

## Entwurf

### Grundsätze für Ab- und Zuschläge zum reinen Bodenwert und für die Bewertung von Grundstücken mit besonderen Eigenschaften

#### Vorbemerkung

Die Flächen im Verfahrensgebiet Enzersdorf weisen allesamt einen vergleichbaren Ertragswert auf und sind gemäß der Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (BodSchätzG) flächendeckend über den

Grünlandschätzungsrahmen ähnlich bewertet. Es handelt sich also um ein klassisches Grünlandgebiet, in dem jedoch einzelne Flächen umgebrochen wurden. Alle Flächen weisen zudem eine ähnlich hohe Produktivität auf. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft hat sich auf diesen Grundlagen zu einer vereinfachten Wertermittlung entschlossen. Dabei werden alle Flächen mit einer einheitlichen Wertzahl (WZ) bewertet.

Der reine Bodenwert der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Verfahrensgebiet wird demnach **einheitlich mit einer Wertzahl von 20** gewertet.

Der reine Bodenwert wird durch Ab- bzw. Zuschläge nach folgender Zusammenstellung vermindert bzw. vermehrt:

1.	Hangabschläge (+- $H$ ) .....	3
2.	Waldrandabschläge, Hecken (+- $W$ ) .....	3
3.	Waldflächen .....	3
4.	Flächen mit geringem Bodenwert .....	4
5.	Leitungen und Überspannungen .....	4
6.	Wasserhaushalt (+- $N$ ) .....	4
7.	Grundstücke an Bächen (+- $G$ ) .....	5
9.	Bauland, Bauerwartungsland, Flächen mit besonderem Verkehrswert .....	6

## 1. Hangabschläge (+- H)

Mit zunehmender Hangneigung werden die Bewirtschaftung erschwert sowie der Arbeitsaufwand, die Ertragsverluste und die Abschwemmung erhöht und damit der Reinertrag vermindert. Die durch Wasser bedingte Erosion ist in den Hangabschlägen enthalten. Die Festlegung, auf welche Art und Weise Hangabschläge vorgenommen werden, erfolgte am ersten Tag der Wertermittlung im Gelände und ergab folgende Regelung:

Geländeneigung	Abschläge in Wertzahlen
in %	
0 - 10	0
10 - 15	1
15 - 20	2
usw.	...

Die tatsächliche Hangneigung wird mittels Datenanalyse des Digitalen Geländemodells (DGM 1) exakt ermittelt und lagegenau in der Wertermittlungskarte erfasst.

## 2. Waldrandabschläge, Hecken (+- W)

Entlang von Waldrändern und geschlossenen Feldgehölzen wird die angrenzende Feldlage durch Laubfall, Schatten- und Wurzelwirkung, Licht- und Nährstoffentzug beeinträchtigt. Es wird deshalb ein Streifen von **20 m** Breite abgewertet und zwar beträgt der Abschlag bei

- Wald im Norden 20 %,
- Wald im Osten oder Westen 40 %,
- Wald im Süden 60 %.

Für schräg zu den Himmelsrichtungen Nord-Süd oder Ost-West verlaufende Waldränder sind die Abschläge entsprechend der Abweichung zwischen 20 % und 60 % zu interpolieren.

Bei größeren Baumreihen, Hecken oder Strauchgruppen kann ein Randstreifen mit einer Breite von **10 m** abgewertet werden. Der Abschlag orientiert sich an den o.g. Werten für Waldrand. Der Eintrag in der Wertermittlungskarte ist maßgebend.

## 3. Waldflächen

Da eine Waldbereinigung nicht durchgeführt wird und deshalb keine wesentlichen Änderungen an Waldgrundstücken zu erwarten sind, wird deren Bewertung in einfacher Weise durchgeführt. Waldflächen und geschlossene Feldgehölze werden pauschal mit der **Wertzahl 5** eingewertet.

## 4. Flächen mit geringem Bodenwert

**4. 1.** Flächen mit einem Bodenwert, der geringer als notwendige Abschlüsse ist, werden mit einem **Restwert 3** eingewertet. In diesem Fall werden Abschlüsse nicht gesondert ausgewiesen, sondern direkt in der Wertzahl berücksichtigt.

**4. 2.** Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (z.B. befestigte Wege, Grünwege und nicht vollständig rekultivierte Wege Ödland, Ranken, Wasserflächen etc.) werden mit **Wertzahl 1** eingewertet.

## 5. Leitungen und Überspannungen

Für Masten wird grundsätzlich eine Behinderungsfläche festgesetzt.

### **5. 1. Überirdische Leitungen (+- oL )**

Für Holz- und Betonmasten sowie für Gittermasten wird die Behinderungsfläche auf Wertzahl 1 abgewertet. Die Größe der Fläche beträgt für Holz- und Betonmasten 50 qm.

