



**Amt für regionale Landesentwicklung  
Braunschweig**

Friedrich-Wilhelm-Straße 3  
38100 Braunschweig

**Unternehmensflurbereinigung A39-Eutzen**  
Landkreis Gifhorn 293  
Az.: 4.1.2 – GF 293 – 06/I

Braunschweig, den 09.08.2021

## Wertermittlungsrahmen

### Inhalt

<b>1</b>	<b>ZWECK</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>WERTZAHLEN LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER FLÄCHEN NACH DER BODENSCHÄTZUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>ZU- UND ABSCHLÄGE AN DEN WERTZAHLEN AUS DER BODENSCHÄTZUNG</b>	<b>4</b>
2.1.1	FLÄCHEN, DIE NACH DER BODENSCHÄTZUNG ALS GRÜNLAND EINGESTUFT SIND	4
2.1.2	FLÄCHEN, DIE NACH DER BODENSCHÄTZUNG ALS ACKERLAND EINGESTUFT SIND	4
<b>2.2</b>	<b>WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE AN DEN ACKER- UND GRÜNLANDZAHLEN</b>	<b>5</b>
2.2.1	GELÄNDEFORM, WASSERHAUSHALT UND KLEINKLIMA	5
2.2.2	BESCHATTUNG UND WURZELEINWIRKUNG DURCH GEHÖLZE	6
2.2.3	SCHUTZGEBIETE	6
2.2.4	VERUNKRAUTUNG, NEMATODEN, BEZÜGLICH PFLANZENSCHUTZMAßNAHMEN RESISTENTE PFLANZEN ETC.	6
2.2.5	NITRATSENSIBLE GEBIETE („ROTE GEBIETE“)	6
2.2.6	FLIEßGEWÄSSER AN LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN	6
2.2.7	GRENZWERT	7
<b>2.2.8</b>	<b>FLÄCHEN MIT VERDACHT AUF ALTLASTEN</b>	<b>7</b>
<b>2.2.9</b>	<b>GRUNDDIENSTBARKEITEN</b>	<b>7</b>
2.2.9.1	OBERIRDISCHE LEITUNGEN	7
2.2.9.2	UNTERIRDISCHE LEITUNGEN	8
<b>2.2.10</b>	<b>ÖFFENTLICHE BEITRAGSLASTEN</b>	<b>8</b>
<b>2.2.11</b>	<b>DRÄNAGEN</b>	<b>8</b>



<b>3.</b>	<b>FLÄCHEN ANDERER NUTZUNG</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>VERKEHRSANLAGEN, GEMEINSCHAFTLICHE UND ÖFFENTLICHE ANLAGEN</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>SONDERKULTUREN, GÄRTEN USW.</b>	<b>8</b>
<b>3.3</b>	<b>WALDFLÄCHEN</b>	<b>9</b>
<b>3.4</b>	<b>WEGE INNERHALB LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHEN</b>	<b>9</b>
<b>3.5</b>	<b>GRÄBEN INNERHALB LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHEN</b>	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>FLÄCHEN, FÜR DIE EINE BESONDERE BEWERTUNG NACH DEM VERKEHRSWERT ERFORDERLICH IST.</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>BAUFLÄCHEN UND BAULAND</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>WESENTLICHE BESTANDTEILE</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>REKULTIVIERTE FLÄCHEN</b>	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>BODENSCHÄTZE</b>	<b>10</b>
<b>7.1</b>	<b>BERGFREIE BODENSCHÄTZE AUS AUFRECHTERHALTENEN ALTEN RECHTEN</b>	<b>10</b>
7.1.1	ERDÖLALTVERTRÄGE	10
7.1.2	SALZABBAURECHTE	10
<b>7.2</b>	<b>GRUNDEIGENE BODENSCHÄTZE (Z. B. KIESE UND SANDE)</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>UMRECHNUNGSFAKTOR</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>WERTERMITTLUNGSKARTE</b>	<b>11</b>



## 1 Zweck

Für die Durchführung der Wertermittlung gelten die §§ 27 ff. des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG).

Nach § 27 FlurbG hat die Wertermittlung in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist.

Zu diesem Zweck werden Wertzahlen ermittelt und festgestellt, die den relativen Wert der Grundstücke zueinander ausdrücken. Für ein Grundstück können dabei unterschiedliche Wertzahlen, die durch Wertgrenzen abgegrenzt werden, zugeordnet werden.

Das Produkt aus der Wertzahl und der zugehörigen Abschnittsfläche ergeben das Wertverhältnis (WV).

