

Wertermittlungsrahmen

Bodenordnungsverfahren: Neurüdnitz-Neuküstrinchen
Verfahrensnummer: 3002 R
Landkreis: Märkisch-Oderland
Stadt/Gemeinde: Stadt Bad Freienwalde,
Gemeinde Oderaue

Aufgestellt durch: Die Teilnehmergeinschaft des Bodenordnungsverfahrens „Neurüdnitz-Neuküstrinchen“ als Flurbereinigungsbehörde

Bearbeiter im Auftrag der Teilnehmergeinschaft:

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

Inhaltsverzeichnis

1.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
1.2 WERTERMITTLUNGSZEITPUNKT UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG.....	4
1.3 ZUSTÄNDIGKEITEN, SACHVERSTÄNDIGE.....	4
1.4 DURCHFÜHRUNG DER WERTERMITTLUNG.....	5
1.5 ÜBERSICHT DES ZU BEWERTENDEN GEBIETES.....	6
2. MASSSTAB UND GEGENSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG.....	7
2.2 AUFSTELLUNG DES WERTERMITTLUNGSRAHMENS – TABELLENTEIL.....	7
2.3 AUFSTELLUNG DES WERTERMITTLUNGSRAHMENS - TAUSCHVERHÄLTNISSE.....	8
2.4 BESTIMMUNG DER BODENWERTE.....	9
2.4.1 <i>Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Schlüsselzahl 3 und 4</i>	9
2.4.1.1 Zu- und Abschläge für Besonderheiten im Verfahrensgebiet.....	10
2.4.1.1.1 Geländeform.....	10
2.4.1.1.2 Kleinklima.....	11
2.4.1.1.3 Sonderkulturen.....	11
2.4.1.1.4 Steinigkeit.....	11
2.4.1.1.5 Verunkrautung.....	11
2.4.1.1.6 Dränagen.....	11
2.4.1.1.7 Temporär vernässte Stellen.....	11
2.4.1.1.8 Randlagen an Wald und Gehölzstreifen.....	12
2.4.1.1.9 Leitungen, Leitungs- und Abstandsflächenrechte, Maststandorte.....	12
2.4.1.1.10 Bodenverdichtungen durch regelmäßige Befahrung, Grünwege	13
2.4.1.1.11 Schutzgebiete.....	13
2.4.1.2 sonstige Rechte.....	14
2.4.2 <i>Sonderflächen mit eingeschränkter landwirtschaftlicher Nutzung und Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag</i>	15
2.4.2.1 Schlüsselzahl 1	15
Hof-, Frei- und landwirtschaftliche Gebäudeflächen im Außenbereich	15
2.4.2.2 Schlüsselzahl 5.....	16
Naturschutzgebiet (NSG) „Oderwiesen Neurüdnitz“ (DE 3151-501)	16
2.4.2.3 Schlüsselzahl 6	17
Baugrundstücke/ bebaute Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).....	17
2.4.2.4 Schlüsselzahl 7.....	18
Flächen mit Sonderwerten	18
2.5 KAPITALISIERUNG.....	20

Anlagen

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

1. Grundlage und Zweck der Wertermittlung

Das Bodenordnungsverfahren (BOV) Neurüdnitz-Neuküstrichen wurde mit Beschluss des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung vom 5. September 2008 als Verfahren nach § 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) in Verbindung mit § 86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) angeordnet.

Mit der Eigentumsneuordnung sollen 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 (§ 44 Abs. 1 FlurbG). Daher bedarf es innerhalb der Bodenordnung 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 Bodenordnungsplan 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 Flurbereinigungs-/Flurneuordnungsverfahren im Land Brandenburg (FlurnAnwBbg), 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 (VerkFlBerG)
- Meliorationsanlagengesetz (MelAnlG)
- Anpflanzungseigentumsgesetz (AnpflEigentG)
- Baugesetzbuch - Drittes Kapitel, erster Teil - (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAV)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
- Bewertung von Leitungsrechten in Flurbereinigungs-/Bodenordnungsverfahren (Neuruppin 30.01.2009, geändert am 24.09.2010)

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 Anpflanzungen), sofern durch andere Spezialgesetze nichts anderes geregelt ist.

1.3 Zuständigkeiten, Sachverständige

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

Der Vorstand verstärkt sich im Rahmen der Wertermittlung durch den *Sachverständigen* Herrn Rainer Seidel, der auf der Liste des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung der geeigneten Schätzer und besonders anerkannten Sachverständigen in der Flurbereinigung aufgeführt ist.

1.4 Durchführung der Wertermittlung

Im Bodenordnungsverfahren 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.

Im Verfahrensgebiet werden die Werte nach allen Wert beeinflussenden Faktoren ermittelt. Hinsichtlich der einzelnen Bewertungsklassen wird auf bestehende Bewertungs- und Planungsunterlagen der jeweils zuständigen Behörden zurückgegriffen (Erstbodenschätzung, Nachschätzung/Neuschätzung von Teilflächen durch das Finanzamt, Grundstücksmarktbericht).

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); Stadt Bad Freienwalde, Gemeinde Oderaue; Gemarkungen Altgietzen, Hohenwutzen, Schiffmühle, Neuküstrinchen, Neuranft, Neureetz, Neurüdnitz, Zäcker- ricker-Loose
Geologische Lage:	Großraum: norddeutsches Tiefland naturräumliche Haupteinheit: Odertal naturräumliche Untereinheit: Oderbruch
Höhe über HN:	durchschnittlich 2 m
Jahresdurchschnittstemperatur:	8,2 °C
Niederschlagsmenge:	500 mm
Geländeneigung:	keine
Entstehungsart der Böden:	alluvial
Bodentypen:	Auengley, Pseudogley
Bodenarten:	S (Sand) Sl (anlehmiger Sand) IS (lehmiger Sand) sL (sandiger Lehm) SL (stark lehmiger Sand) L (Lehm) LT (schwerer Lehm)

Übersicht zu den wichtigsten Nutzungsarten:

Nutzungsart	Flächenanteil
Acker	ca. 2092 ha*
Grünland	ca. 534 ha *
Wald	ca. 9 ha**
Fließgewässer	ca. 64 ha**
Standgewässer/Sumpf:	ca. 6 ha**
Gebäude- und Freiflächen / Betriebsflächen	ca. 40 ha**

* Angaben aus Nachschätzung/Neuschätzung Finanzamt

** Angaben aus ALB/ALK (tatsächliche Nutzung)

Das Verfahrensgebiet ist besonders durch seine fruchtbaren Böden geprägt.

