

## Wertermittlungsrahmen (Nr. 3.2 RFlurbWert)\*

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

### **1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen** (Nr. 3.2.3 RFlurbWert)\*

Für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden die Ergebnisse der Bodenschätzung zugrunde gelegt.

Maßgebend sind die jeweiligen Acker- bzw. Grünlandzahlen.

#### 1.1 Bodenarten Acker

Die Ertragsfähigkeit der Böden ist in der Bodenschätzung berücksichtigt. Eine Anpassung der Ackerzahlen der schweren Lehmböden (LT) im Verhältnis zu den übrigen Böden erfolgt nicht.

#### 1.2 Grünland

Zur Ermittlung des relativen Wertes von Grünland im Verhältnis zum Ackerland erhalten alle Grünlandzahlen einen Abschlag von 75 %.

### **2 Zu- und Abschläge** (Nr. 2.2.2 RFlurbWert)\*

#### 2.1 Geländeform (Nr. 2.2.2.1 RFlurbWert)\*

Es werden keine Abschläge vorgenommen, da Hanglagen in der Reichsbodenschätzung bereits berücksichtigt sind.

#### 2.2 Wasserhaushalt (Nr. 2.2.2.2 RFlurbWert)\*

) Übernahme aus der

#### 2.3 Kleinklima (Nr. 2.2.2.3 RFlurbWert)\*

) Bodenschätzung

#### 2.4 Waldrandlagen für Acker- und Grünland (Nr. 2.2.2.4 RFlurbWert)\*

Unabhängig von der Bestandshöhe wird ein Randstreifen

bei Laubwald von 30 m Breite

bei Nadelwald von 20 m Breite

\* Die RFlurbWert und RFlurbKart wurden per Erlass aufgehoben und sind außer Kraft. Sie sind aber sinngemäß in Flurbereinigungsverfahren weiter anzuhalten.

für Ackerland

bei Bewuchs im Süden	um	40 %
bei Bewuchs im Osten	um	25 %
bei Bewuchs im Westen	um	25 %
bei Bewuchs im Norden	um	15 %

sowie für Grünland

bei Bewuchs im Süden	um	15 %
bei Bewuchs im Osten	um	0 %
bei Bewuchs im Westen	um	0 %
bei Bewuchs im Norden	um	0 %

abgewertet.

Bereits in der Bodenschätzung eingerechnete Waldrandlagen werden bei den Abschlägen in der Flurbereinigung berücksichtigt. Die Abwertungen gelten auch bei Neuanpflanzungen in voller Höhe.

#### 2.5 Schutzgebiete (Nr. 2.2.2.5 RFlurbWert)\*

Für die in Schutzgebieten liegenden Flächen werden keine Abschläge berücksichtigt, weil die Nutzung nach den Schutzverordnungen (LSG GF 00014) nicht fühlbar behindert wird.

#### 2.6 Verunkrautung, Nematoden pp. (Nr. 2.2.2.6 RFlurbWert)\*

Diese Beeinträchtigungen bleiben bei der Wertermittlung vorerst unberücksichtigt. Bei einem eventuellen Vorkommen werden diese nach einem Vergleich der Flächen des Planempfängers - zwischen alt und neu - gesondert bewertet.

#### 2.7 Altlastenflächen (Nr. 2.2.2.6 RFlurbWert)\*

Altlastenflächen werden nicht bewertet und erhalten die Wertzahl 0. Altlastenflächen werden bei Änderungen infolge der Flurbereinigung im Zusammenhang mit der wertgleichen Abfindung berücksichtigt.

#### 2.8.1 Oberirdische Leitungen (Nr. 2.6.4 RFlurbWert)\*

Unabhängig von einer grundbuchlichen Sicherung werden entlang der Leitungstrassen Streifen mit einer Gesamtbreite von

10 m bei Leitungen bis 20 KV

15 m bei Leitungen bis 110 kV und

30 m bei Leitungen bis 380 kV

um 10 % abgewertet.

Bei Maststandorten wird die Schadensfläche (Ausfallfläche für den Masten plus ertragsgeminderten Depressionsfläche) in Form einer Raute in Pflugrichtung mit der Wertzahl 0 bewertet.

Die Abwertungsfläche für Maststandorte beträgt bei

Stahlgittermasten 8 x 8 m 170 m<sup>2</sup>

\* Die RFlurbWert und RFlurbKart wurden per Erlass aufgehoben und sind außer Kraft. Sie sind aber sinngemäß in Flurbereinigungsverfahren weiter anzuhalten.

