

# Anlage zum Beschluss des Vorstandes Nr. 37 vom 16.01.2023

## Wertermittlungsrahmen

Flurbereinigungsverfahren: Bleyen-Genschmar  
Verfahrensnummer: 300214  
Landkreis: Märkisch-Oderland  
Stadt/Gemeinde: Gemeinde Bleyen-Genschmar  
Gemeinde Küstriner Vorland

Aufgestellt durch: Die Teilnehmergeinschaft des  
Flurbereinigungsverfahrens „Bleyen-Genschmar“ als  
Flurbereinigungsbehörde

Bearbeiter im Auftrag der Teilnehmergeinschaft:

Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung  
Hauptgeschäftsstelle  
Friedrich-Engels-Straße 23  
14472 Potsdam

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. GRUNDLAGE UND ZWECK DER WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	4
1.2 WERTERMITTLUNGSZEITPUNKT UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG .....	4
1.3 ZUSTÄNDIGKEITEN, SACHVERSTÄNDIGE .....	4
1.4 DURCHFÜHRUNG DER WERTERMITTLUNG .....	4
1.5 ÜBERSICHT DES ZU BEWERTENDEN GEBIETES .....	5
<b>2. MAßSTAB UND GEGENSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>6</b>
2.1 ALLGEMEINES .....	6
2.2 AUFSTELLUNG DES WERTERMITTLUNGSRAHMENS - TABELLENTEIL .....	6
2.3 AUFSTELLUNG DES WERTERMITTLUNGSRAHMENS - TAUSCHVERHÄLTNISSE .....	7
2.4 BESTIMMUNG DER BODENWERTE .....	8
2.4.1 <i>Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (NKZ 2, 3 und 4)</i> .....	8
2.4.1.1 Zu- und Abschläge für Besonderheiten im Verfahrensgebiet.....	9
2.4.1.1.1 Geländeform.....	10
2.4.1.1.2 Kleinklima.....	10
2.4.1.1.3 Sonderkulturen .....	10
2.4.1.1.4 Steinigkeit.....	10
2.4.1.1.5 Verunkrautung.....	10
2.4.1.1.6 Dränagen .....	10
2.4.1.1.7 Temporär vernässte Stellen .....	10
2.4.1.1.8 Randlagen an Wald und Gehölzstreifen.....	10
2.4.1.1.9 Leitungen, Leitungs- und Abstandsflächenrechte, Maststandorte .....	11
2.4.1.1.10 Bodenverdichtungen durch regelmäßige Befahrung, unbefestigte Wege .....	12
2.4.1.1.11 Schutzgebiete .....	12
2.4.1.2 sonstige Rechte.....	12
2.4.2 <i>Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (NKZ 1, 5, 6, 7)</i> .....	13
2.4.2.1 NKZ 1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) (HG) .....	13
2.4.2.2 NKZ 5 Wald (W).....	14
2.4.2.3 NKZ 6 Flächen, die gemäß den Bestimmungen des BauGB dem „Innenbereich“ zuzuordnen sind (B) .....	14
2.4.2.4 Flächen mit Sonderwerten (NKZ 7 (SF)).....	15
2.5 KAPITALISIERUNG .....	17

### Anlagen

- 1 Häufigkeitsanalysen für Acker- und Grünland
- 2 Wertermittlungsrahmen - Tabelle
- 3 Erläuterungen zu den Nutzungsartenkennzahlen

# 1. Grundlage und Zweck der Wertermittlung

Das Flurbereinigungsverfahren Bleyen-Genschmar wurde mit Beschluss des Landesamtes für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF) vom 6. November 2014 als Verfahren nach § 86 Abs.1 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und den Bestimmungen des Brandenburgischen Landentwicklungsgesetzes (BbgLEG) angeordnet.

Mit der Eigentumsneuordnung sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Neuordnung des ländlichen Grundbesitzes unter Berücksichtigung des Eigentums, der topografischen Grenzen sowie der Pacht- und Bewirtschaftungsverhältnisse
- Zusammenlegung von Splitterbesitz und Schaffung arrondierter Bewirtschaftungseinheiten
- Regulierung von Hofstellen im Außenbereich
- Ausweisung von befestigten oder grünen Wegen zur Erschließung des ländlichen Grundbesitzes; Ausweisung von Gewässern
- Bereitstellung von Flächen für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen (§ 39, 40 FlurbG)
- Herstellung von gemeinschaftlichen Anlagen zur Verbesserung der Agrarstruktur
- Neuordnung des Eigentums an öffentlichen Verkehrsflächen sowie an öffentlich genutzten privaten Grundstücken gemäß Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
- Schaffung von Voraussetzungen zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes, insbesondere der Binnenentwässerung am Grabennetz II. Ordnung

Mit dem Verfahren besteht der Anspruch eines jeden Verfahrensbeteiligten mit Land von gleichem Wert abgefunden zu werden (§ 44 Abs. 1 FlurbG). Daher bedarf es innerhalb der Flurbereinigung der Bewertung des alten Bestandes nach einheitlichen Kriterien auf Grundlage des Wertermittlungsrahmens und der Wertermittlungskarten.

Außerdem dient die Wertermittlung der:

- Bemessung der Beiträge der Teilnehmer nach § 19 FlurbG, soweit nicht im Flurbereinigungsplan ein anderer Maßstab festgelegt wird
- Ermittlung von Geldausgleichen für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen nach § 44 Abs. 3 FlurbG
- Bemessung der Aufbonitierung nach § 46 FlurbG
- Ermittlung des Abzuges nach § 47 FlurbG
- Wahrung der Rechte Dritter nach §§ 68 bis 78 FlurbG (z.B. bei der Übertragung von Grundpfandrechten bzw. deren Ablösung oder Aufhebung)

## **1.1 Rechtliche Grundlagen**

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

## **1.2 Wertermittlungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag**

Es ist der vorgefundene Wert zum Zeitpunkt der Wertermittlung festzustellen. Maßgebend für die Wertgleichheit ist aber nicht der Wert zum Wertermittlungszeitpunkt, sondern der zur vorläufigen Besitzeinweisung bzw. (vorzeitigen) Ausführungsanordnung. Wenn sich daher vor diesem Stichtag das Wertverhältnis einzelner Flächen zu den übrigen wesentlich ändert, so muss die geänderte Fläche neu bewertet werden.

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

Wertveränderungen durch frühere Nutzungsberechtigte gehen zu Gunsten oder zu Lasten der Grundstückseigentümer (z.B. zur DDR-Zeit auf fremdem Grund angelegte Wege und Gräben), sofern durch andere Spezialgesetze nichts anderes geregelt ist.

## **1.3 Zuständigkeiten, Sachverständige**

Gemäß § 7 BbgLEG obliegt die Wertermittlung dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft. Der Vorstand verstärkt sich im Rahmen der Wertermittlung durch Herrn Dr. Karl-Heinz Morstein, als vom LELF anerkannten Sachverständigen in Verfahren nach dem FlurbG.

Die Teilnehmergeinschaft als Flurbereinigungsbehörde bedient sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben des Verbandes für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg.

## **1.4 Durchführung der Wertermittlung**

Im Flurbereinigungsverfahren ist die Wertermittlung eine vergleichende Bewertung. Für landwirtschaftliche Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln. Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland erfolgt auf der Grundlage des Verkehrswertes.

Hinsichtlich der einzelnen Bewertungsklassen wird auf bestehende Bewertungs- und Planungsunterlagen der jeweils zuständigen Behörden zurückgegriffen (Erstbodenschätzung, Nachschätzung/Neuschätzung von Teilflächen durch das Finanzamt, Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Märkisch-Oderland (MOL)).

Die räumliche Zuweisung der Wertigkeit der einzelnen Grundstücke erfolgt mit Erstellung der Wertermittlungskarten auf Grundlage des durch den Vorstand beschlossenen Wertermittlungsrahmens.

