermittlung.....	2
1.1 Zweck der Wertermittlung.....	2
1.2 Wertermittlungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag.....	2
1.3 Zuständigkeiten, Sachverständige.....	2
1.4 Wertermittlungstarif.....	3
2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland, Grünland).....	4
3 Zu- und Abschläge auf landwirtschaftlich genutzten Flächen.....	5
3.1 Geländeform.....	5
3.2 Besondere Wasserverhältnisse.....	5
3.3 Kleinklima.....	5
3.4 Temporär vernässte Stellen.....	5
3.5 Waldrandlage.....	5
3.6 Schutzgebiete.....	5
3.7 Verunkrautung.....	6
3.8 Ober- und unterirdische Leitungen.....	6
3.9 Wasserverbandbeiträge.....	6
3.10 Sonstige landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen.....	6
4 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag.....	7
4.1 Waldgrundstücke / Gehölzbestände.....	7
4.2 Bauflächen und Bauland.....	7
4.3 Flächen mit Sonderwerten.....	8
5 Kapitalisierungsfaktor.....	8

Anlage:

- 1 Wertermittlungstarif
- 2 Wertklassenverschiebung
- 3 Richtlinie für die Ermittlung der Schadensfläche von Maststandorten
- 4 Übersichtskarte Schutzgebiete

1 Grundlagen der Wertermittlung

Die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren (FBV) „Belziger Landschaftswiesen“ wird gemäß den §§ 27ff. Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sowie unter Berücksichtigung der Anweisung für die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren / Flurneuerungsverfahren im Land Brandenburg (FlurnAnwBbg) durchgeführt.

1.1 Zweck der Wertermittlung

Im FBV „Belziger Landschaftswiesen“ gilt bezüglich der Abfindung mit Land dder § 44 FlurbG. Daraus folgt, dass die Grundstücke nicht nach ihrer Fläche, sondern nach ihrem Wert getauscht werden. Dieser Wert ist unter Anwendung der Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes §§ 27-33 FlurbG zu ermitteln. Als Grundlage dienen gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz) vom 16. Oktober 1934 (Reichsgesetzblatt I S. 1050), zuletzt geändert durch die Finanzgerichtsordnung vom 20.12.2007 (Bundesgesetzblatt I S. 3150).

Die Ergebnisse der Wertermittlung dienen:

- der Bemessung der Beiträge der Teilnehmer nach § 19 FlurbG
- der Festsetzung von Geldausgleichen für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen nach § 44 Abs. 3 FlurbG
- der Ermittlung des Abzuges nach § 47 FlurbG
- der Festsetzung eines vorübergehenden Unterschieds zwischen dem Wert der alten Grundstücke und dem Wert der Landabfindung (§ 51 FlurbG)
- der Festsetzung von Geldabfindungen nach § 52 FlurbG
- der Regelung zur Wahrung von Rechten Dritter nach § 68-78 FlurbG
- der Festsetzung von Härteausgleichen für die beim Vorausbau gemeinschaftlicher Anlagen (Wege) in Anspruch genommenen Flächen nach § 36 FlurbG

1.2 Wertermittlungszeitpunkt und Wertermittlungstichtag

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 Besitzzeiweisung 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.

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. Er bedient sich hierzu landwirtschaftlicher oder besonderer anerkannter Sachverständige (§ 7 BbgLEG). Die vom Vorstand

der Teilnehmergeinschaft beauftragte Sachverständige wurde von der oberen Flurbereinigungsbehörde, aus einer von ihr im Benehmen mit den landwirtschaftlichen Berufsvertretungen (§ 109 FlurbG) aufgestellten Liste, ausgewählt. Die Sachverständige ist nicht Beteiligte nach § 10 FlurbG und § 56 Abs. 2 LwAnpG.

