

Flurbereinigung A39 - Jembke

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.

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 erfolgt keine weitere Abwertung, da eine entsprechende Abwertung bereits mit der Nachschätzung durch den landwirtschaftlichen Sachverständigen nach folgenden Kriterien erfolgt ist:

- Abschlag Waldschatten 16 - 24 % aus Richtung Süden
- 16 % aus Richtung Osten
- 10% aus Richtung Westen
- für einreihige Baumreihen jeweils die Hälfte
- Bäume unter 20 m Höhe Abwertung in einem Streifen von 20 m Breite
- Bäume über 20 m Höhe Abwertung in einem Streifen von 30 m Breite

Bei neu anzulegenden Gehölzen wird die Hälfte dieser Werte zu Grunde gelegt.

1.2 Verunkrautungen, Nematoden, Klärschlamm

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

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

1.3 Leitungsrechte und Überspannungsrechte

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

Leitungen, die in Verbindung mit der Beregnung / dem Beregnungsnetz stehen, werden nicht mit Abschlägen versehen.

Oberirdische Leitungen erhalten, sofern sie in landwirtschaftlich genutzten Grundstücken liegen, einen Abschlag von 10 % in einer Breite von

- 10 m (5 m beidseitig der Leitungen) bei Leitungen bis 20 kV,
- 20 m (10 m beidseitig der Leitungen) bei Leitungen über 20 kV

unabhängig von den Schutzstreifenbreiten.

Eine Mehrfachabwertung aufgrund sich überlagernder Leitungen bzw. ihrer Abschläge erfolgt nicht.

Maststandorte werden wie folgt bewertet:

Beton-, Holz- u. kleine Gittermasten : 200 m² mit A 10

Große Gittermasten: 400 m² 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. Dränierte Flächen sind bei der Neuzuteilung im Rahmen der wertgleichen Abfindung zu berücksichtigen.

1.5 **Abwasserverregnung**

Ackerflächen, auf denen Abwasser verregnet wird, erhalten keinen Aufschlag. Ein Tausch zwischen Flächen im Verregnungsgebiet und Flächen außerhalb des Verregnungsgebietes bedarf einer Vereinbarung mit den Beteiligten.

1.6 **Flächen mit Sonderkulturen und Gärten**

Flächen mit Sonderkulturen und Gärten werden in die entsprechende Acker-bzw. Grünlandklasse eingestuft.

1.7 **Flächen mit Altlasten**

Flächen mit Altlasten werden in die entsprechende Acker-bzw. Grünlandklasse eingestuft.

2. **Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag**

2.1. **Hofräume, 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, Wege und Gewässer**

Gemeinschaftliche Wege, öffentliche Straßen und Wege sowie Gewässer werden mit der Wertzahl 10 bewertet.

Wege und Gewässer im privaten Eigentum werden mit der Wertzahl 10 bewertet. Örtlich nicht mehr vorhandene Straßen, Wege und Gewässer werden wie die niedrigste angrenzende Acker- bzw. Grünlandzahl bewertet. Zu rekultivierende Straßen, Wege und Gewässer werden 25% niedriger als die angrenzende Klasse bewertet.

2.3. **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.

2.4. **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.

2.5. **Ödland, Unland**

Ödland- und Unlandflächen, sowie Heide und Brachland werden mit der Wertzahl 10 bewertet.

2.6. **Kies- und Bodenabbau und sonstige Bodenschätze**

Flächen, auf denen Bodenschätze abgebaut werden, bleiben unbewertet. Flächen mit abbauwürdigen Vorkommen an Bodenschätzen, deren Abbau keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen, werden in die entsprechenden Acker- bzw. Grünlandklassen eingestuft.

2.7. **Windenergie**

Flächen der Windenergieanlagen werden aus der tatsächlichen Nutzung des Katasters übernommen und mit der Wertzahl 0 bewertet.

Ein Tausch zwischen Flächen im Vorranggebiet der Windenergie und Flächen außerhalb bedarf einer Vereinbarung mit den Beteiligten.

3. Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleiche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert (1,75 € für A 25) für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **700,00 Euro/WE** festgesetzt.

Bei Änderung des Verkehrswertes kann eine Änderung des Umrechnungsfaktors erfolgen. Der Umrechnungsfaktor wird zur Besitzeinweisung überprüft und ggf. geändert.

4. Allgemeines

Die Übernahme der Bodenschätzung und die Durchführung der Wertermittlung entsprechend dieses Wertermittlungsrahmens bestimmen das relative Wertverhältnis, in dem die einzelnen Grundstücke zueinander stehen.
Es gewährleistet die wertgleiche Abfindung für alle Teilnehmer des Verfahrens.

Der Wertermittlungsrahmen wurde in der Vorstandssitzung am 12.07.2016 abschließend gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und festgelegt.
Der Beschluß des Vorstandes ist dem Wertermittlungsrahmen als Anlage beigefügt.

Braunschweig, den 12.07.2016