## 1.5 Übersicht des zu bewertenden Gebietes

Lage:	Land Brandenburg; Landkreis Märkisch-Oderland (MOL); Gemeinde Bleyen-Genschmar, Gemeinde Küstriner Vorland; Gemarkungen Bleyen, Genschmar, Gorgast
Geologische Lage:	Großraum: norddeutsches Tiefland naturräumliche Haupteinheit: Odertal naturräumliche Untereinheit: Oderbruch
Höhe über NN*:	durchschnittlich ca. 10,0 m (Bleyen 10,0 m, Genschmar 10,2 m, Gorgast 10,2-12,0 m)
Jahresdurchschnittstemperatur*:	ca. 8,2 °C (Bleyen 8.2 °C, Genschmar 8.2 °C, Gorgast 8.2 °C)
Jahres-Niederschlagsmenge*:	ca. 490 mm (Bleyen 490 mm, Genschmar 490 mm, Gorgast 480 mm)
Geländeneigung*:	keine
Entstehungsart der Böden*:	alluvial (angeschwemmt)
Bodentypen*:	Auengley, Pseudogley
Bodenarten:	S (Sand) SI (anlehmiger Sand) IS (lehmiger Sand) sL (sandiger Lehm) SL (stark lehmiger Sand) L (Lehm) LT (schwerer Lehm) T (Ton)

\* Angaben aus der Gemeindebeschreibung des Finanzamtes

Übersicht zu den wichtigsten Nutzungsarten des Flurbereinigungsgebietes:

Nutzungsart	Flächenanteil
Acker*	ca. 1883 ha
Grünland*	ca. 40 ha
Gehölze/Wald/Forsten**	ca. 44 ha
Wasserflächen**:	< 1 ha
Sumpf/Nasser Boden**:	ca. 4 ha
Bauflächen**:	ca. 88 ha

\* Angaben aus Nachschätzung/Neuschätzung Finanzamt

\*\* Angaben aus digitalem Basis-Landschaftsmodell (ATKIS-Basis-DLM)

Das Verfahrensgebiet ist besonders durch seine fruchtbaren Böden geprägt. Ca. 1883 ha der landwirtschaftlichen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Dies entspricht fast 98% der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Verfahrensgebietes. Die verbleibenden ca. 40 der 1923 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche befinden sich in Grünlandnutzungen, welche sich einerseits im nördlichen Teil des Verfahrensgebietes entlang des Oderdeiches konzentrieren, als Splitterflächen im gesam-

ten Verfahrensgebiet verteilen oder vereinzelt als großflächige Einheit vorliegen, z.B. nordwestlich im Verfahrensgebiet, Gemarkung Genschmar. Darüber hinaus umfasst das Verfahrensgebiet nach dem digitalen Basis-Landschaftsmodell (ATKIS-Basis-DLM) eine nicht zusammenhängende Gehölz- und Waldfläche von ca. 44 ha.

## **2. Maßstab und Gegenstände der Wertermittlung**

### **2.1 Allgemeines**

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

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

Beispiel: Ein landwirtschaftliches Grundstück mit einer Fläche von 20 ar und der Wertverhältniszahl 75 in der Nutzungsartenkennzahl (NKZ) 3 Wertklasse 4 ergibt die Wertzahl 1500.

Bewertet werden alle Grundstücke des Verfahrensgebietes.

Die Wertermittlung für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen (§ 29 FlurbG). Gebäude und Anlagen sowie andere wesentliche Grundstücksbestandteile werden nur dann in die Wertermittlung einbezogen, wenn diese den Eigentümer wechseln (§ 29 Abs. 4 FlurbG, § 28 Abs. 2 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 Wertermittlungsrahmens - 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 bzw. Wertverhältnissen in entsprechenden Wertklassen.

Der aufgestellte Wertermittlungsrahmen ist in neun Wertklassen unterteilt. Entsprechend ihren Wertmerkmalen werden den Böden im Verfahrensgebiet die Nutzungsartenkennzahlen (NKZ) 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 zugeordnet:

### **NKZ 1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (HG)**

In der NKZ 1 werden Hof- und Gebäudeflächen im reinen Außenbereich gemäß § 35 BauGB geführt. Hierzu zählen auch landwirtschaftliche und betriebliche Anlagen und Flächen von ungenutzten Gebäuden und Anlagen sowie Gartenland von bebauten Grundstücken im Außenbereich.

### **NKZ 2 Acker mit Grünlandnutzung (AG)**

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

### **NKZ 3 Ackerland (A)**

In die NKZ 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).

### **NKZ 4 Grünland (G)**

Das Grünland umfasst die Dauergrünflächen, die in der Regel gemäht oder geweidet werden. Die Einordnung in der Wertermittlung richtet sich nach der Bodenschätzung als Grünland. 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).

Hierzu gehört auch umweltsensibles Dauergrünland, das auf ehemals als Acker geschätzten Flächen etabliert ist.

### **NKZ 5 Wald (W)**

Alle Flächen im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) werden der NKZ 5 zugeordnet. Innerhalb der Wertermittlung wird der Bodenwert ohne Aufwuchs bewertet.

Wald im Sinne von § 2 LWaldG ist jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche. Flächen, die unter die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 und 2 fallen, sind bei einer Größe von über 0,2 ha generell als Wald anzusehen. Maßgebend für die Zuordnung zum Waldbegriff ist, dass die Ansammlung von Waldbäumen und Waldsträuchern einen flächenhaften Eindruck vermittelt, sodass auch kleinere Flächen unter 0,2 ha unter den Waldbegriff fallen können. Fehlt der flächenhafte Eindruck, werden die Flächen in die Wertklasse für Gehölze u.s.w. eingeordnet (NKZ 7, Klasse 6).

### **NKZ 6 Flächen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB (B)**

Der NKZ 6 werden Flächen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie die individuellen Bewirtschaftungsflächen/Gartenland zugeordnet.

### **NKZ 7 Flächen mit Sonderwerten (SF)**

In die NKZ 7 werden alle Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag eingeordnet.

Innerhalb der jeweiligen Nutzungsartenkennzahlen erfolgt eine weitere Unterteilung in Wertklassen. Die jeweilige Klasseneinteilung wird weiterführend in den Kapiteln 2.4.1 und 2.4.2 beschrieben.

## **2.3 Aufstellung des Wertermittlungsrahmens - Tauschverhältnisse**

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 Abfindungsgrundstücken wertmäßig ausgeglichen werden.

Die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse im Pflanzenbau haben sich seit der Erstschätzung (1952/1953) verändert. Durch moderne Produktionsmethoden sind die Erträge allgemein wesentlich höher und die Ertragsunterschiede auf den verschiedenen Standorten nicht mehr so groß wie früher. Der Produktionsfaktor Boden hat an Bedeutung verloren, unterschiedliche Bodenverhältnisse wirken sich nicht mehr so stark auf die erzielbaren Reinerträge aus, wie es nach der Wertspanne des Schätzungsrahmens der Reichsbodenschätzung der Fall sein müsste. Es ist daher im Rahmen der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren erforderlich, 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 bzw. Wertverhältnissen zu Wertklassen zusammengefasst. Grundlage hierfür bilden die Häufigkeitsanalysen (siehe Anlage 1), in welchen eine Auswertung des jeweiligen Flächenanteils der vorkommenden Acker- bzw. Grünlandzahlen erfolgt ist. Aufgrund der im Verfahrensgebiet variierenden Bodenqualitäten des Ackerlandes (Ackerzahlen von 20 bis 77) erfolgt eine Einordnung des Ackerlandes entsprechend der Ackerzahlen in sieben Wertklassen (Klasse 1 bis 7). Aufgrund der im Verfahrensgebiet variierenden Bodenqualitäten des Grünlandes (Grünlandzahlen von 16 bis 63) erfolgt eine Einordnung des Grünlandes entsprechend der Grünlandzahlen in vier Wertklassen (Klasse 5 bis 8).

Die Einordnung des Grünlandes in den Wertermittlungsrahmen berücksichtigt die geringeren wirtschaftlichen Ertragswerte des Grünlandes gegenüber Ackerland.

## **2.4 Bestimmung der Bodenwerte**

### **2.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (NKZ 2, 3 und 4)**

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

Für die Beurteilung der landwirtschaftlich genutzten Böden wurden Unterlagen der Bodenschätzung und der Nachschätzung, die sich insbesondere in den Schätzungskarten dokumentieren, herangezogen. Die Erstschätzung wurde in den Jahren 1952 und 1953 im Verfahrensgebiet durchgeführt, die Nachschätzung erfolgte in den Jahren 2010 und 2011.

Für das Ackerland werden in der Bodenschätzung Bodenzahl und Ackerzahl festgelegt. Für die Wertklassen von Acker mit Grünlandnutzung werden diese ebenfalls herangezogen. Die Bodenzahl bringt die durch Bodenbeschaffenheit bedingten Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Die Ackerzahl berücksichtigt außerdem Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind, durch prozentuale Zu- und Abrechnungen an der Bodenzahl.