Dieser Wertermittlungsrahmen legt dazu einheitliche Maßstäbe zur Ermittlung der Wertzahlen im Verfahrensgebiet fest.

Die Wertermittlung dient in diesem Verfahren

- der Ermittlung der Tauschwerte,
- der Bemessung der nach § 88 Nr. 4 FlurbG für den Bau der A39 aufzubringenden Flächen und ihrer Geldentschädigungen nach § 88 Nr. 6 FlurbG,
- der Bemessung der Geldausgleiche für Mehr- und Minderausweisungen von Land (§ 44 Abs. 3 FlurbG)
- sowie der Bewertung von Werterhöhungen durch Maßnahmen des Unternehmensträgers (z. B. die Rekultivierung von Wegeflächen).

## 2 Wertzahlen landwirtschaftlich genutzter Flächen nach der Bodenschätzung

Für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG) vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes v. 28.11.2019 (BGBl. I S. 1794) zugrunde gelegt (§ 28 FlurbG)

Zu den landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Sinne des BodSchätzG gehören die Nutzungsarten Ackerland und Grünland. Für die Feststellung der Nutzungsart ist von einer der natürlichen Ertragsfähigkeit entsprechenden gemeinüblichen Bewirtschaftung auszugehen, abweichende Bewirtschaftungsformen bleiben unberücksichtigt (§ 2 BodSchätzG).

Grundlage für eine einheitliche Beurteilung der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens ist nach § 3 BodSchätzG für Ackerland der Ackerschätzungsrahmen und für Grünland der Grünlandschätzungsrahmen.

Grundlage zur Ermittlung der Wertzahlen der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Sinne des BodSchätzG sind die nach § 4 BodSchätzG ermittelten Wertzahlen für Acker- und Grünland.



## 2.1 Zu- und Abschläge an den Wertzahlen aus der Bodenschätzung

Zur Anpassung an die örtlichen Verhältnisse, der Anwendbarkeit eines einheitlichen Umrechnungsfaktors, der Berücksichtigung von Abhängigkeiten zu weiteren wertbestimmenden Faktoren und zur mittelbaren Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus dem Verfahren nach § 87 FlurbG ergeben, sind Zu- oder Abschläge an den nach dem BodSchätzG ermittelten Wertzahlen vorgesehen.

### 2.1.1 Flächen, die nach der Bodenschätzung als Grünland eingestuft sind

- 2.1.1.1 Flächen, die nach der Bodenschätzung als Grünland bewertet sind und als Grünland genutzt werden, erhalten einen Abschlag von 60%, um die relative Vergleichbarkeit zwischen den Acker- und Grünlandzahlen herzustellen.
- 2.1.1.2 Flächen, die nach der BodSchätzG als Grünland bewertet sind und als Acker genutzt werden, erhalten einen Abschlag von 20%.
- 2.1.1.3 Eine Abhängigkeit des Bodenwertes im Verhältnis zu den Grünlandzahlen der Bodenschätzung gibt es im Flurbereinigungsgebiet nicht.

### 2.1.2 Flächen, die nach der Bodenschätzung als Ackerland eingestuft sind

- 2.1.2.1 Im Flurbereinigungsgebiet besteht eine Abhängigkeit des Bodenwertes (€ je m<sup>2</sup>) im Verhältnis zur Bodengüte (Ackerzahl aus der Bodenschätzung).

Dieser mittelbare Einfluss wird durch Zu- oder Abschläge an den Ackerzahlen berücksichtigt. Die nach der folgenden Tabelle festgesetzten Zu- und Abschläge ermöglichen die Berechnung von Entschädigungen nach dem für das Unternehmen geltende Gesetz (FStrG i. V. mit dem NEG) mit einem einheitlichen Umrechnungsfaktor nach Ziffer 9.

Gleichzeitig werden mit den Korrekturen die Auswirkungen auf flächenabhängige Nutzungen und Einträge bei der Zuteilung gemindert. Weiterhin ist zu betrachten, dass die Feldberegnung im Verfahrensgebiet zur ortsüblichen Bewirtschaftung gehört, die zu einer Sicherung der Erträge besonders auf leichteren Böden führt. Die Bodenschätzung berücksichtigt die Einflüsse der künstlichen Bewässerung nicht.