Ca. 2092 ha [Quelle: Bodenschätzung] der landwirtschaftlichen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Dies entspricht fast 80% der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Verfahrensgebietes. Die verbleibenden ca. 534 der 2626 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche befinden sich in Grünlandnutzung, welche sich hauptsächlich im nördlichen Teil des Verfahrensgebietes in den Oderwiesen und im Osten, im Auswirkungsbereich der Stillen Oder, konzentrieren. Die forstwirtschaftlich genutzte Fläche im Verfahrensgebiet beträgt ca. 9 ha [Quelle: Katasterangabe]. Den Hauptanteil mit ca. 8 ha bilden Mischwaldflächen, die überwiegend im westlichen Verfahrensgebiet, in den Gemarkungen Hohenwutzen, Altgietzen und Schiffmühle sowie im östlichen Gebietsteil, in der Gemarkung Neurüdnitz, aufzufinden sind.

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 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. 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 20 ar und der Wertverhältniszahl 50 erhält in der Wertklasse 3 - 2 die Wertzahl 1000.

Bewertet werden alle Grundstücke des Verfahrensgebietes.

Für Bauflächen, Bauland und ähnliche Grundstücke, deren Wert nicht in einem Nutzwert zu fassen ist, wird der Tauschwert auf Grundlage des Verkehrswertes bestimmt (§ 29 FlurbG). Gebäude und Anlagen als wesentliche Grundstücksbestandteile werden nur dann in die Wertermittlung einbezogen, wenn diese den Eigentümer wechseln (§ 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 in entsprechenden Wertklassen.

Der aufgestellte Wertermittlungsrahmen ist in 10 Wertklassen unterteilt. Entsprechend ihren Wertmerkmalen werden den Böden im Verfahrensgebiet die Schlüsselzahlen (SZ) 1, 3, 4, 5 und 7 zugeordnet.

SZ 1 Hof-, Frei- und landwirtschaftliche Gebäudeflächen im Außenbereich

In die SZ 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.

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.

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).

SZ 5 Flächen im Naturschutzgebiet

In der SZ 5 werden Flächen des Naturschutzgebietes „Oderwiesen-Neurüdnitz“ geführt, mit Ausnahme der Naturschutzgebietszonen ohne Restriktionen.

SZ 6 Bauflächen im Innenbereich

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

SZ 7 Flächen mit Sonderwerten

Der Schlüsselzahl 7 werden alle Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag und Flächen im Sinne von § 2 LWaldG eingeordnet.

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

2.3 Aufstellung des Wertermittlungsrahmens - Tauschverhältnisse

Jeder Wertklasse wird eine Wertzahl 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 (1948 und 1949) 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 Bodenordnungsverfahren 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 zu Wertklassen zusammengefasst. Grundlage hierfür bilden die Häufigkeitsanalysen (siehe Anlage 1), in welchen eine prozentuale Auswertung des jeweiligen Flächenanteils der vorkommenden Acker- bzw. Grünlandzahlen erfolgt ist. Aufgrund der im Verfahrensgebiet variierenden Bodenqualitäten des Ackerlandes (Ackerzahlen von 7 bis 61) erfolgt eine Einordnung des Ackerlandes entsprechend der Ackerzahlen in 5 Wertklassen. Aufgrund der im Verfahrensgebiet variierenden Bodenqualitäten des Grünlandes (Grünlandzahlen von 17 bis 48) erfolgt eine Einordnung des Grünlandes entsprechend der Grünlandzahlen in 5 Wertklassen.

Im Wertermittlungsrahmen werden die Grünlandstandorte gegenüber den Ackerstandorten um zwei Klassen abgewertet. Diese Abstufung berücksichtigt die geringeren wirtschaftlichen Ertragswerte des Grünlandes gegenüber Ackerland.

2.4 Bestimmung der Bodenwerte

2.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Schlüsselzahl 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 1948 und 1949 im Verfahrensgebiet durchgeführt, die Nachschätzung erfolgte im Jahr 2009 und 2010.

Für das Ackerland werden in der Bodenschätzung Bodenzahl und Ackerzahl festgelegt. 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 (z.B. Waldschattenwurf) 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, Waldschattenwurf u.a.) zurückzuführen sind, durch prozentuale Abrechnungen an der Grünlandgrundzahl.

Im Frühjahr 2009 begannen die Nachschätzungsarbeiten mit der Überprüfung der Vergleichsstücke durch den Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen des Finanzamtes Frankfurt (Oder), Herrn Miethling, mit seinen Mitarbeitern. 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 06.05.2009 unter Fachaufsicht des Ministeriums der Finanzen, Dienstsitz Cottbus und sachkundiger Beteiligung des Landesamtes für Bergbau, Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg mit Sitz in Kleinmachnow. Weiterhin wurde die Reichsbodenschätzung vom Schätzungsausschuss überprüft.

Im Ergebnis wurden zunächst ca. 108 ha Ackerland und 91 ha Grünland nach- sowie 7 ha neugeschätzt. Dem Gutachten „Überprüfung der Erstschätzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche“ des Finanzamtes folgend wurden in der ersten Jahreshälfte 2010 weitere nachschätzungswürdige Flächen (Sandböden S5, S6 und anlehmmige Sandböden SI5, SI6) aufgesucht und neu bewertet (ca. 50 ha). Alle anderen überprüften Flächen konnten mit der entsprechenden Zustandsstufe und Wertigkeit bestätigt werden oder sind seitens des Finanzamtes als nicht nachschätzungswürdig eingestuft worden. Die Ergebnisse der Bodenschätzung, in Form der Acker- und Grünlandzahlen, werden bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens entsprechend berücksichtigt.

Nachfolgend ist eine Übersicht über die Verteilung der neugeschätzten Flächen aufgeführt:

Gemarkung	nachgeschätzte Fläche
Altglietzen	0,96 ha
Hohenwutzen	0,81ha
Schiffmühle	1,27 ha
Neuküstrinchen	1,72 ha
Neuranft	0,76 ha
Gemarkung	nachgeschätzte Fläche
Neureetz	0,00 ha
Neurüdnitz	1,10 ha
Zäckericker-Loose	0,00 ha

Die Ergebnisse der Nachschätzung sind im Feldschätzungsbuch beschrieben und die dazugehörige Flächen in den Schätzungskarten ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Nachschätzung liegt die festgestellte Bodengüte im Verfahrensgebiet bei Acker zwischen den Ackerzahlen (AZ) 7 und 64 sowie bei Grünland zwischen den Grünlandzahlen (GZ) 17 und 48.

Die Einordnung des Ackerlands (SZ 3) und Grünlands (SZ 4) erfolgt in den jeweils *fünf* Wertklassen und richtet sich, auf der Grundlage der Schätzung, nach deren potentieller Bewirtschaftbarkeit und nicht nach der momentanen Nutzung.

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.

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 Abschlüsse erforderlich.

2.4.1.1.3 Sonderkulturen

Als Sonderkulturen werden in der Landwirtschaft besonders arbeits- und kapitalintensive Bereiche der Pflanzenproduktion bezeichnet.