Gittermasten gibt es im Verfahrensgebiet nicht.

Für die durch Dienstbarkeiten gesicherten Überspannungen werden jeweils die vom Leitungsträger mitgeteilten Schutzstreifen (z.B. 20 kV Leitung Bayernwerk 5,0 m beiderseits der Trasse) um eine Wertzahl abgewertet.

Die Schutzstreifen sind in der Wertermittlungskarte maßstäblich dargestellt.

### **5. 2. Unterirdische Leitungen (+- uL )**

Die im Verfahrensgebiet liegenden und durch Dienstbarkeiten im jeweiligen Grundbuch gesicherten Leitungen werden durch eine Abwertung der Wertzahl um eine Wertzahl berücksichtigt. Der Schutzstreife beträgt dabei beidseitig 4m. Drainage und Wasserleitungen die sich im Bearbeitungshorizont befinden werden ebenfalls mit einem Schutzstreifen versehen und mit einer Wertzahl Abzug berücksichtigt.

~~Befinden sich Leitungen unter Flächen von befestigten Wegen, so wird kein Schutzstreifen angesetzt.~~

## 6. Wasserhaushalt (+- N )

Auswirkungen des reinen Wasserhaushalts, die im reinen Bodenwert nicht zum Ausdruck kommen (Naßstellen, Abschwemmungen, Überschwemmungsgefahr, ...) werden durch einen besonderen Abschlag mit bis zu 2 Wertzahlen vom reinen Bodenwert erfasst.

Nassstellen werden bei Bedarf auch mit Hilfe einer Bodenprobe näher bestimmt.

## 7. **Grundstücke an Bächen** (+- G)

Mit dem Inkrafttreten des geänderten Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) zum 1. August 2019 gilt gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG in einer Breite von mindestens fünf Metern von der Uferlinie das Verbot der garten- oder ackerbaulichen Nutzung entlang natürlicher oder naturnaher Bereiche fließender oder stehender Gewässer. Ausgenommen sind künstliche Gewässer im Sinn von § 3 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und Be- und Entwässerungsgräben im Sinn von Art. 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG).

Das Verbot der garten- und ackerbaulichen Nutzung lässt eine Grünlandnutzung einschließlich Düngung nach den Vorgaben der Düngeverordnung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln für das Grünland, unter Beachtung der Abstandsregeln, weiterhin zu.

Da eine ackerbauliche Nutzung im Verfahrensgebiet nicht ausgeschlossen ist und eine Randlage zu einem Gewässer eine gewisse Nutzungsbeeinträchtigung birgt, wird die Wertzahl entlang von offenen Bachläufen unabhängig von dessen Ordnung in einem beidseitigen Schutzstreifen verringert. Das Gewässer selbst wird dabei entsprechend 4.2. eingewertet.

Der Schutzstreifen bei offenen Grabenläufen beträgt beidseitig 3m. In diesem Schutzstreifen wird die Wertzahl um eine Wertzahl verringert.

Bei aufgefüllten Bachläufen, welche jedoch weiterhin ein Bewirtschaftungshindernis darstellen, wird die aufgefüllte Fläche entsprechend 4.2. eingewertet. Es wird außerdem ein Schutzstreifen von 2m angesetzt, in welchem eine Wertzahl abgeschlagen wird.

Schutzstreifen werden jeweils ab Grabenmitte angesetzt.

## 8. **Besondere Abschläge**

Schwer behebbare Nachteile (außergewöhnliche Steinlagen, frostgefährdete Lagen) werden nach dem Ausmaß der jeweiligen Nutzungsminderung durch Abschläge berücksichtigt.

### Unebenheit (+-B)

Flächen mit unterschiedlich dicht aufeinanderfolgenden Änderungen in der Exposition und Hängigkeit, welche nicht durch einen Hangabschlag gemäß Nr.1 berücksichtigt sind. Der Eintrag in der Wertermittlungskarte ist maßgebend.

### Moosboden (+-M)

Moosige Auflage erschwert nicht nur die Bewirtschaftung, sondern führt auch zu einer Verschmutzung des Futters.

Es werden nach Schwere des Bewirtschaftungshindernisses max. 2 Wertpunkte abgezogen.  
Der Eintrag in der Wertermittlungskarte ist maßgebend.

#### **9. Bauland, Bauerwartungsland, Flächen mit besonderem Verkehrswert**

Für die mit Hofstellen und Wohnhäusern im Außenbereich bebauten Flächen wird die Wertzahl 100 festgesetzt. Hierzu zählen auch die Hausgärten.

Dies gilt auch für Bauerwartungsland, welches bereits in Vorplanungen oder Vorentwürfen zur Bauleitplanung der Gemeinde Wonneberg berücksichtigt ist.

Flächen die Bestandteil der aktuellen Bauleitplanung sind, werden im Zuge der Neuverteilung nicht verlegt.