1.4 Wertermittlungstarif

Die Ergebnisse der Ermittlung der Bodenwerte und die generellen Festlegungen für das gesamte Verfahrensgebiet werden im Wertermittlungstarif (Tabelle Anlage 1) zusammengefasst. Dieser dient als Ordnungssystem für die Einstufung der vorkommenden Böden. Entsprechend ihrer Nutzungsart werden die Böden in sieben Schlüsselzahlen eingeordnet. Jede Schlüsselzahl ist in bis zu zehn Wertklassen eingeteilt, die die unterschiedlichen Wertstufen einer Nutzungsart ausdrücken (s. Erläuterung Schlüsselzahlen).

Folgende Schlüsselzahlen (SZ) wurden vergeben:

SZ 1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB

In die SZ 1 werden Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung eingeordnet. Hierzu zählen auch landwirtschaftliche und betriebliche Anlagen und Flächen von nicht nutzbaren Gebäuden und Anlagen (Ruinen). Die Einordnung erfolgt in 2 Klassen.

SZ 3 Ackerland

In die SZ 3 werden ackerbaulich nutzbare Flächen unabhängig vom Bewuchs (Nutzung) eingeordnet. 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).

Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit werden im Wertermittlungsrahmen zu Wertklassen zusammengefasst. Die Klasse 10 wird für landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen verwendet.

Die Einordnung erfolgt in 10 Klassen.

SZ 4 Grünland

Das Grünland umfasst die Dauergrünflächen, die in der Regel gemäht oder geweidet werden. 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).

Die Einordnung richtet sich auf der Grundlage der Schätzung (Grünlandzahl) nach deren potentieller Bewirtschaftbarkeit und nicht der momentanen Nutzung.

Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit werden im Wertermittlungsrahmen zu Wertklassen zusammengefasst. Die Klasse 10 wird für landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen verwendet.

Die Einordnung erfolgt in 8 Klassen.

SZ 5 Wald

Alle Flächen im Sinne von § 2 LWaldG wurden der Schlüsselzahl 5 zugeordnet, wenn die Ansammlung von Bäumen und Sträuchern einen flächenhaften Eindruck vermittelt. Fehlt dieser, wurden die Flächen in die Klasse für ertragslose Flächen eingruppiert (SZ 3, 4 oder 5 Klasse 10).

Holzbestand (Aufwuchs) und Boden sind getrennt zu bewerten. Innerhalb dieser Wertermittlung wird der

Bodenwert ohne Aufwuchs bewertet. Eine gesonderte Bewertung des Baumbestandes ist nur erforderlich, wenn die Flächen einem anderen Eigentümer zugeteilt werden sollen und keine Einigung zwischen den Beteiligten erzielt werden kann.

Eine Einordnung des Waldbodens erfolgt in 1 Klasse.

SZ 6 Bauflächen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Als Bauland / bebaute Grundstücke werden Flächen bewertet, die entweder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 BauGB oder im Geltungsbereich eines verbindlichen Bebauungsplanes liegen.

Im Flurbereinigungsverfahren liegen keine Ortslagen. Lediglich im Süden sind unmittelbar an der Verfahrensgrenze folgende Ortslagen: Fredersdorf, Baitz und Trebitz.

Für das Flurbereinigungsgebiet bedeutende Bebauungs- bzw. Vorhabens- und Erschließungspläne sind nicht vorhanden.

Innenbereichs- oder Abrundungssatzungen liegen für diese Ortslagen nicht vor.

SZ 7 Flächen mit Sonderwerten

Hierzu zählen Flächen, die den anderen Wertmerkmalen nicht zuzuordnen sind. Unter anderem Wege und Gewässer 1. und 2. Ordnung. Öffentlich gewidmete Wege sind im Flurbereinigungsgebiet nicht vorhanden.

2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland, Grünland)

Das Finanzamt Potsdam führte zwischen Januar 2014 und März 2017 eine Nachschätzung und Überprüfung der landwirtschaftlich genutzten Flächen durch.

Im Wertermittlungstarif werden die im FBV-Gebiet vorkommenden Ackerböden der Schlüsselzahl 3 zugeordnet. Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit sind im Wertermittlungstarif zu Wertklassen zusammengefasst. Es erfolgt eine Einordnung in 10 Wertklassen.

