

## **Unternehmensflurbereinigung B 4 - Rötgesbüttel, Landkreis Gifhorn 298**

### **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 Flächen (Nr. 3.2.3 RFlurbWert\*)**

Für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden die Ergebnisse der Bodenschätzung zugrunde gelegt. Maßgebend sind die jeweiligen Acker- und Grünlandzahlen.

##### **1.1 Acker**

Die Ertragsfähigkeit der Böden ist in der Bodenschätzung berücksichtigt. Die Nachschätzungen wurden aktuell durch das Finanzamt Braunschweig durchgeführt.

##### **1.2 Grünland**

Zur Ermittlung des relativen Wertes von Grünland im Verhältnis zum Ackerland erhalten alle Grünlandzahlen einen Abschlag von 60 %.

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.

##### **1.3 Sonderkulturen**

Flächen mit Sonderkulturen (Spargel) und Gärten werden mit der entsprechenden Acker- bzw. Grünlandzahl bewertet und mit einem Hinweis versehen.

#### **2. Ab-/Zuschläge (Nr. 2.2.2 u. a. RFlurbWert\*)**

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

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

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

Übernahme aus der Bodenschätzung.

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

Übernahme aus der Bodenschätzung.

##### **2.4 Waldrandlage (Nr. 2.2.2.4 RFlurbWert\*)**

Bei Waldrandlagen für Acker- und Grünlandflächen wird unabhängig von der Bestandshöhe ein Randstreifen

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

- 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.

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

Die Schatten- und Wurzeleinwirkung um Forst- und Holzflächen, (dichte) Baumreihen und -gruppen herum ist bereits in der Bodenschätzung durch das Finanzamt nach ihren Richtlinien berücksichtigt und wird so in die Wertermittlung der Flurbereinigung übernommen.

#### 2.5 **Beschattung durch Gehölzbestand (Nr. 2.2.2.4 RFlurbWert\*)**

Bei Beschattung durch Neupflanzungen von Gehölzbestand (Hecken oder Gehölzstreifen) erfolgt eine Abwertung auf den angrenzenden Streifen mit einer Breite von 10 m in folgender Form:

- bei Bewuchs im Süden um 30 %
- bei Bewuchs im Westen oder Osten um 15 %
- bei Bewuchs im Norden um 10 %

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

Für die in Schutzgebieten (LSG GF 5 „Allertal – Barnbruch und angrenzende Landschaftsteile“, LSG GF 14 „Papenteich und Schweineholz“, LSG GF 18 „Gifhorer, Winkeler und Fahle Heide und angrenzende Landschaftsteile“ sowie ÜSG ID 827 „Allerkanal und Nebengewässer“) liegenden Grundstücke werden keine Abschläge berücksichtigt, weil die Nutzung nach den Schutzverordnungen nicht fühlbar behindert wird.

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

Wenn es aufgrund geänderter gesetzlicher bzw. agrarrechtlicher Bestimmungen zu der Ausweisung von Gebieten kommt, die konkreten Einschränkungen unterliegen („Rote Gebiete“), sind diese Gebiete erneut bis zum Zeitpunkt der Besitzeinweisung gesondert zu betrachten.

#### 2.7 **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.

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

## 2.8 **Unter- und oberirdische Leitungen (Nr. 2.6.4 RFlurbWert\*)**

Bei **Unterirdische Leitungen** in landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die durch Grunddienstbarkeiten abgesichert sind, erfolgt eine Abwertung um 10 % auf einer Breite von 10 m.

**Oberirdische Leitungen** werden wie folgt berücksichtigt:

Der Verlauf von oberirdischen Leitungen wird

- bei einer 110 Kv-Leitung um 10 % in einer Breite von 15 m
- bei einer 20 Kv-Leitung um 10 % in einer Breite von 10 m

abgewertet.

Maststandorte auf landwirtschaftlich genutzten Flächen werden wie folgt bewertet:

Gittermasten:	400 m <sup>2</sup> mit A 10
Beton- bzw. Holzmasten:	200 m <sup>2</sup> mit A 10

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

Mit vorgenannter Abwertung sind alle Schäden wie Ertragsminderung, Umfahrungsaufwand, Aufwendungen für Unkrautbekämpfung etc. erfasst.

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

## 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.

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

## 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. 2.2.3 RFlurbWert\*)**

### 3.1. **Hofräume, gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen**

**Hofräume, Friedhöfe, Sportplätze** und andere **gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen** werden mit der Wertzahl 0 geführt.

### 3.2. **Straßen, Wege und Bahn**

**Gemeinschaftliche Wege** werden mit der Wertzahl 0 bewertet.

**Wege im privaten Eigentum** werden mit der Wertzahl 0 bewertet.

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

**Öffentliche Straßen und die Bahn** bekommen die Wertzahl 0.

### 3.3. **Gewässer und Gräben**

**Gewässer und Gräben** werden mit der Wertzahl 0 geführt.

**Gräben im privaten Eigentum** werden mit der Wertzahl 0 bewertet.

### 3.4. **Unland**

**Unland** wird mit der Wertzahl FU 10 bewertet.

### 3.5. **Windenergieanlagen**

Flächen der Windenergieanlagen werden aus der tatsächlichen Nutzung des Katasters übernommen und mit der Wertzahl 0 bewertet. Ein Tausch zwischen den Flächen bedarf einer Vereinbarung der Beteiligten.

## **4. Wald- und Gehölzflächen (Nr. 2.3 RFlurbWert\*)**

Wald- und Gehölzflächen 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.

## **5. 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.

## **6. Wesentliche Bestandteile (Nr. 2.5 RFlurbWert\*)**

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

## **7. Erdölverträge, Kies- und Bodenabbau, Salzabbaurechte (Nr. 2.6 RFlurbWert\*)**

Erdölaltverträge werden im Verfahren nicht bewertet. Der Anspruch auf Wartegeld oder Förderzinsen verbleibt bei dem bisherigen Berechtigten. Die Oberflächenentschädigung erhält der zukünftige Planempfänger.

Salzabbaugerechtigkeiten werden im Verfahren nicht bewertet. Die Rechte verbleiben bei dem bisher Berechtigtem.

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.

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

Zu rekultivierende Flächen (Straßen, Wege, Gewässer) werden 25 % niedriger als die angrenzenden Grünland- bzw. Ackerzahlen bewertet.

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

**9. 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 (4,70 €/m<sup>2</sup> - A 45) auf 1000,- € je Wertzahl festgesetzt.

Er wird zum Bewertungsstichtag (vorläufige Besitzeinweisung, Flurbereinigungsplan bzw. Ausführungsanordnung) überprüft.

**10. Wertermittlungskarte**

Die Eintragung der Wertermittlung 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.