Folgende Sonderkulturen sind im Verfahrensgebiet vorhanden:

- ein- und mehrjährige Sonderkulturen: Spargel (östlich von Neuküstrichen)

Böden, die für sonstige Sonderkulturen geeignet sind, werden wie Ackerland bewertet.

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 Abschlags relevanter Verunkrautung bekannt.

2.4.1.1.6 Dränagen

Es gibt im Verfahrensgebiet keine flächendeckenden Unterlagen zur Lage von Dränagen. Die vorhandenen Tonrohr-Dränagen sind ca. im Jahr 1968 auf einer Fläche von ca. 170 ha verlegt worden. Die Funktionsfähigkeit noch vorhandener Dränagen ist teilweise nicht mehr gegeben. Eine verbindliche Aussage zum Ertragsvorteil auf den dränierten Flächen ist daher einheitlich für das Verfahrensgebiet nicht zu treffen. 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. Dort sind keine weiteren Abschlüsse erforderlich.

Auf einigen Standorten treten jedoch in niederschlagsreichen Jahren temporäre Vernässungen auf, die zu Bearbeitungserschwernissen und Ertragsminderungen führen. Die prozentuale Ertragsminderung ergibt sich hierbei aus dem durchschnittlichen Ertragsausfall bezogen auf die Erträge in den letzten 10 Jahren. Aufgrund des örtlichen Befundes werden diese Ackerflächen abgegrenzt und in Abstimmung mit dem Vorstand entsprechend der nachfolgenden Tabelle abgewertet.

Ertragsminderung in %	Abwertung
Ca. 40-90%	Um eine Klasse tiefer als die angrenzende Ackerklasse
Über 90%	Einstufung als Unland, Brachland

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, Wasser- und Nährstoffentzug sowie verspäteter Abtrocknung ertragsmindernd aus. Soweit bei der Bodenschätzung keine Abwertung erfolgte, werden dafür bei angrenzenden Ackerflächen Abschläge vorgenommen. Hierbei werden *ausschließlich* Flächen mit Ackerschätzung abgewertet.

Mittlere zu erwartende Gehölzhöhe	größer 7 m
	Breite des abzuwertenden Streifens:
Vorgelagertes Gehölz im Süden: Abschlag von 1 Wertklasse	15 m
Vorgelagertes Gehölz im Osten/Westen und Norden: Abschlag von 1 Wertklasse	10 m

Das an Wald, Gehölzstreifen und Alleebaumreihen angrenzende Ackerland wird in der vorgenannten Breite um eine Wertklasse abgewertet soweit bei der Bodenschätzung bisher keine Abwertung erfolgte. Dies gilt auch für lückige Baumreihen. Befinden sich die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bereits in der geringsten Klasse, erfolgt keine weitere Abwertung.

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 Bodenordnungsverfahren ("Neuordnung örtlich gebundener Rechte im Bodenordnungsverfahren/Formulierung und Darstellung im Bodenordnungsplan") werden 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.

Für Abstandsflächen von Windkraftanlagen sind Abschläge, entsprechend dem Ausübungsbereich der eingetragenen/einzutragenden Grunddienstbarkeit, vorzunehmen.

Die Bemessung der Höhe der Wertminderung innerhalb des Bodenordnungsgebietes um eine Wertklasse erfolgt auf der Grundlage der WertRFLurb. Befinden sich die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bereits in der geringsten Klasse erfolgt keine weitere Abwertung.

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 Schlüsselzahl 7 Klasse 9 zuzuordnen:

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

2.4.1.1.10 Bodenverdichtungen durch regelmäßige Befahrung, Grünwege

Acker- und Grünland, das zur Schlagerschließung über Jahre mit schwerer landwirtschaftlicher Technik befahren wurde, weist erhebliche Bodenverdichtungen und Fahrspuren auf. Diese Flächen werden wie die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Acker- und Grünland bewertet. Flächen mit Grünwegen und unbefestigten Wegen werden gleichermaßen bewertet. Aufgrund der vorhandenen Bodenverdichtung dieser Flächen durch Befahrung mit schwerer Technik erfolgt eine Abwertung um zwei Klassen. Befinden sich die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bereits in der vorletzten Klasse wird um eine Klasse abgewertet, befinden sich die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bereits in der geringsten Klasse erfolgt keine weitere Abwertung.

2.4.1.1.11 Schutzgebiete

Bei landwirtschaftlichen Flächen in Schutzgebieten sind dann entsprechende Abschläge anzubringen, wenn der Eigentümer in der bisherigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit der Flächen *fühlbar* behindert wird.

Biosphärenreservat Schorfheide – Chorin (DE 2948-201):

Das Biosphärenreservat ‚Schorfheide-Chorin‘ ist mit einer geringen Teilfläche an der westlichen Grenze innerhalb des Verfahrensgebietes vertreten. Dieser Teil des Reservates ist als Schutzzone III (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft) *als Landschaftsschutzgebiet* ausgewiesen. In der Verordnung des Biosphärenreservates sind sowohl Gebote und Verbote, als auch der Bestandsschutz ausführlich beschrieben. Eine Abwertung der im Reservat liegenden Grundstücke wird nicht vorgenommen, da die Nutzbarkeit der Flächen nicht *fühlbar* behindert wird.

Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiete „Oder-Neiße-Ergänzung“ (DE 3553-308) und „Oderwiesen Neurüdnitz“ (DE 3151-301):

Das FFH-Gebiet „Oder-Neiße-Ergänzung“ umfasst die Bereiche beiderseits der Stillen Oder. Es ist vor allem bedeutsam als Verbindungselement zwischen anderen FFH-Gebieten und schließt im Nordwesten des Verfahrensgebietes an das FFH-Gebiet „Oderwiesen Neurüdnitz“ an.

Für die im Bereich des FFH-Gebietes liegenden Grundstücke werden keine Abschläge berücksichtigt, da der Eigentümer in der bisherigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit der Flächen nicht fühlbar behindert wird.

Special Protection Area (SPA, Europäische Vogelschutzgebiet) „Mittlere Oderniederung“ (DE 3453-422):

Bis auf einen kleinen Bereich im Süden und mit Ausnahme der Ortslagen gehört der gesamte Bereich des Verfahrensgebietes zum Vogelschutzgebiet ‚Mittlere Oderniederung‘. Aufgrund der dünnen Besiedlung ist der Landschaftsraum kaum zerschnitten, und daher vergleichsweise störungsarm. Das Gebiet ist ein bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel.

Für die im Bereich des Vogelschutzgebietes liegenden Grundstücke werden keine Abschläge berücksichtigt, da der Eigentümer in der bisherigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit der Flächen nicht fühlbar behindert wird.