Daher werden Zu- und Abschläge für Wert beeinflussende Faktoren (Kapitel 2.4.1.1) nur dann vorgenommen, wenn sie bisher keine Berücksichtigung in der Bodenschätzung gefunden haben.

Für das Grünland werden in der Bodenschätzung Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl festgelegt. Die Grünlandgrundzahl bringt die durch Bodenbeschaffenheit, Klima- und Wasserverhältnisse bedingten Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen (Überflutung, Nassstellen u.a.) zurückzuführen sind, durch prozentuale Abrechnungen an der Grünlandgrundzahl.

Im Sommer 2010 begannen die Nachschätzungsarbeiten mit der Überprüfung der Vergleichsstücke durch den Schätzungsausschuss des Finanzamtes Strausberg unter Leitung der Amtlichen

Landwirtschaftlichen Sachverständigen, Frau Stähr. Zunächst wurden alle im Verfahrensgebiet vorhandenen Vergleichsstücke aufgesucht und überprüft. Eine repräsentative Auswahl dieser Vergleichsstücke wurde aufgegraben, nachgeprüft und bewertet. Die Überprüfung und Bestätigung der für das Verfahrensgebiet maßgebenden Vergleichsstücke erfolgte am 23.09.2010 unter Fachaufsicht des Ministeriums der Finanzen, Dienstsitz Cottbus und sachkundiger Beteiligung des Landesamtes für Bergbau, Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg mit Sitz in Cottbus. Zeitgleich mit der Überprüfung und Bestätigung der für das Verfahrensgebiet maßgebenden Vergleichsstücke begann die eigentliche Überprüfung der Altschätzung durch den Schätzungsausschuss. Die Feldarbeiten wurden im Oktober 2011 beendet. Die Offenlegung der aktualisierten Schätzung erfolgte im März 2014 und anschließend (November 2014) die Abgabe an das Kataster- und Vermessungsamt MOL.

Es wurden in den betroffenen Gemarkungen (Bleyen, Genschmar, Gorgast) alle Grünlandstandorte überprüft und ggf. nachgeschätzt, da diese Flächen in den letzten Jahrzehnten in der Regel durch Melioration und Grabenentwässerung in Ackerflächen umgewandelt wurden.

Des Weiteren wurden alle nicht geschätzten Flächen, wie ehemalige Hofstellen, Wasserflächen, Sand-/Lehmgruben oder Holzungen entsprechend ihrer jetzigen Nutzung neu geschätzt.

Darüber hinaus wurden auch alle leichteren Böden (S, Sl, IS) der Zustandsstufen 5 bis 7 auf mögliche Veränderungen überprüft. Diese „punktuellen“ Nachschätzung resultiert aus dem Ergebnis der Abnahme der Vergleichsstücke. Die Vergleichsstücke repräsentieren die wichtigsten und besonders typischen Bodenarten einer Gemarkung. Hat sich an ihrem Bodenprofil im Wesentlichen nichts geändert, so ist davon auszugehen, dass alle Böden vergleichbarer Struktur in ihrem Wertniveau unverändert bleiben.

Im Ergebnis wurden ca. 157 ha, bei etwa gleichem Anteil nach- bzw. neugeschätzter Flächen, neu bewertet. Die nachfolgende Aufstellung gibt eine Übersicht der bewerteten Flächen der Gemarkungen:

Gemarkung	nach-/ neugeschätzte Fläche
Bleyen	38,32 ha
Genschmar	80,65 ha
Gorgast	37,70 ha

Bei den nach- sowie neugeschätzten Flächen handelte es sich in der Gemarkung Bleyen überwiegend um Grünland, das in Acker umgeschätzt wurde, während in den Gemarkungen Genschmar und Gorgast ehemalige Hofstellen, Wasserflächen u.s.w. neu bewertet wurden.

Die Ergebnisse der Bodenschätzung, in Form der Acker- und Grünlandzahlen, werden bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens entsprechend berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Nachschätzung liegt die festgestellte Bodengüte im Verfahrensgebiet bei Acker zwischen den Ackerzahlen (AZ) 20 und 77 sowie bei Grünland zwischen den Grünlandzahlen (GZ) 16 und 63. Die Einordnung des Ackers mit Grünlandnutzung (NKZ 2) und des Ackers (NKZ 3) erfolgt in sieben Wertklassen sowie des Grünlands (NKZ 4) in vier Wertklassen.

Umweltsensibles Grünland in der Gemarkung Genschmar im FFH-gebiet wurde im Rahmen der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren in den Grünlandschätzungsrahmen eingeordnet, so die Grünlandzahl ermittelt und der entsprechenden Grünlandklasse zugeordnet..

#### **2.4.1.1 Zu- und Abschläge für Besonderheiten im Verfahrensgebiet**

Durch die im Rahmen der Wertermittlung vorgenommenen Zu- und Abschläge sollen alle im Verfahrensgebiet wirkenden wesentlichen Faktoren, welche die Ertragsfähigkeit und produktionstechnische Leistungsfähigkeit der verschiedenartigen Böden zusätzlich nachhaltig beeinflussen, berücksichtigt werden.

Um Abschläge beim Acker, Acker mit Grünlandnutzung und Grünland in der Klasse mit den geringsten Bodenwerten berücksichtigen zu können, wurde der Wertrahmen des Ackers und des Ackers mit Grünlandnutzung (Wertklassen 1 bis 7) um die Klasse 8 und des Grünlandes (Wertklassen 5 bis 8) um die Klasse 9 ergänzt.

#### **2.4.1.1.1 Geländeform**

Das Verfahrensgebiet wird als eben und homogen eingeschätzt. Über die bereits in der Bodenschätzung berücksichtigten Zu- und Abschläge wegen Geländeform werden keine weiteren Abschläge erforderlich.

#### **2.4.1.1.2 Kleinklima**

Die aufgrund der Bodenverhältnisse und des örtlichen Kleinklimas von Spätfrösten und Nebelbildung gefährdeten Flächen wurden bei der amtlichen Bodenschätzung hinreichend berücksichtigt. Hier werden keine weiteren Abschläge erforderlich.

#### **2.4.1.1.3 Sonderkulturen**

Als Sonderkulturen werden in der Landwirtschaft besonders arbeits- und kapitalintensive Bereiche der Pflanzenproduktion bezeichnet. Böden, die für Sonderkulturen geeignet sind, werden vom Grundsatz her wie Ackerland bewertet.

Sonderkulturen (z.B. Obst, Spargel, Baumschulen) sind im Flurbereinigungsgebiet nicht vorhanden.

#### **2.4.1.1.4 Steinigkeit**

Natürliche Steinigkeit kommt im Gebiet nicht vor. Sollte darüber hinaus im Gebiet Steinigkeit infolge der Beräumung von Bauwerken vorgefunden werden, ist zu prüfen, ob hier eine Abwertung erforderlich ist.

#### **2.4.1.1.5 Verunkrautung**

Im Verfahrensgebiet sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen mit abschlagsrelevanter Verunkrautung bekannt.

#### **2.4.1.1.6 Dränagen**

Für das Verfahrensgebiet liegen Unterlagen zu Dränagen lediglich im Bereich zwischen Ziegengraben (tlw. als Kavelbuschgraben bezeichnet) und der Straße Am Oderdamm (Gemarkung Bleyen Flur 1 und 2, Gemarkung Genschmar Flur 2) vor. Darüber hinaus sind keine Dränageflächen bekannt. Die vorhandenen Dränagen (Wickelrohrleitungen mit Nennweite 250 mm bzw. 315 mm) sind im Jahr 1986 auf einer Fläche von ca. 100 ha verlegt worden. Gemäß den Abschreibungsunterlagen des Gewässer- und Deichverband Oderbruch (GEDO) beträgt die Normalnutzungsdauer derartiger Rohrleitungen 20 Jahre und ist somit überschritten. Die Funktionsfähigkeit noch vorhandener Dränagen ist teilweise nicht mehr gegeben. Eine verbindliche Aussage zum Ertragsvorteil auf den drainierten Flächen kann nicht getroffen werden. Ein Zuschlag erfolgt aus den genannten Gründen nicht.

#### **2.4.1.1.7 Temporär vernässte Stellen**

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

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

#### **2.4.1.1.8 Randlagen an Wald und Gehölzstreifen**

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, Schatteneinwirkung, Wasser- und Nährstoffentzug sowie verspäteter Abtrocknung ertragsmindernd aus. Soweit bei der Bodenschätzung keine Abwertung erfolgte, werden dafür bei angrenzenden Acker- und Grünlandflächen Abschläge vorgenommen.