Ackerzahl aus der Bodenschätzung	Zu- oder Abschlag	Ackerzahl im Verfahren
26	+11	37
27	+11	38
28	+11	39
29	+10	39
30	+10	40
31	+10	41
32	+ 9	41



Ackerzahl aus der Bodenschätzung	Zu- oder Abschlag	Ackerzahl im Verfahren
33	+ 9	42
34	+ 8	42
35	+ 8	43
36	+ 7	43
37	+ 7	44
38	+ 6	44
39	+ 6	45
40	+ 5	45
41	+ 5	46
42	+ 4	46
43	+ 4	47
44	+ 3	47
45	+ 3	48
46	+ 2	48
47	+ 1	48
48	+ 1	49
49	0	49
50	0	50
51	- 1	50
52	- 2	50
53	- 2	51
54	- 3	51
55	- 4	51
56	- 4	52
57	- 5	52
58	- 6	52
59	- 6	53

## 2.2 Weitere Zu- und Abschläge an den Acker- und Grünlandzahlen

Auf Grundlage der nach Ziffer 2.1 ermittelten Wertzahlen für Acker- und Grünland werden weitere Zu- oder Abschläge entsprechend folgender Kriterien festgesetzt:

### 2.2.1 Geländeform, Wasserhaushalt und Kleinklima

In der Bodenschätzung sind diese Einflüsse bereits berücksichtigt. Es werden dazu keine weiteren Abschläge vorgenommen.



## 2.2.2 Beschaffung und Wurzeleinwirkung durch Gehölze

Aufgrund von Schatten- und Wurzeleinwirkung wird unabhängig von der Bestands-  
höhe ein Randstreifen

bei Laubwald/Mischwald	von	30 m Breite,
bei Nadelwald	von	20 m Breite,
bei Gehölzflächen, dichten Baumgruppen		10 m Breite,

für Ackerland

bei Bewuchs im Süden	um	25 %,
bei Bewuchs im Osten	um	15 %,
bei Bewuchs im Westen	um	15 %,
bei Bewuchs im Norden	um	5 %,

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, soweit die Einflüsse nicht bereits in der Bodenschätzung berücksichtigt  
sind.

Bei Neupflanzungen werden in der Landabfindung Abschlüsse in gleicher Höhe die-  
ser Werte angewandt.

## 2.2.3 Schutzgebiete

Für die in Schutzgebieten (Trinkwassergewinnungsgebiet der Schutzzone IIIA) liegen-  
den Flächen werden keine Abschlüsse berücksichtigt.

## 2.2.4 Verunkrautung, Nematoden, bezüglich Pflanzenschutzmaßnahmen resistente Pflanzen etc.

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.

## 2.2.5 Nitratsensible Gebiete („Rote Gebiete“)

Für die in nitratsensiblen Gebieten („Rote Gebiete“) liegenden Flächen werden keine  
Abschlüsse berücksichtigt.

## 2.2.6 Fließgewässer an landwirtschaftlichen Flächen

Bei landwirtschaftlichen Flächen, die an Fließgewässern angrenzen, wird ein Streifen  
wie folgt abgewertet:



#### 2.2.6.1 Gewässer III. Ordnung

Eine Abwertung wird nur dann vorgenommen, wenn das Gewässer mehr als 6 Monate im Jahr Wasser führt.

Grünland: Abwertung von 30% auf einer Breite von 3 m gemessen ab der Böschungskante

Ackerland, Grünland mit Ackerstatus:  
Abwertung von 50% auf einer Breite von 3 m gemessen ab der Böschungskante.

#### 2.2.6.2 Gewässer II. Ordnung

Grünland: Abwertung von 30% auf einer Breite von 5 m gemessen ab der Böschungskante

Ackerland, Grünland mit Ackerstatus:  
Abwertung von 50% auf einer Breite von 5 m gemessen ab der Böschungskante.

### 2.2.7 Grenzwert

Eine Abwertung, die zur Folge hat, dass die Wertzahl für landwirtschaftlich nutzbare Flächen kleiner als 10 ist, wird nicht vorgenommen.

### 2.2.8 Flächen mit Verdacht auf Altlasten

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

### 2.2.9 Grunddienstbarkeiten

#### 2.2.9.1 Oberirdische Leitungen

Der Verlauf von oberirdischen Leitungen wird wie folgt abgewertet:

110 KV-Leitung um 10 % in einer Breite von 15 m (beidseitig 7,50 m)

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

Für Maststandorte auf landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine Fläche in Form einer Raute mit der Wertzahl A bzw. GR 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>

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.

#### 2.2.9.2 Unterirdische Leitungen

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

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

#### 2.2.10 Öffentliche Beitragslasten

Öffentliche Beitragslasten bleiben unberücksichtigt.