Naturschutzgebiet (NSG) „Oderwiesen Neurüdnitz“ (DE 3151-501):

Das Grünland im Bereich des NSG Oderwiesen Neurüdnitz ist Nutzungsbeschränkungen und Verboten unterworfen, so dass nur noch eine extensive Grünlandnutzung zulässig ist. Daher wird dieses Grünland separat unter der Schlüsselzahl 5, Klasse 1- 5 eingestuft. Die Flächen sind nur eingeschränkt tauschfähig. *Siehe Kapitel 2.4.2.2 Naturschutzgebiet (NSG) „Oderwiesen Neurüdnitz“ (DE 3151-501) (Schlüsselzahl 5)*

2.4.1.2 sonstige Rechte

Gemäß § 49 Abs. 1 FlurbG wird für Rechte, die durch die Bodenordnung 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 Bodenordnung aufgehoben werden, wenn dies der Zweck der Bodenordnung erfordert. Deren Rechtsinhaber ist jedoch mit Land, gleichartigen Rechten, aushilfsweise in Geld abzufinden, die von den Bevorteilten der Aufhebung zu leisten sind.

2.4.2 Sonderflächen mit eingeschränkter landwirtschaftlicher Nutzung und Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

2.4.2.1 Schlüsselzahl 1

Hof-, Frei- und landwirtschaftliche Gebäudeflächen im Außenbereich

SZ 1, Klasse 1

Hof- und Gebäudeflächen sowie Flächen mit landwirtschaftlich bzw. betrieblich genutzten Gebäuden und Anlagen im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der Wert von bewohnten Hofstellen im Außenbereich orientiert sich am Bodenrichtwert für Bauland des nächstgelegenen Ortes. Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Märkisch-Oderland 2013 weist für bestandsgeschützte Wohngrundstücke bzw. privilegierte Vorhaben im Außenbereich 20 - 80% des Bodenrichtwertes für Bauland aus. Im Mittel wurden rund 50% des nächstgelegenen Bodenrichtwertes gezahlt. Wie in Kapitel 2.4.2.3 Baugrundstücke/bebaute Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) dargelegt, wird im Bodenordnungsverfahren für *alle* Ortslagen ein einheitlicher Wert von 2,00 €/m² für bebaute Flächen und Bauland (§34 BauGB) in den Ortslagen angesetzt.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Landkreises Märkisch-Oderland wurden im Mittel der Jahre 2007-2011 für landwirtschaftlich genutzte Betriebsgrundstücke im Außenbereich 1,70 €/m² gezahlt.

Für bestandsgeschützte Wohngrundstücke bzw. privilegierte Vorhaben sowie für Flächen mit landwirtschaftlich bzw. betrieblich genutzten Gebäuden und Anlagen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB wird im Bodenordnungsgebiet ein einheitlicher Wert von **1,00 €/m²** angehalten.

SZ 1, Klasse 2

Hofnahes Gartenland von bebauten Grundstücken im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)

Wie in Kapitel 2.4.2.3 Baugrundstücke/bebaute Grundstücke beschrieben liegen die Kaufpreise für hausnahes Gartenland, gemäß Grundstücksmarktbericht Märkisch-Oderland in einer Spanne von 5-40% vom Baulandpreis.

Für alle Ortslagen wird für hausnahes Gartenland im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) im Bodenordnungsgebiet ein einheitlicher Wert von **0,60 €/m²** angehalten.

SZ 1, Klasse 3

Flächen mit ungenutzten Gebäuden und Anlagen in schlechtem baulichen Zustand im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)

Der Grundstücksmarktbericht des Landkreises Märkisch-Oderland liefert zu Flächen mit ungenutzten 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. Die hierfür geltenden Vorgaben sind im § 35 BauGB benannt.

Die Einstufung dieser Flächen in den Wertermittlungsrahmen orientiert sich an dem Wert für Flächen mit landwirtschaftlich bzw. betrieblich genutzten Gebäuden und Anlagen im Außenbereich (§ 35 BauGB) sowie am Wert für Ackerland.

Für alle Flächen mit ungenutzten Gebäuden und Anlagen in schlechtem baulichen Zustand im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) wird im Bodenordnungsgebiet ein einheitlicher Wert von **0,60 €/m²** angehalten.

2.4.2.2 Schlüsselzahl 5

Naturschutzgebiet (NSG) „Oderwiesen Neurüdnitz“ (DE 3151-501)

Das festgesetzte NSG 'Oderwiesen Neurüdnitz' zieht sich entlang des Oderdeichs im Norden des Gebietes und umfasst im Wesentlichen den dortigen Grünlandbereich.

Die Verordnung enthält zahlreiche Nutzungsbeschränkungen und Verbote, die im Wesentlichen eine extensivierte (Grünland-) Nutzung festlegen.

Das Schutzgebiet ist in folgende Zonen eingeteilt:

Allgemeine Schutzgebietsfläche in Zone ZA:	Verbote, u.a.: Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln; Grünlandumbruch und Nachsaat, jedoch Beseitigung bei Narbenschäden durch umbruchlose Nachsaat
Schutzgebietsfläche in Zone Z1:	Verbote der Zone ZA und weitere Verbote, u.a. keine Bewirtschaftung vor dem 16. Juni
Schutzgebietsfläche mit aufgehobenen Regelungen, Zone ZR:	§5 Abs.1c der NSG-Verordnung gilt nicht: (keine Düngemittelbeschränkung und kein Pflanzenschutzmittelverbot)

Hinweis: Die Geometrie des NSG ist identisch mit dem unten aufgeführten gleichnamigen FFH-Gebiet.

Eine Abwertung der im NSG liegenden Grundstücke wird nicht vorgenommen. Stattdessen ist die eingeschränkte Tauschfähigkeit des Grünlands in den Zonen ZA und Z1 mit Grünland unbetreffener Gebiete in der Schlüsselzahl 4 sowie zwischen den einzelnen Zonen zu beachten. Hierfür werden die Klassen wie folgt gebildet:

SZ 5, Klasse 1 - 5 Allgemeine Schutzgebietsfläche (ZA):

Die Bewertung der Grünlandflächen der allgemeine Schutzgebietsfläche (ZA) erfolgt unter Schlüsselzahl 5 in den Klassen 1 bis 5. Die Wertverhältniszahlen für die Klassen 1-5 ergeben sich aus den Wertklassen 4 bis 8 des Grünlandes in der Schlüsselzahl 4. Die Wertverhältniszahl der Klasse 1 (Schlüsselzahl 5) entspricht der Wertverhältniszahl welche für die Wertklasse 4 (Schlüsselzahl 4) vergeben wurde. Analog dazu werden die Wertverhältniszahlen für die Wertklassen 2 bis 5 der Schlüsselzahl 5 aus den Wertklassen 5 bis 8 der Schlüsselzahl 4 vergeben.