Mittlere zu erwartende Gehölzhöhe	Größer 7 m
<b>Abschlag für:</b>	<b>Breite des abzuwertenden Streifens:</b>
Vorgelagertes Gehölz im Süden: - Abschlag von zwei Wertklassen	15 m
Vorgelagertes Gehölz im Osten/Westen und Norden: - Abschlag von einer Wertklasse	15 m

Das an Wald, Gehölzstreifen und Alleebaumreihen angrenzende Acker-, Acker-Grünland und Grünland wird in der vorgenannten Breite um eine bis zwei Wertklassen abgewertet. Dies gilt auch für lückige Baumreihen. Befinden sich die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bereits in der geringsten Klasse, erfolgt die Abwertung um eine Wertklasse.

Für Einzelbäume gilt in Analogie zu den Maststandorten der Größe 1 m x 1 m eine abzuwertende Fläche von 15 m<sup>2</sup>. Die Fläche wird in NKZ 7 Wertklasse 6 eingestuft.

#### 2.4.1.1.9 Leitungen, Leitungs- und Abstandsflächenrechte, Maststandorte

Örtlich gebundene Leitungsrechte beeinträchtigen grundsätzlich den Wert des Grundstücks. Die Wertminderung besteht aufgrund der Duldungspflicht der Grundstückseigentümer bei Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an den Anlagen und/oder aufgrund der bereits erfolgten oder ggf. rechtlich noch möglichen dinglichen Sicherung im Grundbuch. Der Eigentümer gibt mit der Dienstbarkeit einen Wertanteil seines Grundstücks an das Versorgungsunternehmen ab und kann daher nicht den vollen Wert einer unbelasteten Fläche verlangen.

In der Bewertung von Leitungsrechten in Flurbereinigungsverfahren (gemäß Festlegung des LELF "Neuordnung örtlich gebundener Rechte im Bodenordnungs-/Flurbereinigungsverfahren, Formulierung und Darstellung im Bodenordnungs- bzw. Flurbereinigungsplan" v. 10.02.2009, geändert am 04.02.2013) werden folgende mögliche Fälle unterschieden:

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

Für alle vier Fälle sind Abschläge vorzunehmen. Die Abwertung erfolgt um eine Wertklasse. Die Breite des abzuwertenden Streifens entspricht bei oberirdischen und unterirdischen Leitungen in der Regel dem vom Versorgungsunternehmen angegebenen Schutzstreifen.

Soweit die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen durch Maststandorte für oberirdische Elektrizitätsleitungen bzw. durch oberirdische Anlagen von Gasleitungen oder durch Brunnen / Kontrollschächte beeinträchtigt werden, sind die dafür abzugrenzenden Flächen gemäß nachfolgender Übersicht zu bemessen und der Nutzungsartenkennzahl 7 Klasse 7 (Sonstige ertragslose Flächen) zuzuordnen:

Größe des Standorts (Mast/Kontrollschacht)	Schadensfläche
1 m x 1 m	15 m <sup>2</sup>
2 m x 2 m	25 m <sup>2</sup>
3 m x 3 m	35 m <sup>2</sup>

#### **2.4.1.1.10 Bodenverdichtungen durch regelmäßige Befahrung, unbefestigte Wege**

Acker- und Grünland, das zur Schlagerschließung über Jahre mit schwerer landwirtschaftlicher Technik befahren wurde, weist erhebliche Bodenverdichtungen und Fahrspuren auf.

Diese Wege könnten aber nach entsprechender Bearbeitung wieder in Acker- bzw. Grünlandnutzung überführt werden. Es wird daher bei unbefestigten Wegen, die nicht Wege im historischen Sinne sind, sondern im Rahmen der Schlagerschließung angelegt wurden und vor Nutzung als Weg Acker bzw. Grünland waren, die Bewertung als Acker bzw. Grünland mit einer Abwertung um zwei Wertklassen vorgenommen. Sofern aufgrund der Bodenschätzung die Fläche in die Wertklasse mit den geringsten Bodenwerten einzustufen wäre, erfolgt die Abwertung um eine Wertklasse.

#### **2.4.1.1.11 Schutzgebiete**

Bei landwirtschaftlichen Flächen in Schutzgebieten sind dann entsprechende Abschlüsse anzubringen, wenn der Eigentümer in der bisherigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit der Flächen dauernde Beschränkungen der Nutzbarkeit (§ 28 FlurbG Rz. 14) erfährt.

Das Verfahrensgebiet liegt teilweise im FFH-Gebiet „Odervorland Oderbruch“<sup>1</sup>, das mit der 15. Erhaltungszielverordnung (15. ErhZV) rechtsverbindlich festgesetzt ist. Durch die Erhaltungszielverordnung werden keine neuen oder zusätzlichen Regelungen festgesetzt. Da für die bisherige Nutzung keine dauernden Beschränkungen bestehen, werden keine Abschlüsse berücksichtigt.

Das fast flächendeckend vorhandene Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet - Special Protection Area) „Mittlere Oderniederung“ führt zu keinen Einschränkungen in der derzeitigen Nutzung.

Das Verfahrensgebiet ist nicht von Nationalparks, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, Biosphärenreservaten oder Naturparks betroffen (§§ 20, 21, 22, 25, 26 BbgNatSchG).

#### **2.4.1.2 sonstige Rechte**

Gemäß § 49 Abs. 1 FlurbG wird für Rechte, die durch die Flurbereinigung entbehrlich werden, eine Abfindung nicht gewährt. Eine Bewertung dieser Rechte ist somit entbehrlich (z.B. Wege-, Überfahrts-, Be- und Entwässerungsrechte sowie die zu ihrer Sicherung eingetragenen Reallasten).

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

---

<sup>1</sup> Die FFH-Gebiete „Oderaue Genschmar“, „Odervorland Gieshof“, „Oderaue Kienitz“ und Teilflächen des Gebietes „Oder-Neiße Ergänzung“ werden zusammengelegt. Das neue FFH-Gebiet erhält den Namen „Odervorland Oderbruch“. Die FFH-Gebiete „Oderaue Genschmar“, „Odervorland Gieshof“, „Oderaue Kienitz“ und „Oder-Neiße Ergänzung“ werden gelöscht. Abweichungen zwischen den Inhalten des FFH-Managementplans und der Meldung werden im Rahmen der Fortschreibung überarbeitet. (LfU 2022)

## **2.4.2 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (NKZ 1, 5, 6 ,7)**

### **2.4.2.1 NKZ 1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) (HG)**

#### **NKZ 1, Klasse 1**

#### **Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Gemarkung Gorgast**

Der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen im Außenbereich in der Gemeinde Küstriner Vorland wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises MOL zum Stichtag 01.01.2022 mit 7,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Für die Gemarkung Gorgast werden für Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Außenbereich **7,00 €/m<sup>2</sup> (WVZ 350)** angehalten.

#### **NKZ 1, Klasse 2**

#### **Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) in den Gemarkungen Bleyen und Genschmar**

Der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen im Außenbereich in der Gemeinde Bleyen-Genschmar wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises MOL zum Stichtag 01.01.2022 mit 5,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Für die Gemarkungen Genschmar und Bleyen werden für Hof- und Gebäudeflächen von Wohngrundstücken im Außenbereich **5,00 €/m<sup>2</sup> (WVZ 250)** angehalten.

#### **NKZ 1, Klasse 3**

#### **Betriebsgrundstücke von Gewerbebetrieben im Außenbereich (§ 35 BauGB)**

Der Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich in den Gemeinden Küstriner Vorland und Bleyen-Genschmar wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises MOL zum Stichtag 01.01.2022 mit 5,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Für die Gemarkungen Gorgast, Genschmar und Bleyen werden für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich **5,00 €/m<sup>2</sup> (WVZ 250)** angehalten.

#### **NKZ 1, Klasse 4**

#### **Landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB)**

Für landwirtschaftlich genutzte Betriebsgrundstücke wird im Grundstücksmarktbericht MOL 2021 eine Spanne von 2,00 bis 5,30 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 3,65 €/m<sup>2</sup> angegeben. Unter Berücksichtigung der Werte für Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich, für Gewerbeflächen im Außenbereich und des Bodenrichtwertes von Ackerland (1,50 €/m<sup>2</sup>) wird ein Wert von 3,00 €/m<sup>2</sup> angehalten.