Die Grünlandstandorte werden der Schlüsselzahl 4 zugeordnet. Sie sind in 8 Wertklassen unterteilt. Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit sind im Wertermittlungstarif zu Wertklassen zusammengefasst.

Aufgrund der geringeren Ertragsunterschiede zu Ackerstandorten ist hier eine andere Aufteilung vorgenommen.

Um die Ertragsunterschiede zu Ackerstandorten zu berücksichtigen, werden Grünlandflächen in Abhängigkeit von ihrer Bodenwertzahl, um eine Wertklasse geringer eingestuft als eine Ackerfläche mit der selben Bodenwertzahl.

Die ehemaligen Wege und Gräben, die heute als Acker, Grünland oder forstwirtschaftlich genutzt werden, werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung bewertet. Sollten ehemalige Wege und Gräben nicht nachgeschätzt worden sein, so wird die Fläche den angrenzenden Wertklassen zugeordnet.

Die Klassen 10 der jeweiligen Schlüsselzahl werden für landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen verwendet.

3 Zu- und Abschläge auf landwirtschaftlich genutzten Flächen

Um wesentliche Faktoren für den Tauschwert zu berücksichtigen, werden zum reinen Bodenwert folgende Ab- bzw. Zuschläge vorgenommen:

3.1 Geländeform

In der Bodenschätzung wird eine ungünstige Geländegestaltung, soweit sie sich ertragsmindernd auswirkt, berücksichtigt.

Im Verfahrensgebiet werden die minimalen Geländeunterschiede nicht berücksichtigt. Die Geländeform führt im Gebiet nicht zur Minderung der Erträge, sie beeinflusst nicht die Wirtschaftlichkeit der Flächen. Zusätzlich Ab- und Zuschläge werden nicht vorgenommen.

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 den Grünlandgrundzahl wider. Zusätzliche Ab- oder Zuschläge werden nicht vorgenommen.

3.3 Kleinklima

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

3.4 Temporär vernässte Stellen

In niederschlagsreichen Jahren treten an einigen Stellen temporäre Vernässungen auf, die zu Ertragsminderungen bzw. Bearbeitungsschwernissen führen. In Abstimmung mit dem Vorstand werden diese Flächen abgegrenzt und um zwei Klassen abgewertet.

3.5 Waldrandlage

Landwirtschaftliche Nutzflächen, die direkt an Waldflächen bzw. an Gehölzstreifen (größer 7 m Höhe) angrenzen, sind je nach Himmelsrichtung durch Wurzel- und Schattenwirkung, Laubfall, Licht- und Nährstoffentzug beeinträchtigt. Eine Abwertung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird nicht vorgenommen. Sie ist in der Nachschätzung berücksichtigt worden.

3.6 Schutzgebiete

In den im Verfahren ausgewiesenen Schutzgebieten (FFH „Baitzer Bach“, „Belziger Bach“ und „Plane“, SPA „Unteres Rhinluch/Dreetzer See, Havelländisches Luch und Belziger landschaftswiesen; Teil C: Belziger Landschaftswiesen“, NSG „Belziger Landschaftswiesen“, LSG „Hoher Fläming – Belziger Landschaftswiesen“, Naturpark „Hoher Fläming“ sind Nutzungseinschränkungen vorhanden. Diese werden durch das Land Brandenburg entschädigt. Eigentümer werden nicht in eine Naturschutzzone mit stärkeren Restriktionen ohne vorherige Zustimmung getauscht. Betroffenheit durch Schutzgebiete sind der Anlage 5 (Übersichtskarte Schutzgebiete) zu entnehmen.

3.7 Verunkrautung

Einschränkungen aus Verunkrautungen führen im Verfahrensgebiet zu keinen signifikanten Unterschieden im landwirtschaftlichen Nutzen der Flächen. Meistens handelt es sich um einen vorübergehenden Nachteil, der durch Einsatz von Maschinen i.d.R. Behoben werden kann.