SZ 5, Klasse 6 - 10 Schutzgebietsfläche in Zone 1 (Z1):

Die Bewertung der Grünlandflächen der Schutzgebietsfläche in Zone 1 (Z1) erfolgt unter Schlüsselzahl 5 in den Klassen 6 bis 10. Die Wertverhältniszahlen für diese Wertklassen ergeben sich aus den Wertklassen 4 bis 8 des Grünlandes in Schlüsselzahl 4. Die Wertverhältniszahl der Klasse 6 (Schlüsselzahl 5) entspricht der Wertverhältniszahl, welche für die Wertklasse 4 (Schlüsselzahl 4) vergeben wurde. Analog dazu werden die Wertverhältniszahlen für die Wertklassen 7 bis 10 der Schlüsselzahl 5 aus den Wertklassen 5 bis 8 der Schlüsselzahl 4 vergeben.

Schutzgebietsfläche mit aufgehobenen Regelungen (ZR):

Die Bewertung der Grünlandflächen der Schutzgebietsfläche mit aufgehobenen Regelungen (ZR) erfolgt nicht in der Schlüsselzahl 5, sondern auf Grund der aufgehobenen Regelungen in den Klassen 4 bis 8 der Schlüsselzahl 4.

2.4.2.3 Schlüsselzahl 6

Baugrundstücke/ bebaute Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

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:

Orte und Ortsteile	Öffentliche Planungen
Neurüdnitz	- Satzung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (10/1993) - FNP 'Gemeinde Neurüdnitz' 09/2000
Rüdnitz-Ausbau (Spitz)	- Außenbereichssatzung Neuranft 10/1993 - FNP 'Gemeinde Neurüdnitz' 09/2000
Bienenwerder	- ohne Satzung - FNP 'Gemeinde Neurüdnitz' 09/2000
Neuküstrinchen	- Satzung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile 11/1992 - FNP 'Gemeinde Neuküstrinchen' 08/2001
Paulshof	- ohne Satzung - ohne FNP
Neuranft	- Außenbereichssatzung Neuranft 07/1993 - FNP 'Gemeinde Neuküstrinchen' 08/2001
Gabow (Schiffmühle)	- Innenbereichssatzung
Altglietzen	- Innenbereichssatzung
Neuglietzen	- Innenbereichssatzung

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Märkisch-Oderland hat in seinem Grundstücksmarktbericht für 2013 resultierend aus den getätigten Verkäufen Richtwerte mit Stichtag vom 31.12.2012 herausgegeben.

SZ 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 laut Bodenrichtwertkarte des Landkreises Märkisch-Oderland für die im Bruch gelegenen Ortslagen Neurüdnitz zum Stichtag 31.12.2012 bei 4,00 €/m² und Neuküstrinchen bei 5,00 €/m². Für Rüdritzer Ausbau liegt kein Bodenrichtwert vor.

Für Bauland und bebaute Flächen liegt der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen laut Bodenrichtwertkarte des Landkreises Märkisch-Oderland für die auf der Höhe gelegene Ortslage von Altgietzen zum Stichtag 31.12.2012 bei 14,00 €/m². Für die Ortslage Gabow (zu Schiffmühle) liegt der Bodenrichtwert bei 19,00 €/m² und für die Ortslage Neugietzen (zu Hohenwutzen) liegt der Bodenrichtwert für Bauland bei 16,00 €/m². Nahezu alle Flächen mit Bauland und bebauten Flächen gemäß § 34 BauGB liegen im Gebiet der Gemeinde Oderaue. Im Verwaltungsbereich der Stadt Bad Freienwalde liegen lediglich sechs Hofgrundstücke

Im Unterschied zu den Dörfern auf der Höhe findet in den tief gelegenen Oderbruchdörfern deutlich weniger Grundstücksverkehr bezüglich von Bauflächen gemäß §§ 34 und 35 BauGB, statt. Die Ursachen liegen vor allem in der unmittelbaren Hochwassergefährdung der Oderbruchdörfer und Loosegehöfte durch die Oder, aber auch in der reduzierten Versorgung mit Schulen, Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, etc. In der Wertermittlung im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens wird für das Bauland im Bruch ein Abschlag von 50% angehalten.

Ausgehend von den vorhandenen Bodenrichtwerten, wird - unter Anrechnung des Abschlages für die tief gelegenen Siedlungsbereiche - im Bodenordnungsverfahren für bebaute Flächen und Bauland im Innenbereich der Ortslagen sowie für landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen in den Ortslagen ein einheitlicher Wert von **2,00 €/m²** angehalten.

SZ 6, Klasse 2 hausnahes Gartenland

Laut Grundstücksmarktbericht des Landkreises Märkisch-Oderland 31.12.2012 liegen die Kaufpreise für hausnahes Gartenland in einer Spanne von 5 bis 40% des Bodenrichtwertes für Bauland.

In Anlehnung an die obigen Ausführungen zu "Bauland und bebaute Flächen (§ 34 BauGB)" werden für das gesamte Bodenordnungsgebiet die Flächen des hausnahen Gartenlands in einer Klasse zusammengefasst.

Für alle Ortslagen wird für hausnahes Gartenland im Bodenordnungsgebiet ein einheitlicher Wert von **0,60 €/m²** angehalten.

2.4.2.4 Schlüsselzahl 7

Flächen mit Sonderwerten

SZ 7, Klasse 1 - Waldflächen

Innerhalb der Wertermittlung wird 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 Auskunft des Liegenschaftskatasters eine Waldfläche von ca. 9 ha. Nach Auskunft des Landesbetriebes Forst Brandenburg sind die im Verfahrensgebiet liegen-

den Waldflächen (Oberförsterei Bad Freienwalde) nicht standortmäßig kartiert. Das bedeutet, dass Einstufungen der Waldflächen in Stammstandortgruppen mit Bestimmung der Klima-, Feuchte- und Nährkraftstufe des Bodens nicht vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises MOL hat im Grundstücksmarktbericht 2013 für Waldflächen einen Bodenrichtwert von 0,45 €/m² ausgewiesen. Der Bodenrichtwert beinhaltet sowohl den Boden als auch den Bestand. Der Gutachterausschuss trifft jedoch keine Aussage über den eigentlichen Bodenwertanteil am Bodenrichtwert für Waldflächen.

Im Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschuss des Landkreises MOL ist das Ergebnis einer Auswertung zum Bodenwertanteil enthalten. Bei den ausgewerteten Kauffällen wurde ein mittlerer Bodenwertanteil von 0,13 €/m² (Spanne 0,07-0,17€/m²) bezüglich des der Auswertung zu Grunde gelegten mittleren Kaufpreises von 0,25 €/m² (Spanne 0,11-0,59 €/m²) ermittelt. Der Bodenwertanteil beträgt damit ca. 50% vom Kaufpreis. Der Bodenwertanteil im Bodenordnungsverfahren wird in Anlehnung an die Aussagen im Grundstücksmarktbericht von 2007 mit 50% angenommen.

