

Flurbereinigung A39 - Ehra, Landkreis Gifhorn 292

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.

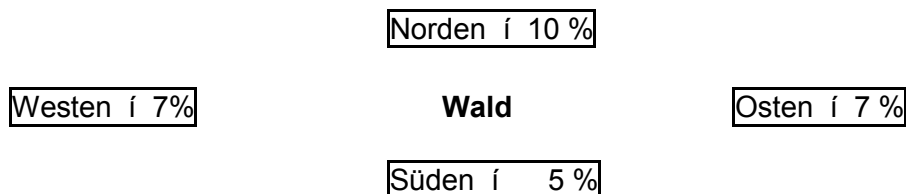
Die Flächen werden gemäß ihrer derzeitigen Nutzung eingestuft. Abweichungen werden im Wertermittlungsrahmen aufgeführt. Nachschätzungen werden eingearbeitet.

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 eine Abwertung.

Unabhängig von der Bestandshöhe wird ein Randstreifen in einer Breite von 20 m in nachfolgender Form abgewertet:



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 werden bis auf die Maststandorte nicht berücksichtigt.

Maststandorte werden wie folgt bewertet:

Beton- bzw. Holzmasten : 300 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. Dränirte Flächen sind bei der Neuzuteilung im Rahmen der wertgleichen Abfindung zu berücksichtigen.

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 Gewässer werden mit der Wertzahl 0 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 5 bewertet.

2.6 **Berechnung**

Ackerflächen, auf denen berechnet wird, erhalten einen Aufschlag von jeweils 15 Bodenpunkten, um die Wertbestandteile durch die Berechnung entsprechend abzubilden.

Berechnete Flächen sind bei der Neuzuteilung im Rahmen der wertgleichen Abfindung zu berücksichtigen.

2.7 **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 Grünland- bzw. Ackerklasse eingestuft.

2.8 **Flächen mit Altlasten**

Flächen mit Altlasten werden in die entsprechende Grünland- bzw. Ackerklasse eingestuft.

2.9 **Naturschutzgebiet**

Für die im Naturschutzgebiet Vogelmoor liegenden Grundstücke werden keine Abschläge vorgenommen.

Flächentausche in oder aus den Schutzgebieten werden nur mit Einverständnis der betroffenen Teilnehmer vorgenommen.

3. **Umrechnungsfaktor**

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird zum Bewertungsstichtag (vorläufige Besitzeinweisung bzw. Ausführungsanordnung des Flurbereinigungsplanes) festgesetzt.

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.