

# Vereinfachtes Flurbereinungsverfahren Soßmar, Landkreis Peine 211

## Wertermittlungsrahmen

(nach Nr. 3.2 der Richtlinien über die Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz - RFlurbWert -)

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff FlurbG wird folgendes festgelegt:

### 1. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker, Grünland)

Für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden die Ergebnisse der Bodenschätzung zugrunde gelegt. Maßgebend sind die jeweiligen Acker- und Grünlandzahlen.

Die Flächen werden gemäß ihrer derzeitigen Nutzung eingestuft. Abweichungen werden im Wertermittlungsrahmen aufgeführt.

Für die Flächen in der Gemeinde Harsum werden die jeweiligen Acker- und Grünlandzahlen im Verhältnis zu den Flächen in der Gemeinde Hohenhameln um **11,7 %** erhöht.

Dadurch gilt für das gesamte Verfahren ein einheitlicher Umrechnungsfaktor (siehe Nr.3).

Der Umrechnungsfaktor entspricht den jeweils geltenden Bodenrichtwerten zum Zeitpunkt der Wirksamkeit der vorläufigen Besitzeinweisung im Teilgebiet 1:

→ Gemeinde Hohenhameln : Acker 90: 4,40 €/m<sup>2</sup>

und zum Zeitpunkt der Wirksamkeit der vorläufigen Besitzeinweisung im Teilgebiet 2:

→ Gemeinde Harsum: (Acker 95: 5,20 €/m<sup>2</sup>)

Erhöhung um 11,7 %: Acker 106: 5,20 €/m<sup>2</sup>

Die Berechnung der Werte für die einzelnen Flächen erfolgt anhand der Wertermittlungskarten..

#### 1.1 Beschattung (Schatten und Wurzeleinwirkungen)

Um Forst- und Holzflächen, dichten Baumreihen und -gruppen herum wird ein Streifen von 10 bis 30 m Breite abgewertet. Für Obstbäume erfolgt keine Abwertung.

Unabhängig von der Bestandshöhe wird ein Randstreifen

bei Laubwald	von	30 m Breite
bei Nadelwald	von	20 m Breite
bei Baumreihen	von	10 m Breite

in nachfolgender Form abgewertet:

Norden { 30 %		
Westen { 15%	<b>Wald/Baumreihe</b>	Osten { 15 %
	Süden { 5%	

## 1.2 **Verunkrautungen, Nematoden, Klärschlamm**

Ackerflächen, in denen Wildrübensamen, Verunkrautungen und Nematoden im starken Maße vorhanden sind, sind bei den Zuteilungen zu berücksichtigen.

Ackerflächen, in denen Klärschlamm aufgebracht wurde, sind bei den Zuteilungen zu berücksichtigen.

## 1.3 **Leitungsrechte**

**Unterirdische Leitungen** erhalten, sofern sie in landwirtschaftlich genutzten Grundstücken liegen, einen Abschlag von 10 % in einer Breite von 10 m (5 m beidseitig der Leitung) unabhängig von den Schutzstreifenbreiten.

**Oberirdische Leitungen** werden bis auf die Maststandorte nicht berücksichtigt.

Maststandorte werden wie folgt bewertet:

Gittermasten : 400 m<sup>2</sup> mit A 10

Beton- bzw. Holzmasten : 200 m<sup>2</sup> mit A 10

## 1.4 **Dränagen**

Dränagen sind grundsätzlich nicht in der Bodenschätzung berücksichtigt. Langfristig spiegelt sich eine funktionierende Dränage im Bodenwert wieder.

Demnach wird die Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung zu Grunde gelegt. Dränierete Flächen sind bei der Neuzuteilung im Rahmen der wertgleichen Abfindung zu berücksichtigen.

## 2. **Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag**

### 2.1. **Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen**

Hofräume, Friedhöfe, Sportplätze und andere gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen werden mit der Wertzahl 0 geführt.

Bei unbebauten Flächen (begünstigtes Agrarland, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land) erfolgt die Bewertung entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzung.

Beim Übergang dieser Flächen infolge der Flurbereinigung ist zum Zeitpunkt der Besitzeinweisung der Verkehrswert durch den Gutachterausschuss festzulegen bzw. eine einvernehmliche Regelung zwischen Abgeber und Übernehmer über eine Vereinbarung herbeizuführen.

### 2.2. **Straßen und Wege**

Gemeinschaftliche Wege und öffentliche Straßen werden mit der Wertzahl 0 bewertet. Wege, die im privaten Eigentum sind, werden mit der Wertzahl 5 bewertet.

Örtlich nicht mehr vorhandene Straßen und Wege werden wie die niedrigste angrenzende Acker- bzw. Grünlandzahl bewertet.

Zu rekultivierende Straßen und Wege werden 25% niedriger wie die angrenzende Klasse bewertet.

### 2.3. **Gewässer**

Gewässer werden mit der Wertzahl 0 bewertet.

Gewässer, die im privaten Eigentum sind, werden mit der Wertzahl 5 bewertet.

Örtlich nicht mehr vorhandene Gewässer werden wie die niedrigste angrenzende Acker- bzw. Grünlandzahl bewertet.

Zu rekultivierende Gewässer werden 25% niedriger wie die angrenzende Klasse bewertet.

### 2.4 **Waldgrundstücke**

Der Boden von Waldgrundstücken erhält die Wertzahl 15.

Beim Übergang von Waldflächen infolge der Flurbereinigung wird der Holzbestand von einem anerkannten Sachverständigen bewertet, sofern das Nutzungsrecht nicht beim Alteigentümer verbleibt. Vorrangig soll aber eine Einigung zwischen dem Abgeber und dem Übernehmer durch eine Vereinbarung herbeigeführt werden.

### 2.5. **Wesentliche Bestandteile**

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, insbesondere bauliche Anlagen, die infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden im Bedarfsfall von einem anerkannten Sachverständigen gesondert ermittelt. Oder es wird eine Einigung zwischen dem Abgeber und dem Übernehmer durch eine Vereinbarung herbeigeführt.

### 2.6 **Ödland, Unland**

Ödland- und Unlandflächen werden mit der Wertzahl FU 10 bewertet.

## 3. **Umrechnungsfaktor**

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **490,00** Euro/WE (nach aktuellen Bodenrichtwerten - Stand **31.12.2015** -) - festgesetzt.

Bei Änderung des Verkehrswertes kann eine Änderung des Umrechnungsfaktors erfolgen. Der Umrechnungsfaktor wird vor Beginn der Planvereinbarungsverhandlungen überprüft und ggf. geändert.

## 4. **Allgemeines**

Die Übernahme der Bodenschätzung und Durchführung der Wertermittlung entsprechend dieses Wertermittlungsrahmens bestimmt das relative Wertverhältnis, in dem die einzelnen Grundstücke zueinander stehen.

Es gewährleistet die wertgleiche Abfindung für alle Teilnehmer des Verfahrens.