

**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. Im Verfahrensgebiet kommen keine reinen Tonböden (T) oder schwere Lehmböden (LT) vor.

1.2 Grünland

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

1.3 Als Acker genutztes Grünland

In der Bodenschätzung als Grünland eingestufte, aber in Acker umgewandelte Flächen, erhalten einen Abschlag von 10% von der Grünlandzahl und werden mit diesem Wert in der Wertermittlung als Acker eingestuft.

**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)\*

)

2.3 Kleinklima (Nr. 2.2.2.3 RFlurbWert)\*

) Übernahme aus der

) Bodenschätzung

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

## 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

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.

## 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 (WSG Wedelheine) nicht fühlbar behindert wird.

## 2.6 Verunkrautung, Nematoden, bezüglich Pflanzenschutzmaßnahmen resistente Pflanzen 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)\*

Der Verlauf von oberirdischen Leitungen wird wie folgt abgewertet:

380 Kv-Leitung um 10 % in einer Breite von 30 m

110 Kv-Leitung um 10 % in einer Breite von 15 m

20 Kv-Leitung um 10 % in einer Breite von 10 m

Für Maststandorte wird eine Fläche in Form einer Raute mit der Wertzahl 0 bewertet.

Die Abwertungsfläche für Maststandorte beträgt bei

Stahlgittermasten 8 x 8 m 185 m<sup>2</sup>

Stahlgittermasten 6 x 6 m 135 m<sup>2</sup>

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

Stahlbeton- oder Holzmasten bis 1 x 1 m 50 m<sup>2</sup>

Mit vorgenannter Abwertung sind alle Schäden wie Ertragsminderung, Umfahrungsaufwand, 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)\*

Bei unterirdischen Leitungen in landwirtschaftlichen Flächen, die durch Grunddienstbarkeiten abgesichert sind, erfolgt eine Abwertung in einer Breite von 10 m um 10 %.

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

Öffentliche Beitragslasten bleiben unberücksichtigt.

#### 2.10 Dränagen

Dränagen stellen keinen besonderen Vermögenswert dar und finden in der Bodenschätzung bereits im Wasserhaushalt Berücksichtigung. Insofern erfolgt keine gesonderte Bewertung im Rahmen der Wertermittlung. Bei Tausch infolge der Flurbereinigung werden Dränagen im Zusammenhang mit der wertgleichen Abfindung berücksichtigt.

#### 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.
- 9.1 Erdölverträge** (Nr. 2.6 RFlurbWert)\*  
Erdölaltverträge 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** (Nr. 2.6 RFlurbWert)\*  
Salzabbaugerechtigkeiten werden im Verfahren nicht bewertet. Die Rechte verbleiben beim bisher Berechtigten.
- 9.3 Kies- und Bodenabbau, sonstige Bodenschätze** (Nr. 2.6 RFlurbWert)\*  
Flächen, auf denen Bodenschätze abgebaut werden, kommen im Verfahrensgebiet nicht vor. Lagerstätten 1. oder 2. Ordnung oder Gebiete mit potentiell wertvollen Rohstoffvorkommen sind im Verfahrensgebiet 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.  
Er wird zum Bewertungsstichtag (vorläufige Besitzeinweisung bzw. Ausführungsanordnung Flurbereinigungsplan) 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.