Stahlgittermasten 6 x 6 m 130 m<sup>2</sup>

Stahlbeton- oder Holzmasten bis 1 x 1 m 40 m<sup>2</sup>

Mit vorgenannter Abwertung sind alle Schäden wie Ertragsminderung, Umfahraufwand, Aufwendungen für Unkrautbekämpfung, erhöhte Schaderreger etc. erfasst.

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

#### 2.8.2 Unterirdische Leitungen (Nr. 2.6.4 RFlurbWert)\*

Unterirdische Leitungen, für die eine grundbuchliche Sicherung oder sonstige beanspruchende Rechtsverhältnisse von Versorgungsträgern bestehen, werden in einer Gesamtbreite von 10 m entlang der Leitungstrasse um 10 % abgewertet.

#### 2.9 Öffentliche Beitragslasten (Nr. 2.6.5 RFlurbWert)\*

Öffentliche Beitragslasten bleiben unberücksichtigt.

#### 2.10 Dränagen

Dränagen finden in der Bodenschätzung bereits im Wasserhaushalt Berücksichtigung. Insofern erfolgt keine gesonderte Bewertung in der Wertermittlung.

Zum Zeitpunkt der Besitzeinweisung findet im Rahmen der Prüfung der wertgleichen Abfindungen ein Vergleich der Flächen der Planempfänger statt.

#### 2.11 Beregnungsanlagen und Beregnungsflächen

Beregnungsanlagen und Beregnungsflächen werden im Rahmen der Wertermittlung nicht bewertet. Bei Tausch infolge der Flurbereinigung werden Beregnungsanlagen und Beregnungsflächen im Zusammenhang mit der wertgleichen Abfindung berücksichtigt.

### **3 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (Nr. 2.3 RFlurbWert)\***

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen/Flächen werden mit der Wertzahl 0 bewertet.

### **4 Sonderkulturen, Gärten usw. (Nr. 2.2.4 RFlurbWert)\***

Sonderkulturen (Obst, Spargel, Baumschulen usw.) und Gärten werden in die entsprechende Grünland- bzw. Ackerklasse eingestuft und mit einem entsprechenden Hinweis versehen.

### **5 Waldflächen (Nr. 2.3 RFlurbWert)\***

Waldflächen werden nicht bewertet und erhalten die Wertzahl 0.

Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung werden der Holzbestand und der Bodenwert von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

\* Die RFlurbWert und RFlurbKart wurden per Erlass aufgehoben und sind außer Kraft. Sie sind aber sinngemäß in Flurbereinigungsverfahren weiter anzuhalten.

**6 Bauflächen und Bauland** (Nr. 2.4 RFlurbWert)\*

Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile und unbebaute Flächen (baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland) bleiben zunächst unbewertet. Bei einem Austausch der Grundstücke oder Grundstücksteile infolge der Flurbereinigung wird der Verkehrswert gesondert ermittelt.

**7 Wesentliche Bestandteile** (Nr. 2.5 RFlurbWert)\*

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, die infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

**8 Rekultivierte Flächen** (Nr. 2.7 RFlurbWert)\*

Rekultivierte Flächen werden 25 % tiefer als die angrenzenden Grünland- bzw. Ackerzahlen bewertet.

**9 Bodenbestandteile** (Nr. 2.5.5 RFlurbWert)\*

9.1 Erdölverträge

Erdölvträge werden im Verfahren nicht bewertet. Der Anspruch auf Wartegeld oder Förderzinsen verbleibt bei den bisher Berechtigten. Die Oberflächenentschädigung erhält der zukünftige Planempfänger.

9.2 Salzabbaurechte

Salzabbaugerechtigkeiten werden im Verfahren nicht bewertet. Die Rechte verbleiben beim bisher Berechtigten.

9.3 Kies- und Bodenabbau, sonstige Bodenschätze

Flächen, auf denen Bodenschätze abgebaut werden, kommen im Verfahrensgebiet nicht vor. Lagerstätten 1. oder 2. Ordnung oder Gebiete mit potentiell wertvollen Rohstoffvorkommen sind nicht bekannt.

**10 Umrechnungsfaktor** (Nr. 1.4.3 RFlurbWert)\*

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen und Geldausgleiche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (3,80 Euro/m<sup>2</sup> / 45 BP) auf 845 €/WZ festgesetzt (WZ=Wertverhältniszahl).

Er wird zum Bewertungsstichtag (vorläufige Besitzeinweisung) überprüft.

**11 Wertermittlungskarte**

Die Eintragung der Wertermittlungsergebnisse in die Wertermittlungskarten erfolgt nach den Richtlinien für die Anfertigung von Karten und Plänen in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (RFlurbKart)\*.

\* Die RFlurbWert und RFlurbKart wurden per Erlass aufgehoben und sind außer Kraft. Sie sind aber sinngemäß in Flurbereinigungsverfahren weiter anzuhalten.