Ab- und Zuschläge werden nicht vorgenommen.

3.8 Ober- und unterirdische Leitungen

Durch das Verfahrensgebiet verlaufen sowohl oberirdische als auch unterirdische Leitungen. Für den Schutzstreifen der jeweiligen Leitung wird eine Abwertung der landwirtschaftlichen Fläche um eine Klasse vorgenommen.

Leitungsart	Schutzstreifenbreite
Stromleitung, 20-kV-Freileitung	6 m
unterirdische Stromleitung	1 m

Die Schadensfläche der Strommasten wird in die Schlüsselzahl 3 bzw. 4, Wertklasse 10 eingeordnet. Sie wird in Abhängigkeit von der Mastgröße entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie Anlage 3 ermittelt. Sie ergibt sich als Summe der Ausfallfläche und der Depressionsfläche. Auf Grünland wird die Depressionsfläche bei der Ermittlung der Schadensfläche nicht berücksichtigt.

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 Sonstige landwirtschaftlich nicht nutzbare Flächen

Sonstigen landwirtschaftlich nicht nutzbaren Flächen, wie Böschungen, Hecken, Sölle, Saumbiotope, Unland, Ödland und dergleichen werden in den Wertklassen 10 der Schlüsselzahl 3, 4 bzw. 5 eingeordnet.

4 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

4.1 Waldgrundstücke / Gehölzbestände

Der Waldboden ohne Baumbestand wird in die Schlüsselzahl 5 Klasse 10 mit einer Wertverhältniszahl von 32 eingestuft.

Laut Grundstücksmarktbericht für PM von 2016 beträgt der Bodenrichtwert 0,51 €/m². Durch den Vorstand wird für Flächen mit Waldbestand in Anlehnung an diesen Wert eine Wertverhältniszahl von 60 angesetzt. Diese Flächen werden in die Schlüsselzahl 5 Klasse 9 eingestuft.

Es wird vereinbart, dass der Holzbestand nicht bewertet wird. Sollte eine Eigentumsänderung erforderlich werden, hat diese im gegenseitigen Einvernehmen der betroffenen Bodeneigentümer auf freiwilliger Basis zu erfolgen. Gegebenenfalls ist ein Gutachten durch einen entsprechenden Sachverständigen zu Lasten der Bodeneigentümer zu erstellen.

Vorhandene Waldwege bzw. Fläche ohne nennenswerten Baumbestand werden entsprechend der Flurbereinigungsrichtlinie auch als Wald bewertet und ebenfalls in die Schlüsselzahl 5, Wertklasse 10 (Wertverhältniszahl 32) eingestuft. Flächen in der Feldlage, die einen Gehölzbestand (Bäume, Sträucher) werden ebenfalls in diese Wertklasse zugeordnet.

4.2 Bauflächen und Bauland

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat nach § 29 Abs.1 FlurbG auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen (Grundstücksmarktbericht Potsdam-Mittelmark, 2016). Aus dem Verkehrswert wird durch die Anwendung des Kapitalisierungsfaktors (siehe 5) ein Tauschwert ermittelt, um eine Beziehung mit den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken herzustellen und einen wertgleichen Austausch zu ermöglichen.

Innenbereich:

Das Flurbereinigungsverfahren befinden sich keine Ortslagen.

Hof- und Stallanlagen im Außenbereich:

Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) der Ortslage werden in die Schlüsselzahl 1 eingeordnet. Im Verfahren handelt es sich hauptsächlich um kleine landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Stallungen, Unterstände für Tiere etc. Im Grundstücksmarktbericht Potsdam-Mittelmark von 2016 sind für diese Flächen keine Angaben vorhanden. Der Grundstücksmarktbericht 2016 des Landes Brandenburg stellt für diese Flächen einen durchschnittlichen Bodenpreis von rd. 2,80 € / m² (von 0,60 €/m² – 10,00 €/m²) fest. Für diese so genutzten Flächen wird eine Wertverhältniszahl von 160 festgesetzt.

