

Wertermittlungsrahmen

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsrahmen	- 2 -
1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland)	- 2 -
1.1 Acker	- 2 -
1.2 Grünland	- 2 -
2. Zu- und Abschläge	- 2 -
2.1 Geländeform	- 2 -
2.2 Wasserhaushalt	- 2 -
2.3 Kleinklima	- 3 -
2.4 Waldrandlage	- 3 -
2.5 Schutzgebiete und Überschwemmungsgebiete	- 3 -
2.6 Verunkrautung, Nematoden und Klärschlamm	- 4 -
2.7 Unter- und oberirdische Leitungen	- 4 -
2.8 Öffentliche Beitragslasten	- 4 -
2.9 Dränagen	- 4 -
2.10 Erosionsgefährdete Flächen	- 5 -
3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag	- 5 -
3.1 Hofräume, gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen	- 5 -
3.2 Straßen, Wege und Gewässer	- 5 -
4. Bauflächen und Bauland	- 5 -
5. Wesentliche Bestandteile	- 5 -
6. Waldflächen	- 6 -
7. Sonderkulturen, Gärten usw.	- 6 -
8. Rekultivierte Flächen	- 6 -
9. Altlasten	- 6 -
10. Ödland und Unland	- 6 -
11. Erdölverträge, Kies- und Bodenabbau und Salzabbaurechte	- 6 -
12. Windenergie	- 7 -
13. Umrechnungsfaktor	- 7 -
14. Allgemeines	- 8 -

Wertermittlungsrahmen

(nach Nr. 3.2 der Richtlinien über die Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz – RFlurbWert* -)

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) wird festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland)

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

Die Berechnung der Werte für die einzelnen Flächen erfolgt anhand der Wertermittlungskarten.

1.1 Acker

Die Flächen werden gemäß der Ackerzahl eingestuft. Abweichungen werden im Wertermittlungsrahmen aufgeführt.

1.2 Grünland

Zur Ermittlung des relativen Wertes von Grünland im Verhältnis zum Ackerland erhalten alle Grünlandzahlen einen Abschlag von 50%.

2. Zu- und Abschläge

2.1 Geländeform

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

2.2 Wasserhaushalt

Es werden keine Zu- oder Abschläge vorgenommen, da besondere Verhältnisse des Wasserhaushalts in der Bodenschätzung bereits berücksichtigt ist.

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

2.3 Kleinklima

Es werden keine Zu- oder Abschläge vorgenommen, da das Kleinklima in der Bodenschätzung bereits berücksichtigt ist.

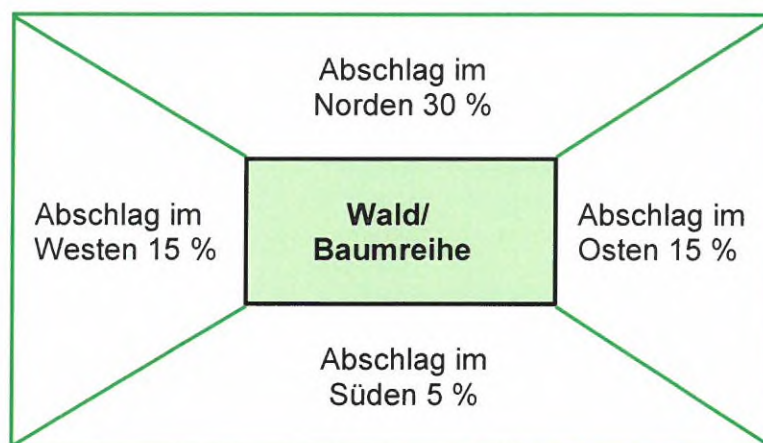
2.4 Waldrandlage

Sofern Schatten- und Wurzeleinwirkung um Forst- und Holzflächen, dichten Baumreihen und –gruppen, Hecken und Feldgehölzen herum nicht schon in der Bodenschätzung berücksichtigt wurde, so wird ein Streifen von 10 bis 30 m Breite abgewertet. Für Obstbäume erfolgt keine Abwertung.

Unabhängig von der Bestandshöhe wird ein Randstreifen

- bei **Laubwald / Mischwald** von 30 m Breite
- bei **Nadelwald** von 20 m Breite
- bei **Hecken, Feldgehölzen, Baumreihen** von 10 m Breite

in nachfolgender Form abgewertet:



Bei Neupflanzungen werden die Hälfte dieser Werte zu Grunde gelegt.

2.5 Schutzgebiete und Überschwemmungsgebiete

Für die in Schutzgebieten (Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.) liegenden Grundstücke werden keine Abschläge berücksichtigt, weil die Nutzung nach den Schutzgebietsverordnungen nicht fühlbar behindert wird.

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

2.6 Verunkrautung, Nematoden und Klärschlamm

Diese Beeinträchtigungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Ackerflächen, in denen

- Wildrübensamen, Verunkrautungen insb. mit Ackerfuchsschwanz und Nematoden in starkem Maße vorhanden sind,
- Klärschlamm aufgebracht wurde,

sind bei den Zuteilungen zu berücksichtigen.

2.7 Unter- und oberirdische Leitungen

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.

Oberirdische Leitungen erhalten, sofern sie in landwirtschaftlich genutzten Grundstücken liegen, einen Abschlag von 10 % in einer Breite von:

- 10 m (5 m beidseitig der Leitungen) bei Leitungen bis 20 kV,
- 20 m (10 m beidseitig der Leitungen) bei Leitungen über 20 kV

unabhängig von den Schutzstreifenbreiten.

