



**Teilnehmergeinschaft  
des  
Bodenordnungsverfahrens  
Reichenwalde**

Teilnehmergeinschaft des Bodenordnungsverfahrens Reichenwalde – Mitglied im  
Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Brandenburg, Regionalleitstelle Ost,  
Eisenbahnstraße 22, 15517 Fürstenwalde (Spree)

**Wertermittlungsrahmen  
(2. Änderung - Beschluss Nr. 61 vom 09.02.2022 – 32. VS)**

Bodenordnungsverfahren: Reichenwalde  
Verfahrensnummer: 3001 Q  
Landkreis: Oder-Spree  
Amt: Amt Scharmützelsee, Amt Spreehagen

Aufgestellt durch: Die Teilnehmergeinschaft des  
Bodenordnungsverfahrens Reichenwalde als  
Flurbereinigungsbehörde

Bearbeiter im Auftrag der Teilnehmergeinschaft:

Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung  
Regionalleitstelle Ost  
Eisenbahnstraße 22  
15517 Fürstenwalde

## **I. Anpassung der Werte an den Grundstücksmarktbericht des Landkreises Oder-Spree Stand 31.12.2020**

Für die Kapitalisierung der im Bodenordnungsverfahren (BOV) Reichenwalde ermittelten Werte werden die Bodenrichtwerte herangezogen, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Oder-Spree jährlich heraus gibt.

Mit der 2. Änderung der Wertermittlung im BOV Reichenwalde erfolgt die Anpassung auf die vom Gutachterausschuss herausgegeben Bodenrichtwerte im Grundstücksmarktbericht Stand 31.12.2020.

Damit ändert sich im Wertrahmen Folgendes:

Der Kapitalisierungsfaktor wird von 1,00 €/WZ auf 1,85 €/WZ angepasst.

In der Klasse mit der Schlüsselzahl 7 Klasse 1 (Sonderflächen für Erholung an den Kolpiner Seen) wird die Wertverhältniszahl von 2200 WZ/a auf 1200 WZ/a angepasst.

In der Klasse mit der Schlüsselzahl 7 Klasse 2 (Sonderflächen für Erholung in Reichenwalde) wird die Wertverhältniszahl von 2000 WZ/a auf 1100 WZ/a angepasst.

Daraus ergeben sich im textlichen Teil in Auswertung des Grundstücksmarktberichtes des Landkreises Oder-Spree Stand 31.12.2020 folgende Änderungen in der Beschreibung der Grundlagen der Klassenbildung:

### **2.4.2 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (Schlüsselzahlen 1; 5; 6; 7)**

#### **2.4.2.1 Hof-, Gebäude- und Gebäudefreiflächen im Außenbereich (Schlüsselzahl 1)**

##### **Klasse 1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit Wohn- und gewerblicher Nutzung; Ortsteil Reichenwalde**

Laut Grundstücksmarktbericht 2020 lagen die Bodenpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in einer Spanne von 60 – 125 %. Die Flächengrößen lagen zwischen 670 – 1.510 m<sup>2</sup>. Nächstgelegener Bodenrichtwert ist der BRW für das Sondergebiet Erholung im OT Reichenwalde mit 20,00 €/m<sup>2</sup> sowie der BRW für baureifes Land für den OT Reichenwalde mit 65,00 €/m<sup>2</sup>.

Mit der Änderung des Kapitalisierungsfaktors ändert sich der kapitalisierte Wert auf 22,20 €/m<sup>2</sup>.

##### **Klasse 2 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§35 BauGB) mit Wohn- und gewerblicher Nutzung; Ortsteile Neu Reichenwalde, Kolpin, Dahmsdorf**

Laut Grundstücksmarktbericht 2020 lagen die Bodenpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in einer Spanne von 60 – 125 %. Die Flächengrößen lagen zwischen 670 – 1.510 m<sup>2</sup>. Nächstgelegener Bodenrichtwert ist der BRW für das Sondergebiet Erholung im OT Kolpin mit 22,00 €/m<sup>2</sup>, der BRW für baureifes Land OT Kolpin mit 50,00 €/m<sup>2</sup> bzw. Dahmsdorf mit 30,00 €/m<sup>2</sup>.

Mit der Änderung des Kapitalisierungsfaktors ändert sich der kapitalisierte Wert auf 18,50 €/m<sup>2</sup>.

**Klasse 3 Landwirtschaftliche Anlagen im Außenbereich**

Für den Bereich des Landkreises Oder-Spree liegt das Bodenpreisniveau von landwirtschaftlichen Produktionsanlagen gemäß Grundstücksmarktbericht LOS bei 0,21 bis 4,00 €/m<sup>2</sup> (ausgenommen 1 Kauffall). Mit der Änderung des Kapitalisierungsfaktors ändert sich der kapitalisierte Wert auf 4,63 €/m<sup>2</sup>.