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises PM liefert zu Flächen mit nicht nutzbaren Gebäuden und Anlagen in schlechtem baulichen Zustand im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) keine Angaben. Für alle Flächen mit nicht nutzbaren Gebäuden (Ruinen) und Anlagen in schlechtem baulichen Zustand sowie größeren Lagerflächen wird im Flurbereinigungsgebiet eine Wertverhältniszahl von 32 angehalten.

4.3 Flächen mit Sonderwerten

Im Flurbereinigungsverfahren ist das tatsächliche Wertverhältnis der Grundstücke für den Zeitpunkt zu ermitteln, indem die Wertermittlung durchgeführt wird. Somit sind die im Verfahrensgebiet tatsächlich vorhandenen Wege, Gräben und sonstigen Gemeinbedarfsflächen im Rahmen der Wertermittlung entsprechend ihrer heutigen Nutzung zu bewerten. Sie werden der Schlüsselzahl 7 zugeordnet.

Die Bewertung der Wege-, Verkehrs- sowie sonstigen Gemeinbedarfsflächen und der mit diesen in Verbindung stehenden Flächen erfolgt für die innerörtlichen Gebiete mit der Wertverhältniszahl 72 (Wertklasse 8) und für außerhalb der Ortslage gelegene Gebiete mit der Wertverhältniszahl 32 (Wertklasse 9). Die im Verfahrensgebiet vorhandenen Gräben, Wasserflächen, Kleinstgewässer und die mit diesen in Verbindung stehenden Flächen werden ebenfalls mit der Wertverhältniszahl 32 (Wertklasse 10) bewertet.

5 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 Potsdam-Mittelmark hat im Grundstücksmarktbericht für 2016 resultierend aus den getätigten Verkäufen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2016 herausgegeben. Diese betragen 0,66 €/m² für Ackerland und 0,57 €/m² für Grünland.

Die Wertzahlen wurden so festgelegt worden, dass der mittlere Ackerboden im Verfahrensgebiet bei einem Kapitalisierungsfaktor von 1,0 den Bodenrichtwert für Ackerland wiedergibt. Entsprechend wurde der Wert für Grünlandboden definiert. Es wurde eine Abstufung zwischen den jeweiligen benachbarten Klassen auf 3 Wertzahlen festgelegt.

Aus der Systematik des Wertermittlungstarifes erfolgt die Umrechnung der Wertverhältniszahlen für alle Wertklassen der verschiedenen Schlüsselzahlen wie folgt:

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

Beispielrechnung:

$$0,66 \text{ [€/m}^2\text{]} = 66 * 1/100$$

Wertermittlungstarif FBV „Belziger Landschaftswiesen“

Nutzungsart	SZ	Wertklassen									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ackerland	3	>46	46 – 41	40 – 38	37 – 35	34 – 33	32 – 30	29 – 27	26 – 24	23 – 20	≤ 19
Verhältnis in % zur mittleren BWZ		118	114	109	105	100	95	91	86	82	48
Grünland	4			>52	52 – 44	43 – 40	39 – 35	34 – 30	29 – 25	24 – 20	≤ 19
Verhältnis in % zur mittleren BWZ				121	116	111	105	100	95	89	56
Wertverhältniszahl (Wertzahlen in ar)											
Hof- und Gebäudeflächen	1	160	32								
Sonderkulturen	2										
Ackerland	3	78	75	72	69	66	63	60	57	54	32
Grünland	4			69	66	63	60	57	54	51	32
Wald	5									60	32
Bauflächen	6										
Flächen mit Sonderwerten	7									32	32
Kapitalisierungsfaktor	1										

Über den Gutachterausschuss ermittelte Werte (Grundstücksmarktbericht PM 2016)