Zur Bewertung der Waldflächen im Bodenordnungsverfahren wird für den Bodenwertanteil an Waldflächen der Wert von **0,22 €/m²** angehalten.

SZ 7, Klasse 2

Verkehrsflächen im öffentlichen Eigentum von Land, Kreis und Gemeinde

Laut Richtlinien über die Wertermittlung in Bodenordnungsverfahren im Land Brandenburg ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag wie Straßen, Wegen und Deichanlagen ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden.

Im Bodenordnungsverfahren wird zur Bewertung der Verkehrsflächen im öffentlichen Eigentum ein Wert von **0,26 €/m²** angehalten.

SZ 7, Klasse 3

Verkehrsflächen als gemeinschaftliche und sonstige öffentliche Anlagen auf privaten Grundstücken im Außenbereich

Laut Richtlinien über die Wertermittlung in Bodenordnungsverfahren ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag wie Straßen und Wege ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. Der Wert dieser zweckgebundenen Grundstücke ist den angrenzenden Flächen zugewachsen, die durch die entsprechende Erschließung einen Vorteil haben.

In SZ 7, Klasse 3, werden nur Verkehrsflächen als gemeinschaftliche und sonstige Anlagen eingeordnet, die eine Befestigung aufweisen. Grünwege und unbefestigte Wege auf privaten Grundstücken werden wie die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen als Acker- oder Grünland mit entsprechendem Abschlag wegen Bodenverdichtung bewertet; siehe 2.4.1.1.10

Im Bodenordnungsverfahren wird zur Bewertung der gemeinschaftlichen und sonstigen öffentlichen Anlagen ein Wert von **0,26 €/m²** angehalten.

SZ 7, Klasse 4 Eigentümerwege

Im Bodenordnungsverfahren wird für die Eigentümerwege analog der Bewertung der Verkehrsflächen als gemeinschaftliche und sonstigen öffentlichen Anlagen ein Wert von **0,26 €/m²** angehalten.

SZ 7, Klasse 5 Gewässer I. und II. Ordnung

In Anlehnung an die Bewertung der Verkehrsflächen wird im Bodenordnungsverfahren ein Wert von **0,26 €/m²** für offene Gewässer angehalten.

Die Bewertung der Gewässer I. und II. Ordnung erfolgt unter Einbeziehung der Böschungsfläche.

SZ 7, Klasse 6 Flächen mit geringem Nutzwert

Für Flächen mit geringem Nutzwert, wie Flächen mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken, Sukzessionsflächen und Böschungen wird im Bodenordnungsverfahren der Wert von **0,09 €/m²** angehalten.

SZ 7, Klasse 7 Sonstige ertragslose Flächen

Für alle sonstigen ertragslosen Flächen, wie Standorte für Masten oder Windkraftanlagen, Brunnen, Kontrollschächte, Gasleitungsmarkierungen, Trafostationen, Anschlussstutzen von Beregnungsanlagen, Steinriegel, oder stillgelegtes Abbauland wird ein Wert von **0,09 €/m²** angehalten.

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 31.12.2012) für das Oderbruch (AZ 40 – 60) mit 0,85 €/m² und für Grünland mit 0,50 €/m² ausgewiesen.

Der Kapitalisierungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **1,70 €/WZ** festgesetzt.

Ebenso wurden die Wertzahlen für Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich, für Wald und Flächen mit Sonderwerten so gewählt, dass bei einem Kapitalisierungsfaktor von **1,70 €/WZ** der Wert in Euro ausgegeben wird.

Berechnung:

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

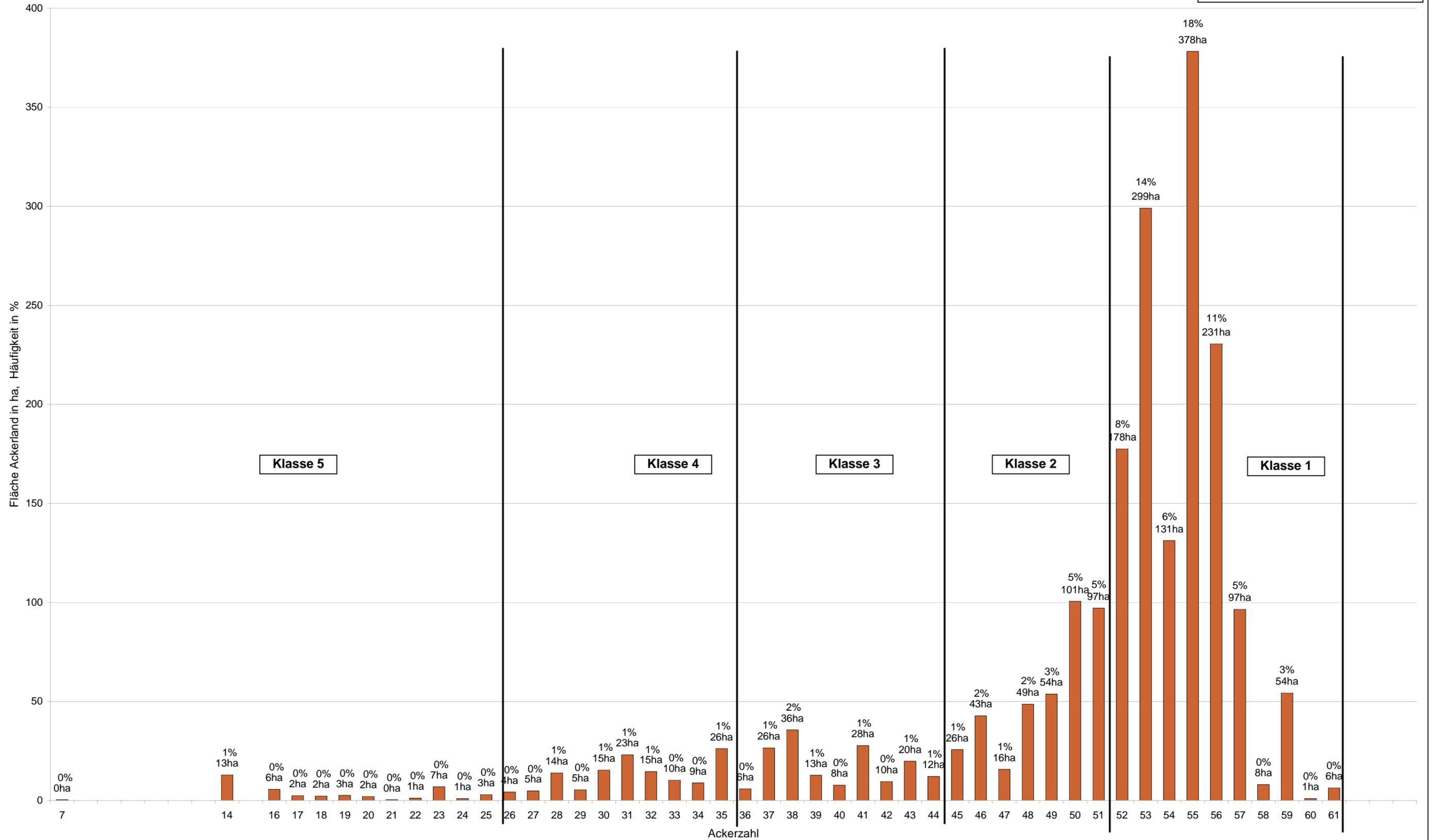
Beispiel: Bei dem oben genannten Faktor von 1,70 €/WZ ergibt sich in der Wertklasse 3.4 (Ackerboden mit den AZ 26-35 und einer Wertzahl von 39) ein kapitalisierter Wert von 0,66 €/m².