**Klasse 4 Erweiterte Hofstellennutzung;**

Genutzte Flächen, die an den Innenbereich angrenzen sowie im Außenbereich genutzte Flächen, die an die Hof- und Gebäudefläche angrenzen und tatsächlich durch den Anlieger genutzt werden. Diese Flächen sind geprägt durch die angrenzende Hofstellennutzung. Der Bodenpreis im Grundstücksmarktbericht liegt in einer Spanne zwischen 0,38 – 5,00 €/m<sup>2</sup>. Der kapitalisierte Wert im BOV beträgt 1,48 €/m<sup>2</sup>.

**Klasse 5 Begünstigtes Agrarland (WertV § 4);**

Landwirtschaftlich genutzte und nutzbare Flächen, die sich insbesondere durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen (Außenbereich im Innenbereich). Eine Entwicklung zu einer Bauerwartung steht auf absehbare Zeit nicht bevor. Der Bodenpreis laut Grundstücksmarktbericht liegt in einer Spanne von 0,38 – 5,00 €/m<sup>2</sup>. Mit der Änderung des Kapitalisierungsfaktors wird ein Wert von 1,48 €/m<sup>2</sup> angehalten.

**2.4.2.3 Baugrundstücke / bebaute Grundstücke (Schlüsselzahl 6)****Klasse 1 Bauland, bebaute Flächen und bestandskräftige Bebauungsgebiete einschließlich hausnahes Gartenland bis an die Innenbereichsgrenze in der OL Reichenwalde;**

In der Ortslage Reichenwalde bestimmt sich das Bauland durch die bestandskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Flächen im Bereich des § 34 BauGB). Laut Bodenrichtwertkarte LOS liegt der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen für den Ortsteil Reichenwalde bei 65,00 €/m<sup>2</sup>. Der kapitalisierte Wert beträgt 64,75 €/m<sup>2</sup>.

**Klasse 2 Rohbauland in Reichenwalde;**

In diese Klasse fallen die Flächen des Bebauungsgebietes Nr. 4 (Saarower Straße) in Reichenwalde, die zum derzeitigen Planungsstand noch nicht bebaubar sind. Der Bebauungsplan ist bestandskräftig, die Umsetzung jedoch noch nicht erfolgt.

In Anlehnung an den Wert von Bauland in der Ortslage Reichenwalde, welche an das Plangebiet angrenzt, beträgt der kapitalisierte Wert 45,33 €/m<sup>2</sup>.

**Klasse 3 Bauland, bebaute Flächen und bestandskräftige Bebauungsgebiete einschließlich hausnahes Gartenland in der OL Kolpin sowie die zum Innenbereich gehörigen Grundstücke am Saarower Weg und der Reichenwalder Chaussee in Kolpin;**

In der Ortslage Kolpin bestimmt sich das Bauland durch die bestandskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Flächen im Bereich des § 34 BauGB) sowie durch

den Bebauungsplan Nr. 3 "Altes Seehaus" und den Bebauungsplan "Alter Kiesweg". Weiterhin werden die bebauten Grundstücke sowie die nicht bebauten Lücken entlang des Saarower Weges und der Reichenwalder Chaussee in der Wertermittlung dem Innenbereich zugerechnet. Grundlage ist eine Auskunft des Bauordnungsamtes Beeskow zur Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den Flurstücke 282/1, 282/2, 284/6 bis 284/12 Flur 1 Gemarkung Kolpin, die im BOV auf die Grundstücke am Saarower Weg und der Reichenwalder Chaussee übertragen werden kann. Laut Bodenrichtwertkarte LOS liegt der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen für den Ortsteil Kolpin bei 50,00 €/m<sup>2</sup>. Der kapitalisierte Wert beträgt 51,80 €/m<sup>2</sup>.

**Klasse 4    Landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen im Innenbereich der Ortslagen Kolpin und Reichenwalde;**

Landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen im Innenbereich. Laut Grundstücksmarktbericht LOS wurde 2020 für gewerbliches Bauland ein Preisniveau im weiteren Metropolraum von 2 – 90 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Mit Erhöhung des Kapitalisierungsfaktors ändert sich der kapitalisierte Wert auf 9,25 €/m<sup>2</sup>.

**2.4.2.4    Flächen mit Sonderwerten (Schlüsselzahl 7)**

**Klasse 1    Erholungsflächen an den Kolpiner Seen**

In der Bodenrichtwertkarte LOS ist für die Sonderfläche Erholung ein Wert von 22,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Wertverhältniszahl wird daher auf 1200 Wertzahlen/a geändert. Der kapitalisierte Wert beträgt 22,20 €/m<sup>2</sup>.

**Klasse 2    Sonderflächen für Erholung in Reichenwalde**

In der Bodenrichtwertkarte LOS ist für die Sonderfläche Erholung ein Wert von 20,00 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Wertverhältniszahl wird daher auf 1100 Wertzahlen/a geändert. Der kapitalisierte Wert beträgt 20,35 €/m<sup>2</sup>.