Ackerland	0,66 €/m ²	34	Mittlere BWZ
Grünland	0,57 €/m ²	34	Mittlere BWZ
landwirtschaftlich nicht zu bewirtschaften/Geringstland	0,32 €/m ²		laut Grundstücksmarktbericht
Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich nicht nutzbare Gebäude (Ruinen)	1,60 €/m ² 0,32 €/m ²		angelehnt an Grundstücksmarktbericht Land Brandenburg (0,60 €/m ² bis 2,80 €/m ²) entsprechend der landwirtschaftlich nicht bewirtschafteten Flächen
Wege (Feldflur)	0,32 €/m ²		entsprechend der landwirtschaftlich nicht bewirtschafteten Flächen
Gräben/Gewässer	0,32 €/m ²		entsprechend der landwirtschaftlich nicht bewirtschafteten Flächen
Wald	0,60 €/m ²		laut Grundstücksmarktbericht PM 2016 0,51 €/m ²

Wertklassenverschiebung

Flächenveränderung bei Verschiebung von einer Ackerklasse in die andere.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	100	104	108	113	118	124	130	137	144	244
2	96	100	104	109	114	119	125	132	139	234
3	92	96	100	104	109	114	120	126	133	225
4	88	92	96	100	105	110	115	121	128	216
5	85	88	92	96	100	105	110	116	122	206
6	81	84	88	91	95	100	105	111	117	197
7	77	80	83	87	91	95	100	106	112	178
8	73	76	79	83	86	90	95	100	106	178
9	69	72	75	78	82	86	90	95	100	169
10	41	43	44	46	48	51	53	56	59	100

Flächenveränderung bei Verschiebung von einer Grünlandklasse in die andere.

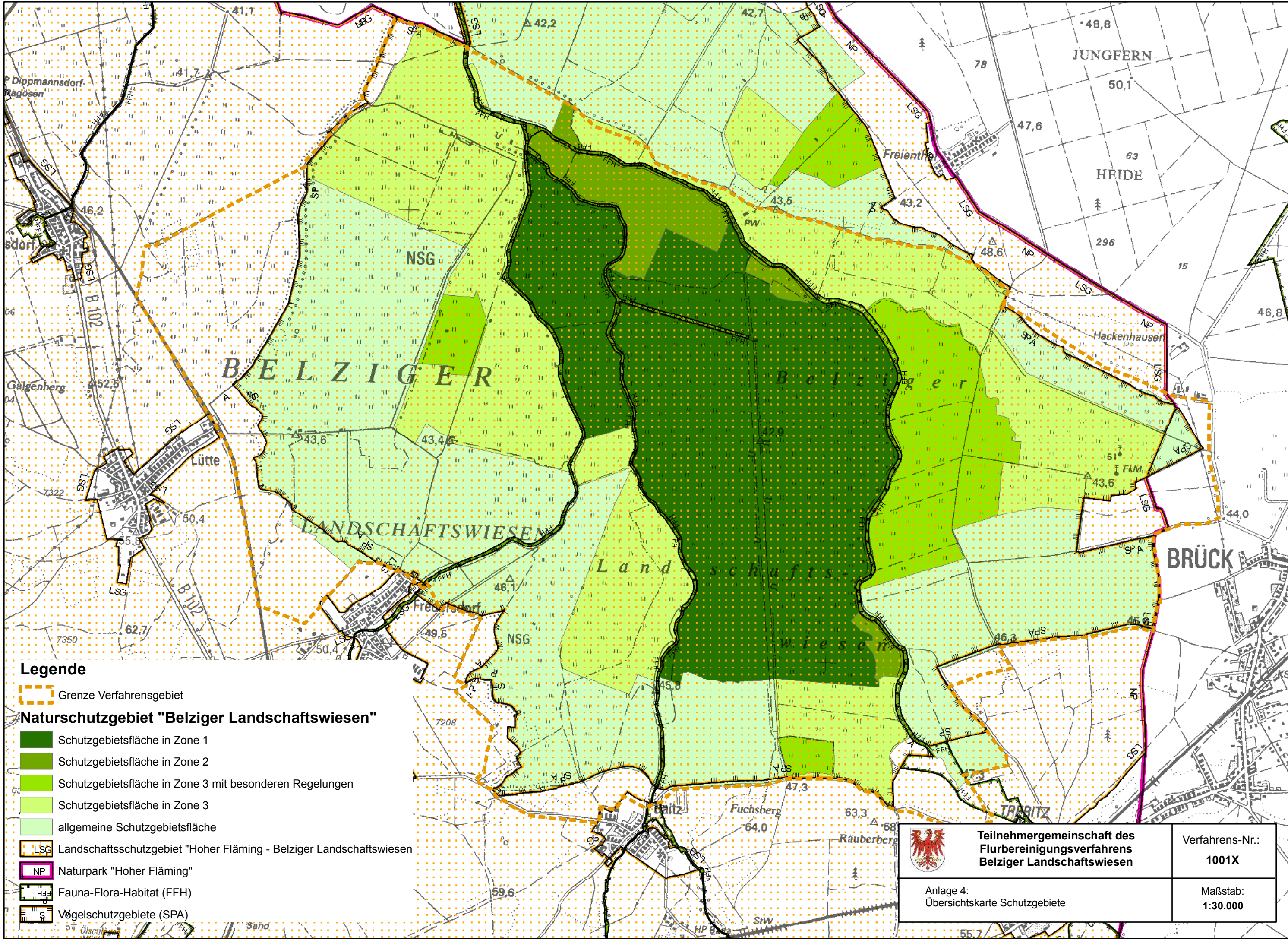
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	100									
2		100								
3			100	105	110	115	121	128	135	216
4			96	100	105	110	116	122	129	206
5			91	95	100	105	111	117	124	197
6			87	91	95	100	105	111	118	188
7			83	86	90	95	100	106	112	178
8			78	82	86	90	95	100	106	169
9			74	77	81	85	89	94	100	159
10			46	48	51	53	56	59	63	100