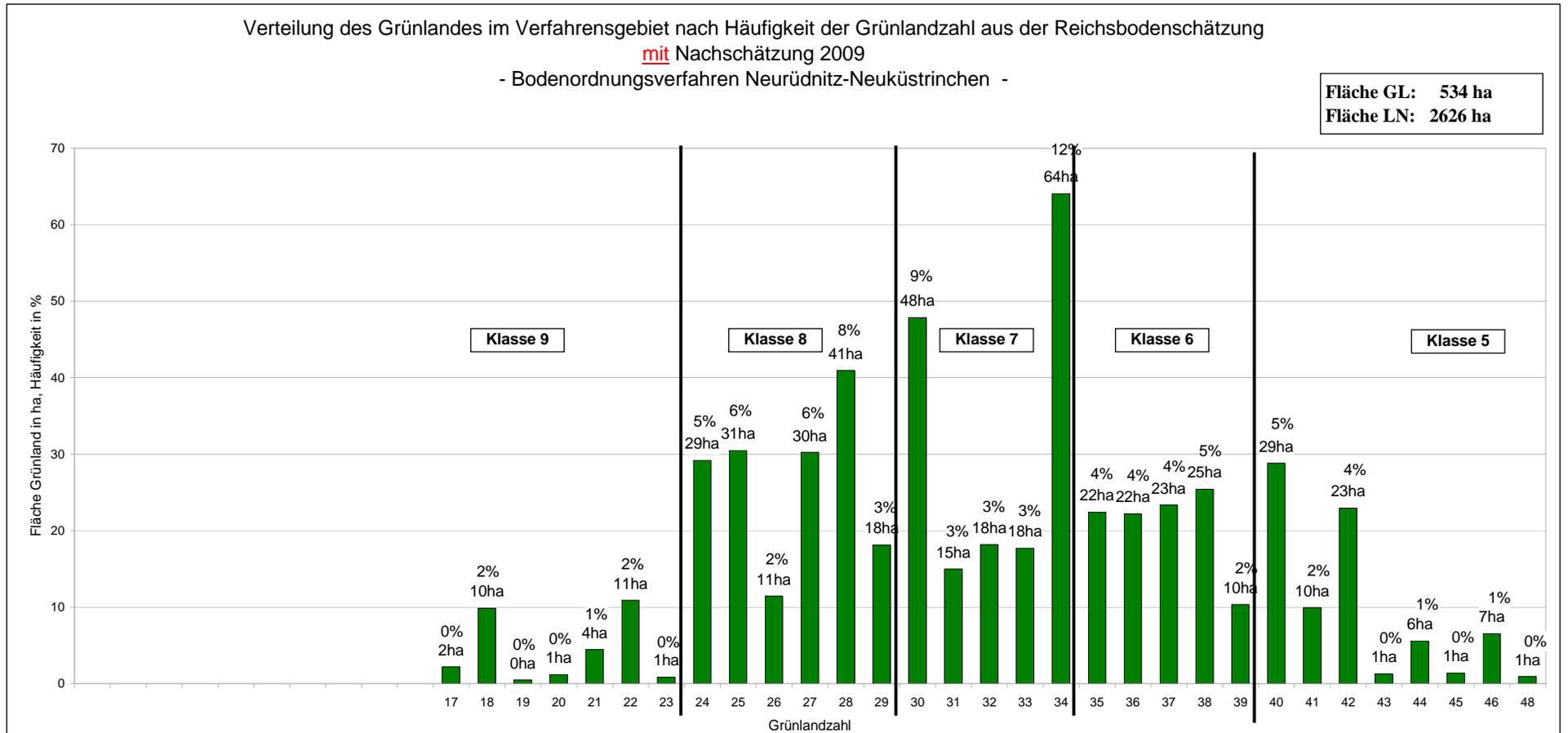
$$39 \quad \times 1,70 \text{ €/WZ} \quad :100 = 0,66 \text{ €/m}^2$$

(siehe Schlüsselzahl 3 Klasse 4).

Verteilung des Ackerlandes im Verfahrensgebiet nach Häufigkeit der Ackerzahl aus der Reichsbodenschätzung
 mit Nachschätzung 2009
 - Bodenordnungsverfahren Neurüdnitz-Neuküstrichen -

Fläche AL: 2092 ha
 Fläche LN: 2626 ha





**Wertermittlungsrahmen BOV „Neurüdnitz-Neuküstrichen“
Verf. Nr. 3002 R**

Nutzungsart	Schlüsselzahl (SZ)	Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hof- Frei- und Gebäudefläche im Außenbereich	1	WVZ/a	59	35	35							
Ackerland	3	AZ	61-52	51-45	44-36	35-26	25-7					
		WVZ/a	55	50	45	39	34	30	27	23	0	0
Grünland	4	GZ				48-40	39-35	34-30	29-24	23-17		
		WVZ/a				39	34	30	27	23	0	0
NSG	5	WVZ/a	39	34	30	27	23	39	34	30	27	23
Bauflächen im Innenbereich	6	WVZ/a	118	35								
Flächen mit Sonderwerten	7	WVZ/a	13	15	15	15	15	5	5			

Kapitalisierungsfaktor: **1,70 €/Wertzahl**

Flächenverluste bzw.- gewinne bei Wertklassenverschiebungen beim Ackerland und Grünland

Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wertzahl je ar Acker und Grünland	55	50	45	39	34	30	27	23	0	0
Flächenverlust in % (beim Wechsel von einer Klasse in die angrenzende Klasse mit höheren Bodenwerten)	-9	-10	-13	-13	-12	-10	-15	-100	0	0
Flächengewinn in % (beim Wechsel von einer Klasse in die angrenzende mit geringeren Bodenwerten)	0	10	11	15	15	13	11	17	0	0

Flächenveränderung bei Verschiebung von einer Wertklasse in die andere.