Im Flurbereinigungsgebiet werden für landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke im Außenbereich **3,00 €/m<sup>2</sup> (WVZ 150)** angehalten.

#### **NKZ 1, Klasse 5**

#### **Gartenland von bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB)**

Gemäß Grundstücksmarktbericht MOL 2021 liegen die Kaufpreise für hausnahes Gartenland in einer Spanne von 3% bis 128% vom Bodenrichtwert des angrenzenden Baulandes, im Mittel bei 26%. Im Flurbereinigungsgebiet wird der Mittelwert der bebauten Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich von 6,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt und das Gartenland im Außenbereich mit ca. 33%, demnach **2,00 €/m<sup>2</sup> (WVZ 100)** bewertet. Die Einstufung berücksichtigt auch den Bodenrichtwert für Ackerland von 1,50 €/m<sup>2</sup>.

## **NKZ 1, Klasse 6**

### **Flächen mit nicht nutzbaren Gebäuden und Anlagen in schlechtem baulichen Zustand im Außenbereich (§ 35 BauGB)**

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises MOL liefert zu Flächen mit nicht nutzbaren Gebäuden und Anlagen in schlechtem baulichen Zustand im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) keine Angaben.

Ein Wiederaufbau der vorgenannten Gebäude oder Anlagen unterliegt aufgrund der langjährigen Nutzungsaufgabe besonderen Auflagen und Beschränkungen, z.B. Erschließung, betriebliche Zweckbestimmung, öffentlicher Belange (u.a. keine Splittersiedlung). Die hierfür geltenden Vorgaben sind im § 35 BauGB konkret benannt.

Für alle Flächen mit nicht nutzbaren Gebäuden und Anlagen in schlechtem baulichen Zustand im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) wird im Flurbereinigungsgebiet ein einheitlicher Wert von **0,60 €/m<sup>2</sup> (WVZ 30)** angehalten, welches 10% des Mittelwertes der Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (6,00 €/m<sup>2</sup>) entspricht.

### **2.4.2.2 NKZ 5 Wald (W)**

Für Waldflächen wird innerhalb der Wertermittlung der Bodenwert ohne Aufwuchs bewertet. Eine Bewertung des Baumbestandes ist nur erforderlich, wenn die Flächen einem anderen Eigentümer zugeteilt werden. In diesen Fällen sind die Grundsätze der Waldwertrechnung nach den Waldwertermittlungsrichtlinien anzuwenden.

Das Verfahrensgebiet umfasst nach dem digitalen Basis-Landschaftsmodell (ATKIS-Basis-DLM) eine Gölz- und Waldfläche von ca. 44 ha, wobei Gehölzflächen nicht als Waldflächen bewertet, sondern unter Heranziehung der Nutzungsdaten des Liegenschaftskatasters in die Schlüsselzahl 7 (Flächen mit Sonderwerten) eingestuft werden.

Nach Auskunft des „Geoportal Forst Brandenburg“ sind die im Verfahrensgebiet liegenden Waldflächen (Oberförsterei Waldsiewersdorf, Revier Diedersdorf) nicht standortmäßig kartiert. Das bedeutet, dass Einstufungen der Waldflächen in Stammstandortgruppen mit Bestimmung der Klima-, Feuchte- und Nährkraftstufe des Bodens nicht vorliegen und eine Differenzierung in mehrere Wertklassen nicht möglich ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises MOL hat im Grundstücksmarktbericht 2021 für Waldflächen einen Bodenrichtwert von 0,80 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Bodenrichtwert beinhaltet sowohl den Boden als auch den Bestand. Der Gutachterausschuss des Landkreises MOL trifft jedoch keine Aussage über den eigentlichen Bodenwertanteil am Bodenrichtwert für Waldflächen.

Im Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021 erfolgte in Auswertung der Kauffälle mit Kaufpreisaufteilung die Angabe von durchschnittlich 37 % Bodenwert zum Gesamtkaufpreis. Der Bodenwertanteil im Flurbereinigungsverfahren wird daher mit ca. 37 % eingestuft. Dies entspricht einem Bodenwert von 0,30 €/m<sup>2</sup>.

Die Bewertung der Waldflächen im Flurbereinigungsverfahren erfolgt mit **0,30 €/m<sup>2</sup> (WVZ 15)**.

### **2.4.2.3 NKZ 6 Flächen, die gemäß den Bestimmungen des BauGB dem „Innenbereich“ zuzuordnen sind (B)**

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland erfolgt auf Grundlage des Verkehrswertes. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften des Grundstücks, jedoch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre (§ 29 Abs. 1 und 2 FlurbG).

Maßgebend für die Abgrenzung der als bebaubar einzustufenden Flächen sind die rechtskräftigen

Planungen der Gemeinden in nachfolgender Form:

<b>Orte und Ortsteile</b>	<b>Öffentliche Planungen</b>
Bleyen-Genschmar	- Innenbereichssatzung Genschmar
Gorgast	- Innenbereichssatzung Gorgast - Flächennutzungsplan

Die bebauten Bereiche werden entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung der bestandskräftigen Satzungen für den jeweiligen Ortsteil abgegrenzt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises MOL hat in seinem Grundstücksmarktbericht für 2021 resultierend aus den getätigten Verkäufen Richtwerte mit Stichtag vom 1.1.2022 herausgegeben.

### **NKZ 6, Klasse 1**

#### **Bauland und bebaute Flächen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB**

Als Bauland/bebaute Grundstücke sind innerhalb der im Zusammenhang der bebauten Ortslage gelegene Grundstücke gemäß § 34 BauGB und bebaubare Grundstücke zu bewerten.

Für Bauland und bebaute Flächen liegt der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen gemäß Bodenrichtwertkarte des Landkreises MOL für die Ortslagen Genschmar sowie Bleyen zum o.g. Stichtag bei 9,00 €/m<sup>2</sup>, für die deutlich außerhalb des Verfahrensgebietes liegende Ortslage Gorgast bei 15,00 €/m<sup>2</sup>. Die Siedlungen Drewitz Ausbau (Gemarkung Bleyen) und Schäferei (Gemarkung Gorgast) liegen im Außenbereich. Für gewerbliche Bauflächen weist der Grundstücksmarktbericht eine Spanne von 7-22 €/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt 11 €/m<sup>2</sup> aus.

Ausgehend von den vorhandenen Bodenrichtwerten wird im Flurbereinigungsverfahren für bebaute Flächen und Bauland im Innenbereich der Ortslagen sowie für landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen im Innenbereich der Ortslagen ein einheitlicher Wert von **9,00 €/m<sup>2</sup> (WVZ 450)** angehalten.

### **NKZ 6, Klasse 2**

#### **Gartenland**

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Landkreises MOL 2015 liegen die Kaufpreise für hausnahes Gartenland in einer Spanne von 3% bis 128% (im Durchschnitt 26%) zum Bodenrichtwert für Bauland. Die Streuung erklärt der Gutachterausschuss damit, dass es sich häufig um Zukäufe zum Wohngrundstück handelt und somit nur eine begrenzte Nachfrage (in der Regel durch Anwohner) besteht - das Preisniveau ist dabei durch individuelle persönliche Umstände beeinflusst.

Das Gartenland wird unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes von 9,00 €/m<sup>2</sup> für Bauland mit einem Wert von 30 % eingestuft. Die Bewertung des Gartenlandes erfolgt einheitlich mit **3,00 €/m<sup>2</sup> (WVZ 150)**.

#### **2.4.2.4 Flächen mit Sonderwerten (NKZ 7 (SF))**

### **NKZ 7 (SF), Klasse 1**

#### **Verkehrsflächen im öffentlichen Eigentum von Land, Kreis und Gemeinde**

Lt. Richtlinie über die Wertermittlung in Flurbereinigungsverfahren im Land Brandenburg ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag wie Straßen und Wege ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. In diese Klasse

werden auch Deichanlagen eingeordnet.

Der Wert dieser zweckgebundenen Grundstücke ist den angrenzenden Flächen zugewachsen, die durch die entsprechende Erschließung einen Vorteil haben.

Im Flurbereinigungsverfahren wird zur Bewertung der Verkehrsflächen im öffentlichen Eigentum ein Wert von **0,36 €/m<sup>2</sup> (WVZ 18)** angehalten.