Anlage 3


**Richtlinie
für die Ermittlung der Schadensfläche
von Maststandorten von Hochspannungsfreileitungen
auf landwirtschaftlich genutzten Flächen**


Aufbauend auf den bei der landwirtschaftlichen Fakultät der Universität Göttingen durchgeführten Fahrversuchen und dem daraus resultierenden Gutachten von 1978 wird für die Maststandorte von Hochspannungsfreileitungen die Größe der Schadensfläche als Summe der Ausfallfläche plus Depressionsfläche festgelegt.

Mastgröße m x m	Ausfallfläche m²	Depressionsfläche m²	Schadensfläche m²
1 x 1	13	36	49
2 x 2	21	41	62
3 x 3	31	46	77
4 x 4	44	51	95
5 x 5	58	56	114
6 x 6	74	60	134
7 x 7	92	65	157
8 x 8	112	70	182
9 x 9	135	75	210
10 x 10	159	80	239
11 x 11	185	84	269
12 x 12	213	89	302
13 x 13	243	94	337



Legende

-  Grenze Verfahrensgebiet
- Naturschutzgebiet "Belziger Landschaftswiesen"**
-  Schutzgebietsfläche in Zone 1
-  Schutzgebietsfläche in Zone 2
-  Schutzgebietsfläche in Zone 3 mit besonderen Regelungen
-  Schutzgebietsfläche in Zone 3
-  allgemeine Schutzgebietsfläche
-  LSG Landschaftsschutzgebiet "Hoher Fläming - Belziger Landschaftswiesen"
-  NP Naturpark "Hoher Fläming"
-  Fauna-Flora-Habitat (FFH)
-  Vogelschutzgebiete (SPA)

	Teilnehmergemeinschaft des Flurbereinigungsverfahrens Belziger Landschaftswiesen	Verfahrens-Nr.: 1001X
	Anlage 4: Übersichtskarte Schutzgebiete	Maßstab: 1:30.000