#### 2.2.11 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.

### 3. Flächen anderer Nutzung

Flächen, die nicht der Bewertung nach dem BodSchG unterliegen oder aufgrund besonderer Nutzungen oder Nutzungsmöglichkeiten nach anderen Kriterien zu bewerten sind, erhalten vorerst die Wertzahl 0. Bei Änderungen zum Zwecke der Flurbereinigung wird der Wert soweit erforderlich gesondert bestimmt.

#### 3.1 Verkehrsanlagen, Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen wie z. B. Wege, Straßen, Gräben und Bahnanlagen, werden zunächst mit der Wertzahl 0 bewertet.

#### 3.2 Sonderkulturen, Gärten usw.

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



### **3.3 Waldflächen**

Waldflächen wird der Boden mit der Wertzahl 5 bewertet.

Wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert, ist der Wert des Baumbestands gesondert zu ermitteln.

### **3.4 Wege innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Wege innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen, die ohne großem Aufwand in die angrenzende Nutzung integriert werden können (sogenannte Sommerwege) und nicht durch eine Grunddienstbarkeit belastet sind, werden wie die angrenzende Nutzung unter Berücksichtigung eines Abschlags an der Wertzahl von 25% bewertet, ansonsten erhalten sie die Wertzahl 7.

### **3.5 Gräben innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen**

Gräben innerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen erhalten die Wertzahl 7.

## **4. Flächen, für die eine besondere Bewertung nach dem Verkehrswert erforderlich ist.**

Flächen, für die nach § 29 FlurbG eine besondere Bewertung nach dem Verkehrswert erforderlich ist, erhalten zunächst die Wertzahl 0. Wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert, ist der Wert dieser Flächen gesondert zu ermitteln.

### **4.1 Bauflächen und Bauland**

Für bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile und unbebaute Flächen (baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland) ist bei Bedarf der Wert nach dem Verkehrswert zu bestimmen (§ 29 FlurbG).

Die Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen erfolgt anhand der Flächennutzungspläne und den Abrundungssatzungen nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB).

## **5. Wesentliche Bestandteile**

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, werden nur gesondert bewertet, wenn es der Zweck der Flurbereinigung erfordert und der Wert in der Abfindung besonders zu berücksichtigen ist.

## **6 Rekultivierte Flächen**

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



## 7. Bodenschätze

Das Bundesberggesetz (BBergG vom 13.08.1980, BGBl. I 1980, S. 1310, zuletzt geändert durch Artikel 237 des Gesetzes vom 19.06.2020, BGBl. I S- 1328) unterscheidet in § 3 zwischen bergfreien und grundeigenen Bodenschätzen.

Nach § 3 Abs. 2 BBergG stehen grundeigene Bodenschätze im Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht.

Für bergfreie Bodenschätze sind nur dann Regelungen zu treffen, soweit sich aus aufrechterhaltenen alten Rechten etwas anderes ergibt.

### 7.1 Bergfreie Bodenschätze aus aufrechterhaltenen alten Rechten

#### 7.1.1 Erdölaltverträge

Erdölaltverträge werden im Verfahren nicht bewertet. Der Anspruch auf Wartegeld oder Förderzinsen verbleibt bei den bisher Berechtigten. Die Oberflächenentschädigung erhält der zukünftige Planempfänger. Das Oberbergamt erhält nach dem Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens eine Deckfolie mit den alten und neuen Grundstücken, um die Rechte zuordnen zu können.

#### 7.1.2 Salzabbaurechte

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

### 7.2 Grundeigene Bodenschätze (z. B. Kiese und Sande)

Flächen, auf denen bereits grundeigene Bodenschätze abgebaut werden oder der Abbau genehmigt ist, erhalten zunächst die Wertzahl 0.

Lagerstätten 1. und 2. Ordnung sind im Verfahrensgebiet nicht bekannt. Gebiete mit potentiell wertvollen Rohstoffvorkommen sind im Verfahrensgebiet vorhanden.

Ansonsten werden die Flächen wie die landwirtschaftlichen Flächen bewertet.

## 8 Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Entschädigungen und Geldausgleiche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen auf 720 € je Wertverhältnis (WV) festgesetzt. Die Festsetzung basiert auf einem Richtwert von 3,60 € je m<sup>2</sup> bei einer Ackerzahl nach der Bodenschätzung von 50 (Stichtag 31.12.2020).

Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft.



## 9 **Wertermittlungskarte**

Die Wertermittlungsergebnisse werden in Karten auf Basis der Liegenschaftskarte in Grün eingetragen.

gez. Schuldt

Braunschweig, den 09.08.2021