### **NKZ 7 (SF), Klasse 2**

#### **Verkehrsflächen als gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen auf privaten Grundstücken im Außenbereich**

Lt. Richtlinie über die Wertermittlung in Flurbereinigungsverfahren ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag wie Straßen und Wegen ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden.

Der Wert dieser zweckgebundenen Grundstücke ist den angrenzenden Flächen zugewachsen, die durch die entsprechende Erschließung einen Vorteil haben.

Bei der Bemessung des Wertes dieser Flächen wird auch das 2001 in Kraft getretene VerkFIBerG berücksichtigt. Danach beträgt der Verkaufspreis bei Verkehrsflächen 20 Prozent des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstücks, mindestens 0,10 €/m<sup>2</sup>. Es ist der Zustand des Grundstücks zugrunde zu legen, den es vor der tatsächlichen Inanspruchnahme als Verkehrsfläche hatte. Soweit Bodenrichtwerte nach § 196 des Baugesetzbuches vorliegen, soll der Wert des Grundstücks danach bestimmt werden. Unter Zugrundelegung des BRW für Ackerland von 1,50 €/m<sup>2</sup> ergibt die Berechnung von 20% einen Betrag von 0,30 €/m<sup>2</sup>.

Die Bewertung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen auf privaten Grundstücken im Außenbereich im Flurbereinigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion der Grundstücke mit einem Wert von **0,36 €/m<sup>2</sup> (WVZ 18)**.

### **NKZ 7 (SF), Klasse 3, Eigentümerwege**

Im Flurbereinigungsverfahren wird für die Eigentümerwege analog der Bewertung der Verkehrsflächen (NKZ 7, Klassen 1 und 2) ein Wert von **0,36 €/m<sup>2</sup> (WVZ 18)** angehalten.

### **NKZ 7 (SF), Klasse 4, Gewässer I. und II. Ordnung**

Der Grundstücksmarktbericht MOL 2021 weist für Gräben eine Preisspanne von 0,12-2,00 €/m<sup>2</sup> aus. In Anlehnung an die Bewertung der Verkehrsflächen im Flurbereinigungsgebiet und unter Berücksichtigung der Bedeutung der Gräben für die Wasserregulierung im Oderbruch wird im Flurbereinigungsverfahren für Gewässer I. und II. Ordnung (i.d.R. mit Böschungstreifen) ein Wert von **0,36 €/m<sup>2</sup> (WVZ 18)** angehalten.

### **NKZ 7 (SF), Klasse 5, Sportanlagen**

Für Sportanlagen erfolgten die letzten Angaben in den Grundstücksmarktberichten MOL von 2016 und 2017 mit 2,50 €/m<sup>2</sup>, wobei sich diese Angabe auf zwei Kauffälle im Zeitraum 2013 bis 2017 bezieht. Im Grundstücksmarktbericht 2015 war für Sportanlagen eine Spanne von 0,65 bis 2,50 €/m<sup>2</sup> benannt. Im Bericht wird der Hinweis gegeben, dass die höheren Preise meist im Zusammenhang mit kleineren Flächen bzw. dem Berliner Umland stehen.

Für Flächen von Sportanlagen (z.B. Sportplatz in Bleyen) wird im Flurbereinigungsverfahren ein Wert von **1,60 €/m<sup>2</sup> (WVZ 80)** angehalten.

## NKZ 7 (SF), Klasse 6, Flächen mit geringem Nutzwert

Für Flächen mit geringem Nutzwert, wie z. B. Flächen mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken und geschützte Flächen (geschützte Landschaftsbestandteile nach § 24 BbgNatSchG, geschützte Alleen nach § 31 BbgNatSchG, geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG) wird im Flurbereinigungsverfahren der Wert von **0,30 €/m<sup>2</sup> (WVZ 15)** angehalten. Der Grundstücksmarktbericht MOL 2021 weist zu Naturschutz-/ Landschaftsschutz-/ Biotopflächen eine Kaufpreisspanne von 0,08-16,67 €/m<sup>2</sup> aus. Die Bewertung im Flurbereinigungsverfahren berücksichtigt die geringe Nutzbarkeit verglichen zu den sonstigen ertraglosen Flächen der Klasse 7.

## NKZ 7 (SF), Klasse 7, Sonstige ertragslose Flächen

Für alle sonstigen ertragslosen Flächen, wie z. B. Standorte mit Masten, Brunnen, Kontrollschächten, Gasleitungsmarkierungen, Trafostationen, Anschlussstutzen von Beregnungsanlagen oder Unland wird ein Wert von **0,26 €/m<sup>2</sup> (WVZ 13)** angehalten, vgl. Grundstücksmarktbericht 2021: Unland/Geringstland; Spanne 0,24-0,34, durchschnittlich 0,26 €/m<sup>2</sup>.

## 2.5 Kapitalisierung

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises MOL hat den Bodenrichtwert für Acker (Stichtag 01.01.2022) für das Oderbruch (AZ 40 – 60) mit 1,50 €/m<sup>2</sup> und für Grünland mit 1,00 €/m<sup>2</sup> (GZ 40 – 60) ausgewiesen.

Der Kapitalisierungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **2,00 €/WVZ/ar** festgesetzt.

Ebenso wurden die Wertverhältniszahlen für Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich, für Wald, Bauflächen und Flächen mit Sonderwerten so gewählt, dass bei einem Kapitalisierungsfaktor von **2,00 €/WVZ/ar** der Wert in Euro ausgegeben wird.

Berechnung:

$\text{Wertverhältniszahl/ar (100m}^2\text{)} \times \text{Kapitalisierungsfaktor €/WVZ} : 100 = \text{kapitalisierter Wert /m}^2$
--

Beispiel: Bei einem Kapitalisierungsfaktor von 2,00 €/WVZ/ar werden Ackerböden in der Wertklasse 3 (AZ 54 - 61, Wertverhältniszahl: 76) mit 1,52 €/m<sup>2</sup> kapitalisiert

$$76 \times 2,00 \text{ €/WVZ/ar} : 100 = 1,52 \text{ €/m}^2$$

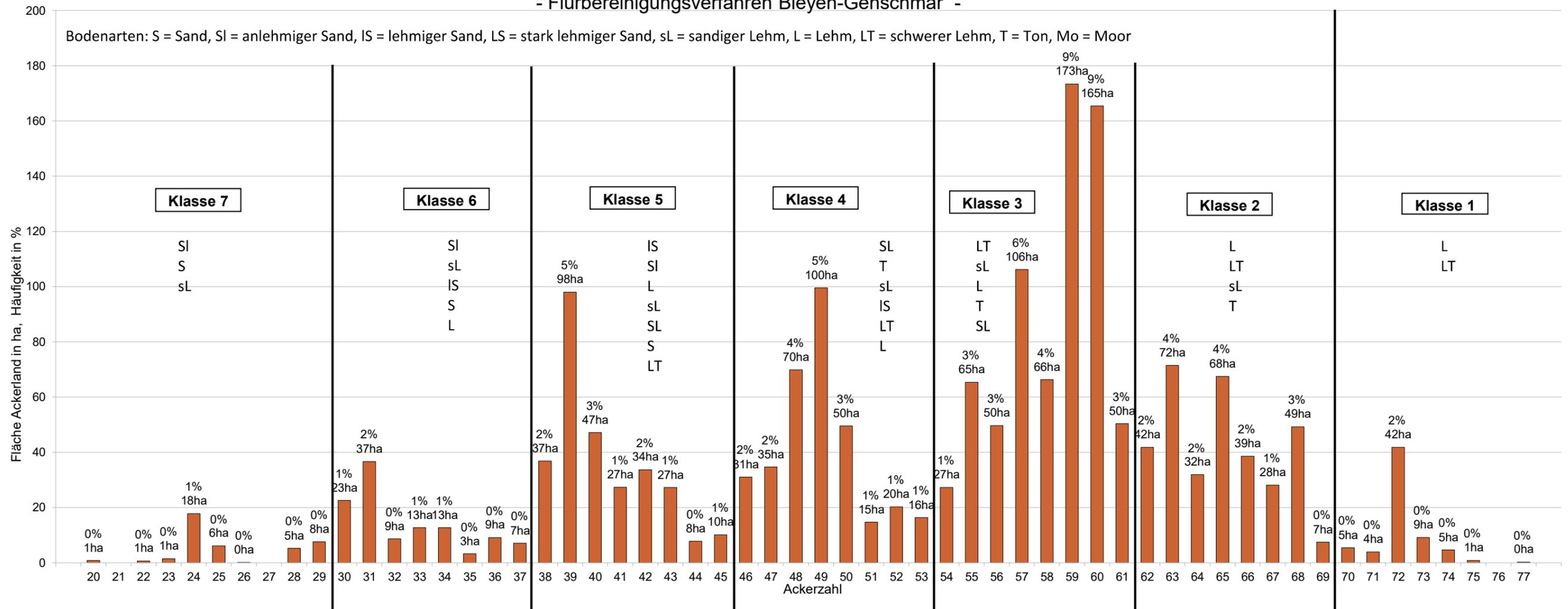
(siehe NKZ 3 (A) Klasse 3)

Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen

Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen

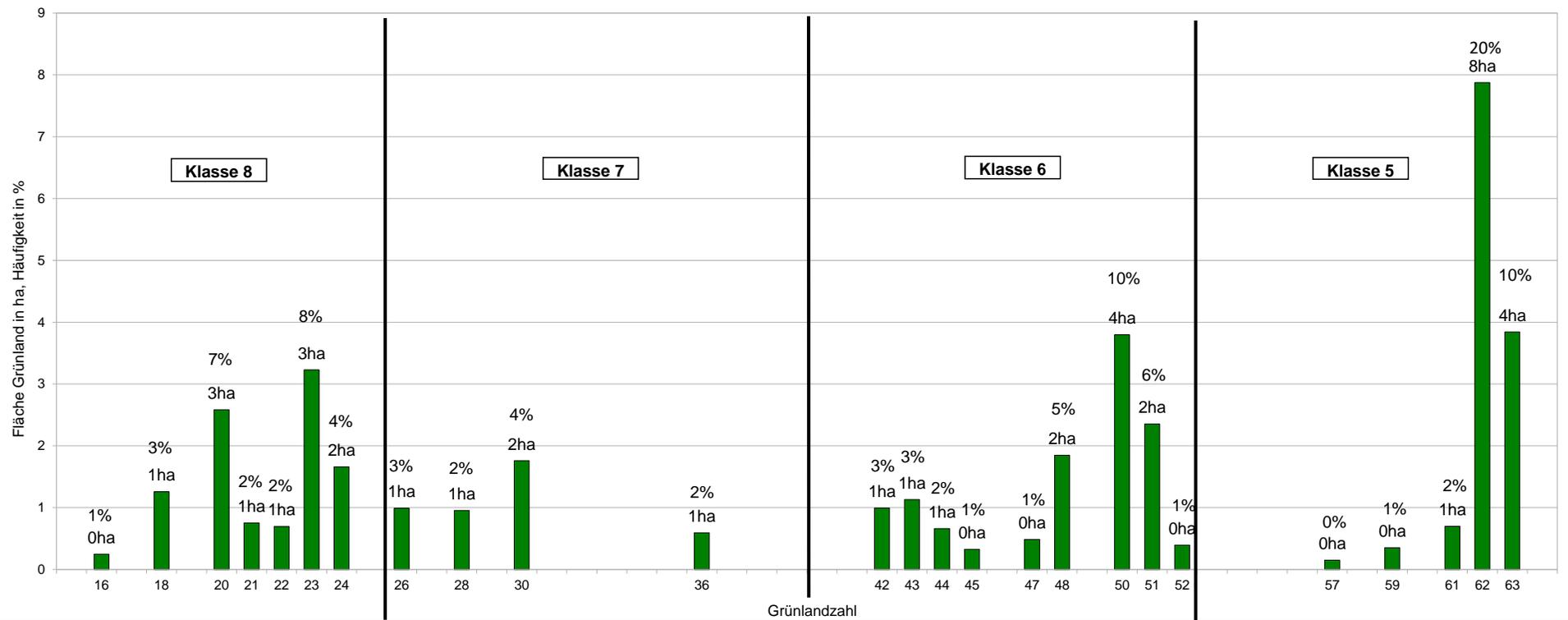
Verteilung des Ackerlandes im Verfahrensgebiet nach Häufigkeit der Ackerzahl aus der Reichsbodenschätzung  
 mit Nachschätzung 2010/2011  
 - Flurbereinigungsverfahren Bleyen-Genschmar -

Fläche AL: 1883 ha  
 Fläche LN: 1923 ha



Verteilung des Grünlandes im Verfahrensgebiet nach Häufigkeit der Grünlandzahl aus der amtlichen Bodenschätzung  
 mit Nachschätzung 2010/2011  
 - Flurbereinigungsverfahren Bleyen-Genschmar -

Fläche GL: 40 ha  
 Fläche LN: 1922 ha



**Wertermittlungsrahmen Flurbereinigungsverfahren „Bleyen-Genschmar“  
Verf. Nr. 300214**

Nutzungsart	Nutzungsartenkennzahl (NKZ) und Bezeichnung	Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich	1 (HG)	<b>WVZ*/a</b>	350	250	250	150	100	30			
Acker mit Grünlandnutzung	2 (AG)	<b>AZ</b>	77-70	69-62	61-54	53-46	45-38	37-30	29-20		
		<b>WVZ/a</b>	91	83	76	70	63	55	48	41	
Ackerland	3 (A)	<b>AZ</b>	77-70	69-62	61-54	53-46	45-38	37-30	29-20		
		<b>WVZ/a</b>	91	83	76	70	63	55	48	41	
Grünland	4 (G)	<b>GZ</b>					63-53	52-40	39-26	25-16	
		<b>WVZ/a</b>					63	55	48	41	35
Wald	5 (W)	<b>WVZ/a</b>	15								
Flächen im Innenbereich	6 (B)	<b>WVZ/a</b>	450	150							
Flächen mit Sonderwerten	7 (SF)	<b>WVZ/a</b>	18	18	18	18	80	15	13		

\*Wertverhältniszahl

Kapitalisierungsfaktor: **2,00 €/Wertzahl/a**

**Flächenverluste bzw.- gewinne bei Wertklassenverschiebungen beim Ackerland und Grünland**

Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Wertzahl je ar Acker und Grünland</b>	<b>91</b>	<b>83</b>	<b>76</b>	<b>70</b>	<b>63</b>	<b>55</b>	<b>48</b>	<b>41</b>	<b>35</b>
<b>Flächenverlust in % (beim Wechsel von einer Klasse in die angrenzende Klasse mit höheren Bodenwerten)</b>	-9	-8	-8	-10	-13	-13	-15	-15	
<b>Flächengewinn in % (beim Wechsel von einer Klasse in die angrenzende mit geringeren Bodenwerten)</b>		10	9	9	11	15	15	17	17

Flächenveränderung bei Verschiebung von einer Wertklasse in die andere.  
Ein ha einer Klasse entspricht:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9*
<b>1</b>	1,00	1,10	1,20	1,30	1,44	1,65	1,90	2,22	
<b>2</b>	0,91	1,00	1,09	1,19	1,32	1,51	1,73	2,02	
<b>3</b>	0,84	0,92	1,00	1,09	1,21	1,38	1,58	1,85	
<b>4</b>	0,77	0,84	0,92	1,00	1,11	1,27	1,46	1,71	
<b>5</b>	0,69	0,76	0,83	0,90	1,00	1,15	1,31	1,54	1,80
<b>6</b>	0,60	0,66	0,72	0,79	0,87	1,00	1,15	1,34	1,57
<b>7</b>	0,53	0,58	0,63	0,69	0,76	0,87	1,00	1,17	1,37
<b>8</b>	0,45	0,49	0,54	0,59	0,65	0,75	0,85	1,00	1,17
<b>9</b>	0,38	0,42	0,46	0,50	0,56	0,64	0,73	0,85	1,00