**Klasse 3    Gemeinbedarfsflächen in allen Ortsteilen**

(Friedhof, Sportplatz, Festwiesen, Touristikflächen, Freizeiteinrichtungen, Campingplätze u. ä.)

Im Grundstücksmarktbericht lag die Preisspanne für Friedhofsflächen zwischen 0,75 – 2,82 €/m<sup>2</sup>, im Mittel etwa 12 % vom BRW für Bauland. Für Sportanlagen, Zelt- und Campingplätze, sonstige Freizeitflächen ergab sich aus 6 Verkaufsfällen von 2018 – 2020 ein Preisniveau zwischen 0,26 – 14,97 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 3,14 €/m<sup>2</sup>.

Im BOV wird der kapitalisierte Wert mit 3,70 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

**Klasse 4    Verkehrsflächen im Innenbereich der Ortsteile Reichenwalde und Kolpin**

Für Verkehrsflächen im Geltungsbereich des § 34 BauGB wird im BOV ein Wert von 1,48 €/m<sup>2</sup> angehalten. Rückständiger Grunderwerb auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes ist bei der Ortslagenregulierung gesondert zu betrachten.

## Klasse 5 Verkehrsflächen im Außenbereich

(Straßen und Wege im Außenbereich im öffentlichen Eigentum) sowie gemeinschaftliche Anlagen (sonstige Straßen und Wege)

Laut Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (Wege, Straßen) ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. Rückständiger Grunderwerb auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes ist gesondert zu betrachten. Im gleichen Verhältnis zur Erhöhung des Wertes der landwirtschaftlichen Flächen wird im BOV ein Wert von 0,19 €/m<sup>2</sup> angehalten.

## Klasse 6 Teiche, Seen, Gewässer 2. Ordnung mit Böschungstreifen

Laut Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. Im gleichen Verhältnis zur Erhöhung des Wertes der landwirtschaftlichen Flächen wird im BOV ein Wert von 0,19 €/m<sup>2</sup> angehalten.

## Klasse 7 ertragslose Flächen

Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Biotope, Ödland, Unland, Brachland, ehemalige Kiesgrube sowie ertragslose Flächen, auf denen sich folgende Anlagen befinden: Maststandorte, Trafostationen, Kontrollschächte, Brunnen, Gasleitungsmarkierungen, Ortsnetzstationen

Im Bodenordnungsverfahren wird einheitlich für alle Gemarkungen ein Wert von 0,09 €/m<sup>2</sup> angehalten.

## 2.5 Kapitalisierung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Oder-Spree hat im Grundstücksmarktbericht 2020 resultierend aus den getätigten Verkäufen Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2020 herausgegeben. Diese betragen 0,80 €/m<sup>2</sup> für Ackerland und 0,60 €/m<sup>2</sup> für Grünland.

Die Wertzahlen wurden so festgelegt, dass der mittlere Ackerboden im Verfahrensgebiet bei einem Kapitalisierungsfaktor von 1,85 €/WZ den Bodenrichtwert für Ackerland wiedergibt.

Ebenso wurden die Wertzahlen für Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich, für Wald, Bauflächen und Flächen mit Sonderwerten so gewählt, dass bei einem Kapitalisierungsfaktor von 1,85 €/WZ der Wert in Euro ausgegeben wird.

### Berechnungsbeispiel:

Wertzahl/ ar x Kapitalisierungsfaktor : 100 = kapitalisierter Wert

$$44 \text{ (Schlüsselzahl 3 Klasse 3)} \times 1,85 \text{ €/WZ} : 100 = 0,81 \text{ €/m}^2$$

## II. Änderungen in der Wertkarte

Bei folgenden Flurstücken wurde für Teilflächen die Zuordnung zur Wertklasse geändert:

### **Gemarkung Dahmsdorf Flur 4 Flurstück 57**

Eine Teilfläche in Klasse 7-7 wurde in Klasse 5-8 geändert (Wertkarte Blätter 12 und 13).

### **Gemarkung Reichenwalde Flur 3 Flurstück 35**

Eine Teilfläche im Wald in Klasse 3-7 wurde in Klasse 5-8 geändert (Wertkarte Blatt 7).

### **Gemarkung Reichenwalde Flur 6 Flurstück 48**

Eine Teilfläche im Wald in Klasse 3-7 wurde in Klasse 5-9 geändert (Wertkarte Blatt 9).

### **Gemarkung Bad Saarow-Pieskow Flur 19 Flurstücke 83 sowie 79, 82, 84**

Das Flurstück 83 wurde aufgeforstet. Die Wertermittlung wurde von Ackerland in Wald Klasse 5-9 geändert. Im Zusammenhang mit der Aufforstung wurden auch Wertklassen der Flurstücke 79, 82 und 84 im Randbereich zum Flurstück 83 geändert. (Wertkarte Blätter 9 und 11).

### Anlagen

2. Änderung des Wertrahmens

Erläuterung der Schlüsselzahlen

Wertkarten Blätter 7, 9, 11, 12, 13