Maststandorte auf landwirtschaftlich genutzten Flächen werden wie folgt bewertet:

- Große Stahlgittermasten: 400 m² mit A 10
- Beton-, Holz-, Stahlmasten: 200 m² mit A 10

2.8 Öffentliche Beitragslasten

Öffentliche Beitragslasten bleiben unberücksichtigt.

2.9 Dränagen

Dränagen sind grundsätzlich nicht in der Bodenschätzung berücksichtigt. Langfristig spiegelt sich eine funktionierende Dränage im Bodenwert wieder.

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

2.10 Erosionsgefährdete Flächen

Für erosionsgefährdete Flächen werden keine Abschläge vorgenommen. Flächentausche in ein oder aus einem Gebiet mit erosionsgefährdeten Flächen erfolgen nur mit Einverständnis der betroffenen Teilnehmer.

3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

3.1 Hofräume, gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen

Hofräume, Friedhöfe, Sportplätze und andere gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen werden mit der Wertzahl 10 geführt.

3.2 Straßen, Wege und Gewässer

Gemeinschaftliche Wege, öffentliche Straßen und Wege sowie Schienenwege und Gewässer werden mit der Wertzahl 10 bewertet.

Wege und Gewässer im privaten Eigentum werden mit der Wertzahl 20 bewertet.

Örtlich nicht mehr vorhandene Straßen, Wege, Schienenwege und Gewässer werden wie die niedrigste angrenzende Acker- bzw. Grünlandzahl bewertet.

4. Bauflächen und Bauland

Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile und unbebauten Flächen (begünstigtes Agrarland, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land) bleiben zunächst unbewertet.

Bei einem Austausch dieser Flächen infolge der Flurbereinigung ist zum Zeitpunkt der Besitzeinweisung der Verkehrswert durch den Gutachterausschuss festzulegen. Vorrangig soll aber eine Einigung zwischen dem Abgeber und dem Empfänger durch eine Vereinbarung herbeigeführt werden.

5. 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. Vorrangig soll aber eine Einigung zwischen dem Abgeber und dem Empfänger durch eine Vereinbarung herbeigeführt werden.

6. Waldflächen

Der Boden von Waldflächen 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 Empfänger durch eine Vereinbarung herbeigeführt werden.

7. Sonderkulturen, Gärten usw.

Sonderkulturen (Obst, Spargel, Baumschulen usw.) und Gärten werden in die entsprechende Grünland- bzw. Ackerklasse eingestuft und mit einem entsprechenden Hinweis versehen. Ein evtl. Eigentumswechsel kann nur mit Zustimmung von Abgeber und Empfänger erfolgen.

8. Rekultivierte Flächen

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

9. Altlasten

Flächen mit Altlasten werden in die entsprechende Grünland- bzw. Ackerklasse eingestuft. Ein evtl. Eigentumswechsel kann nur mit Zustimmung von Abgeber und Empfänger erfolgen.

10. Ödland und Unland

Ödland- und Unlandflächen sowie Heide und Brachland werden mit der Wertzahl 10 bewertet

11. Erdölverträge, Kies- und Bodenabbau und Salzabbaurechte

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

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

Flächen, auf denen Bodenschätze abgebaut werden, bleiben unbewertet. Flächen mit abbauwürdigen Vorkommen an Bodenschätzen, deren Abbau keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen, werden in die entsprechende Grünland- bzw. Ackerklasse eingestuft.

Bei einem Austausch der Grundstücke oder Grundstücksteile infolge der Flurbereinigung wird der Verkehrswert gesondert ermittelt; oder es wird eine Einigung zwischen dem Abgeber und dem Empfänger durch eine Vereinbarung herbeigeführt. In beiden Fällen kann ein evtl. Eigentumswechsel nur mit Zustimmung von Abgeber und Empfänger erfolgen.

12. Windenergie, Photovoltaik & Funkmaststandorte

Flächen der Windenergie- und/ oder Photovoltaikanlagen und/ oder Funkmaststandorte werden aus der tatsächlichen Nutzung des Katasters übernommen und mit der Wertzahl 10 bewertet. Ein evtl. Eigentumswechsel kann nur mit Zustimmung von Abgeber und Empfänger erfolgen.

Poolflächen und Flächen in Vorranggebieten werden in die entsprechende Grünland- bzw. Ackerklasse eingestuft, können jedoch nur innerhalb oder mit Einverständnis getauscht werden.

13. Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleiche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert (*Acker 75 – 3,80 €/m²*) für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf *507 € pro Werteinheit Acker* festgesetzt. Bei Änderung des Verkehrswertes kann eine Änderung des Umrechnungsfaktors erfolgen.

Der Umrechnungsfaktor wird zur Besitzeinweisung überprüft und ggf. geändert.

14. Allgemeines

Die Übernahme der Bodenschätzung und die Durchführung der Wertermittlung entsprechend dieses Wertermittlungsrahmens bestimmen das relative Wertverhältnis, in dem die einzelnen Grundstücke zueinanderstehen.

Es gewährleistet die wertgleiche Abfindung für alle Teilnehmer des Verfahrens.

Der Wertermittlungsrahmen wurde in der Vorstandssitzung am 21.09.2023 abschließend gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und festgelegt.

Der Beschluss des Vorstandes ist dem Wertermittlungsrahmen als Anlage beigefügt.

Braunschweig, den 21.09.2023

Rusniok

(Rusniok)