Ein ha einer Klasse entspricht:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	1,00	1,10	1,22	1,41	1,62	1,83	2,04	2,39		
2	0,91	1,00	1,11	1,28	1,47	1,67	1,85	2,17		
3	0,82	0,90	1,00	1,15	1,32	1,50	1,67	1,96		
4	0,71	0,78	0,87	1,00	1,15	1,30	1,44	1,70		
5	0,62	0,68	0,76	0,87	1,00	1,13	1,26	1,48		
6	0,55	0,60	0,67	0,77	0,88	1,00	1,11	1,30		
7	0,49	0,54	0,60	0,69	0,79	0,90	1,00	1,17		
8	0,42	0,46	0,51	0,59	0,68	0,77	0,85	1,00		
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	

**Anlage 3 zum Wertermittlungsrahmen
- Erläuterung der Schlüsselzahlen -**

SZ	Klasse	Wertverhältnis ahl WZ/a	kapitalisierter Wert in €/m ²	Beschreibung	Grundlage
1	1	59	1,00	- Hof- und Gebäudefläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) - Landwirtschaftliche und betriebliche Anlagen im Außenbereich (§ 35 BauGB)	- Der Wert von bewohnten Hofstellen im Außenbereich orientiert sich am Bodenrichtwert des nächstgelegenen Ortes. Grundstücksmarktbericht MOL werden rd. 20 - 80 % des Bodenrichtwertes gezahlt, im Mittel 50 % - Lt. Auskunft des Gutachterausschusses vom 28.02.2013 wurden im Mittel der Jahre 2007 bis 2011 für landwirtschaftlich genutzte Betriebsgrundstücke im Außenbereich 1,70 €/m ² gezahlt.
1	2	35	0,60	hausnahes Gartenland von bebauten Grundstücken im Außenbereich (§ 35 BauGB)	- Lt. Auskunft des Gutachterausschusses vom 28.02.2013 liegen die Kaufpreise für hausnahes Gartenland im Bereich von 5 - 40 % des Bodenrichtwertes für Bauland. Es werden 30 % vom Bodenrichtwert Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (2,00 €/m ²) für hausnahes Gartenland im Außenbereich angehalten.
1	3	35	0,60	Flächen mit ungenutzten Gebäuden und Anlagen in schlechtem baulichen Zustand im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)	- keine Angaben des Gutachterausschusses - Die Einstufung dieser Flächen in den Wertermittlungsrahmen orientiert sich an dem Wert für Flächen mit landwirtschaftlich bzw. betrieblich genutzten Gebäuden und Anlagen im Außenbereich (§ 35 BauGB) sowie am Wert für Ackerland.
3	1-5	34-55	0,58-0,94	Ackerland	- Reichsbodenschätzung und Ergebnisse der Nachschätzung - der Bodenrichtwert für Ackerland (Stichtag 31.12.2012) in MOL beträgt 0,85 €/m ²
4	4-8	23-39	0,39-0,66	Grünland	- Reichsbodenschätzung und Ergebnisse der Nachschätzung - der Bodenrichtwert für Grünland (Stichtag 31.12.2012) in MOL beträgt 0,50 €/m ²
5	1-5	23-39	0,39-0,66	Flächen im Naturschutzgebiet „Oderwiesen-Neurüdnitz“: Allgemeine Schutzgebietsfläche (ZA)	- siehe Grünland, wie Schlüsselzahl 4
5	6-10	23-39	0,39-0,66	Flächen im Naturschutzgebiet „Oderwiesen-Neurüdnitz“: Schutzgebietsfläche in Zone 1 (Z1)	- siehe Grünland, wie Schlüsselzahl 4 <i>Hinweis: Flächen im Naturschutzgebiet: Schutzgebietsfläche in Zonen mit aufgehobenen Regelungen (ZR) werden in den Klassen 4-8 der Schlüsselzahl 4 geführt</i>
6	1	118	2,00	Bauland und bebaute Flächen (§ 34 BauGB) sowie Landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen im Innenbereich (§ 34 BauGB)	- der Bodenrichtwert für Grünland (Stichtag 31.12.2012) für gemischte Bauflächen: Neurüdnitz: 4,00 €/m ² Neuküstrichen: 5,00 €/m ² Altgletzen: 14,00 €/m ² - im Rahmen der Wertermittlung des Bodenordnungsverfahrens wird ein Abschlag von 50% für Bauland angehalten
6	2	35	0,60	hausnahes Gartenland von bebauten Grundstücken im Innenbereich (§ 34 BauGB)	- Lt. Auskunft des Gutachterausschusses vom 28.02.2013 liegen die Kaufpreise für hausnahes Gartenland im Bereich von 5 - 40 % zum BRW für Bauland.
7	1	13	0,22	Wald	- Bewertet wird der Bodenwert des Waldes. - Keine Angaben zu Standortbewertungen vorhanden - Lt. Auskunft des Gutachterausschusses vom 28.02.2013: BRW für Wald (Boden und Bestand) im Landkreis MOL: 0,45 €/m ² - Grundstücksmarktbericht MOL 2007: Bodenwertanteil ca. 50% des Kaufpreises
7	2	15	0,26	Verkehrsflächen im öffentlichen Eigentum oder in Baulast von Land, Kreis und Gemeinde	- Gemäß Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag ein Wert entsprechend dem Verhältnis zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu ermitteln. - Es werden nur befestigte und teilbefestigte Verkehrsflächen in dieser Klasse geführt.
7	3	15	0,26	Verkehrsflächen als gemeinschaftliche und sonstige öffentliche Anlagen auf privaten Grundstücken	- Gemäß Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag ein Wert entsprechend dem Verhältnis zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu ermitteln. - Es werden nur befestigte und teilbefestigte Verkehrsflächen in dieser Klasse geführt.
7	4	15	0,26	Eigentümerweg	- Gemäß Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag ein Wert entsprechend dem Verhältnis zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu ermitteln. - Es werden nur befestigte und teilbefestigte Eigentümerwege in dieser Klasse geführt.
7	5	15	0,26	Gewässer I. und II. Ordnung	- Gemäß Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag ein Wert entsprechend dem Verhältnis zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zu ermitteln.
7	6	5	0,09	Flächen mit geringem Nutzwert	z.B. Flächen mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken
7	7	5	0,09	Sonstige ertragslose Flächen	z.B. Standorte für Masten oder Windkraftanlagen, Brunnen, Kontrollschächte, Gasleitungsmarkierungen, Trafostationen, Anschlussstutzen von Beregnungsanlagen, Steinriegel, größere Böschungen oder stillgelegtes Abbauland