\* Klasse 9 nur bei Grünland

Anlage 3 zum Wertermittlungsrahmen  
- Erläuterung der Nutzungsartenkennzahlen -

NKZ	Klasse	Wertverhältnis ahl WZ/a	kapitalisierter Wert in €/m <sup>2</sup>	Beschreibung	Grundlage
HG	1	350	7,00	Hof- und Gebäudefläche von Wohngrundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) in der Gemarkung Gorgast	Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises MOL zum 01.01.2022 für Bauflächen im Außenbereich in der Gemeinde Küstriner Vorland: 7,00 €/m <sup>2</sup>
HG	2	250	5,00	Hof- und Gebäudefläche von Wohngrundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB) in den Gemarkungen Genschmar und Bleyen	Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises MOL zum 01.01.2022 für Bauflächen im Außenbereich in der Gemeinde Bleyen-Genschmar: 5,00 €/m <sup>2</sup>
HG	3	250	5,00	Betriebsgrundstücke von Gewerbebetrieben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises MOL zum 01.01.2022 für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich in den Gemeinden Bleyen-Genschmar und Küstriner Vorland: 5,00 €/m <sup>2</sup>
HG	4	150	3,00	Landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB)	Für landwirtschaftlich genutzte Betriebsgrundstücke wird im Grundstücksmarktbericht 2021 eine Kaufpreisspanne von 2,00 bis 5,30 €/m <sup>2</sup> , im Mittel 3,65 €/m <sup>2</sup> angegeben. Unter Berücksichtigung der Werte für Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich, für Gewerbeflächen im Außenbereich und von Ackerland wird ein Wert von 3,00 €/m <sup>2</sup> angehalten.
HG	5	100	2,00	Gartenland von bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB)	Gemäß Grundstücksmarktbericht MOL 2021 liegen die Kaufpreise für hausnahes Gartenland im Bereich von 3 bis 128 % vom Bodenrichtwert für das angrenzende Bauland, im Mittel bei 26 %. Im Verfahrensgebiet werden 33 % des Mittelwertes der bebauten Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich von 6,00 €/m <sup>2</sup> , demnach 2,00 €/m <sup>2</sup> angehalten. Die Einstufung berücksichtigt auch den Bodenrichtwert von Ackerland mit 1,50 €/m <sup>2</sup> .
HG	6	30	0,60	Flächen mit nicht nutzbaren Gebäuden und Anlagen in schlechtem baulichen Zustand im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)	Die Einstufung dieser Flächen in den Wertermittlungsrahmen erfolgt mit 10% des Mittelwertes von 6,00 €/m <sup>2</sup> der Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich, demnach mit 0,60 €/m <sup>2</sup> .
AG	1-8	41 - 91	0,82 - 1,82	Acker mit Grünlandnutzung	Bodenschätzung und Ergebnisse der Nachschätzung. In diese Wertklasse werden Flächen eingeordnet, die als Ackerland geschätzt sind, deren Nutzung aber als Dauergrünland erfolgt. Diese Flächen unterliegen Beschränkungen und Auflagen für die Rückführung in eine Ackernutzung. Die Einordnung der Flächen erfolgt auf der Grundlage der Angaben im Feldblockkataster.
A	1-8	41 - 91	0,82 - 1,82	Ackerland	Bodenschätzung und Ergebnisse der Nachschätzung, Bodenrichtwert von 1,50 €/m <sup>2</sup> für Ackerland im Oderbruch (Ackerzahl 40-60) zum 01.01.2022 Die Zuordnung des Ackerlandes aufgrund der Ackerzahlen erfolgt in den Klassen 1 bis 7; Ergänzung der Klasse 8 zur Berücksichtigung von Abschlägen.
G	5-9	35 - 63	0,70 - 1,26	Grünland	Bodenschätzung und Ergebnisse der Nachschätzung, Bodenrichtwert von 1,00 €/m <sup>2</sup> für Grünland im Oderbruch (Grünlandzahl 40-60) zum 01.01.2022 Die Zuordnung des Grünlandes aufgrund der Grünlandzahlen erfolgt in den Klassen 5 bis 8; Ergänzung der Klasse 9 zur Berücksichtigung von Abschlägen.
W	1	15	0,30	Wald	Es wird der Bodenwert des Waldes ohne Aufwuchs bewertet. Angaben zu Standortbewertungen sind nicht vorhanden (Geoportal Forst Brandenburg). Grundstücksmarktbericht 2021 MOL: BRW für Wald (Boden und Bestand) im Landkreis MOL: 0,80 €/m <sup>2</sup> Lt. Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg beträgt der Bodenwertanteil durchschnittlich ca. 37 % des Kaufpreises. Dies entspricht einem Bodenwert von 0,30 €/m <sup>2</sup> . Die Bewertung erfolgt mit 15 WZ/a.
B	1	450	9,00	Bauland und bebaute Flächen (§ 34 BauGB) sowie landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen im Innenbereich (§ 34 BauGB)	Bodenrichtwert (01.01.2022) für gemischte Bauflächen: Genschmar 9,00 €/m <sup>2</sup> , Bleyen: 9,00 €/m <sup>2</sup> , Gorgast: 15,00 €/m <sup>2</sup> (jedoch außerhalb Verfahrensgebiet) Gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 MOL für gewerbliche Anlagen im weiteren Metropolitanraum: 7 - 22 €/m <sup>2</sup> , im Durchschnitt 11 €/m <sup>2</sup> . Die Bewertung erfolgt für alle bebauten Flächen und Bauland im Innenbereich mit 9,00 €/m <sup>2</sup> .
B	2	150	3,00	Gartenland von bebauten Grundstücken im Innenbereich (§ 34 BauGB)	Gemäß Grundstücksmarktbericht MOL 2021 liegen die Kaufpreise für hausnahes Gartenland im Bereich von 3 - 128 % zum Bodenrichtwert für das angrenzende Bauland, im Mittel bei 26 %. Im Verfahrensgebiet werden 30 % des Wertes von Bauland und bebauten Flächen im Innenbereich angehalten, demnach 3,00 €/m <sup>2</sup> .
SF	1	18	0,36	Verkehrsflächen im öffentlichen Eigentum von Land, Kreis und Gemeinde	Lt. Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. In die Klasse SF 1 werden auch Deichanlagen eingeordnet.
SF	2	18	0,36	Verkehrsflächen als gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen auf privaten Grundstücken	Unter Zugrundelegung der Berechnung nach dem VerkFIBerG (20% des Bodenrichtwertes für Ackerland von 1,50 €/m <sup>2</sup> ) ergibt sich ein Wert von 0,30 €/m <sup>2</sup> . Der im VerkFIBerG aufgeführte Mindestwert beträgt 0,10 €/m <sup>2</sup> . Unter Berücksichtigung der Erschließungsfunktion von Grundstücken erfolgt die Bewertung mit 18 WZ/a (0,36 €/m <sup>2</sup> ).
SF	3	18	0,36	Eigentümerweg	Es wird in Anlehnung an die Wegebewertung im Verfahren ebenfalls ein Wert von 0,36 €/m <sup>2</sup> angehalten.
SF	4	18	0,36	Gewässer I. und II. Ordnung	Gemäß Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. In Anlehnung an den Wert für Verkehrsflächen im Verfahrensgebiet und unter Berücksichtigung der Bedeutung der Gräben für die Wasserregulierung im Oderbruch wird auch hier ein Wert von 0,36 €/m <sup>2</sup> angehalten.
SF	5	80	1,60	Sportanlagen	Für Sportanlagen (z.B. Sportplatz) erfolgten Angaben zuletzt in den Grundstücksmarktberichten 2016 und 2017 mit 2,50 €/m <sup>2</sup> (Auswertung von zwei Kauffällen im Zeitraum 2013 bis 2017). Im Grundstücksmarktbericht 2015 war für Sportanlagen eine Spanne von 0,65 - 2,50 €/m <sup>2</sup> angegeben. Im Bericht wurde der Hinweis gegeben, dass die höheren Preise meist im Zusammenhang mit kleineren Flächen bzw. dem Berliner Umland stehen. Im Verfahrensgebiet wird ein Wert von 1,60 €/m <sup>2</sup> angehalten.
SF	6	15	0,30	Flächen mit geringem Nutzwert	z.B. Flächen mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken und geschützte Flächen (geschützte Landschaftsbestandteile nach § 24 BbgNatSchG, geschützte Alleen nach § 31 BbgNatSchG, geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG) Lt. Grundstücksmarktbericht MOL 2021: Naturschutz-/ Landschaftsschutz-/ Biotopflächen; Spanne 0,08 bis 16,67 €/m <sup>2</sup> . Es wird im Verfahrensgebiet ein Wert von 0,30 €/m <sup>2</sup> angehalten.
SF	7	13	0,26	Sonstige ertragslose Flächen	z.B. Standorte für Masten, Brunnen, Kontrollschächte, Gasleitungsmarkierungen, Trafostationen, Anschlussstutzen von Beregnungsanlagen, Unland Lt. Grundstücksmarktbericht MOL 2021: Unland / Geringland; Spanne 0,24 - 0,34 €/m <sup>2</sup> . Die Flächen im Verfahrensgebiet werden mit 0,26 €/m <sup>2</sup> bewertet.