

Endgültiger Wertermittlungsrahmen (Gemäß Nr. 3.2 RFlurbWert*)

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach den §§ 27 ff Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) im vereinfachten Flurbereinigungsverfahren Westerhof wird folgendes festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

Notwendige Veränderungen der Bodenschätzung für das Flurbereinigungsverfahren werden auf der Grundlage des Acker-/Grünlandschätzungsrahmens durchgeführt.

1.1 Sonderregelungen

Bei einer Abweichung der Nutzung zwischen der Bodenschätzung und der tatsächlichen Nutzung wird die tatsächliche Nutzung angehalten.

1.1.1 Anpassungen des Tauschmaßstabes zwischen Grünland- und Ackerflächen werden nicht vorgenommen.

Bei Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung wird der Tauschmaßstab zwischen den betroffenen Grünland- und Ackerflächen gesondert ermittelt.

1.1.2 Änderungen land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen in nicht land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen, wie - Gebäude- und Freiflächen, Betriebsflächen, Erholungsflächen, Verkehrsflächen, Unland, etc., die aufgrund von Fortführungsmitteilungen des Katasteramtes bekannt werden, werden ohne erneute Vorlage der Wertermittlungsergebnisse in den alten Bestand übernommen.

2. Zu- und Abschläge

2.1 Geländeform

Da die Acker- bzw. Grünlandzahlen als Grundlage der Wertermittlung dienen, werden für Hanglagen keine Abschläge vorgenommen, da diese bereits berücksichtigt sind.

2.2 Wasserhaushalt

Besondere Verhältnisse sind in den Acker- bzw. Grünlandzahlen bereits enthalten.

2.3 Kleinklima

Entsprechende Zu- oder Abschläge sind in den Acker- bzw. Grünlandzahlen bereits enthalten.

2.4 Waldrandlagen, Baumgruppen, Feldgehölze und Hecken

Beschattung, Nährstoffentzug durch Wurzeln

Bei **Waldrandlagen** im Süden, Osten oder Westen werden die Abschläge aus der Bodenschätzung übernommen. Zusätzlich wird bei extremen Süd- und Westwaldrandlagen ein zusätzlicher Abschlag von 10 % in der durch die Bodenschätzung festgelegten Breite vorgenommen.

Bei Bewuchs im Norden wird ein Streifen von 10 m um 5 % von der **Acker- bzw. Grünlandzahl** abgewertet.

Bei **Hecken, Baumreihen und Feldgehölzen** sollen folgende Abschläge von der **Acker- bzw. Grünlandzahl** vorgenommen werden, da sie nicht in der Bodenschätzung berücksichtigt wurden.

Bewuchs	Streifenbreite	Abschlag
Im Norden	10 m	5 %
Im Osten	10 m	5%
Im Westen	10 m	10 %
Im Süden	10 m, max. H	15 %

Neupflanzungen sind unabhängig von der Bestandshöhe analog zum Zeitpunkt der Neueinteilung nach v.g. Kriterien zu behandeln.

2.5 Schutzgebiete

Flächen des alten Bestandes, die in Schutzgebieten (z.B.: Landschaftsschutzgebiet „Westerhöfer Bergland-Langfast“ oder Trinkwasserschutzgebiet „Westerhof“) liegen, werden zunächst wie alle anderen Flächen bewertet. Sollte es zu einem Flächenaustausch innerhalb eines Schutzgebietes kommen, werden die Wertermittlungsergebnisse wie üblich zugrunde gelegt. Bei Austausch über die Schutzgebietsgrenzen hinaus, ist ggf. ein besonderer Tauschmaßstab festzusetzen.

2.6 Verunkrautung, Nematoden, Duwok pp.

Verunkrautungen, Nematodenbefall, Duwok und ähnliches wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Bei einem eventuellen Vorkommen werden die Schäden nach einem Vergleich der alten und neuen Flächen des Planempfängers gesondert bewertet.

2.7 Ober- und unterirdische Anlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen

2.7.1 Oberirdische Elektrizitätsleitungen

Entlang der Leitungstrasse wird bei Leitungen bis 20 kV ein Schutzstreifen von 10 m, bei größeren Leitungen von 20 m um 10% abgewertet.

2.7.2 Unterirdische Leitungen

Die überörtlichen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit einem Schutzstreifen von 10 m um 10 % abgewertet.

Geländegleiche oder über Gelände liegende Kanalschächte, Brunnen etc. werden wie Maststandorte mit der Wertzahl 0 bewertet.

Die abgewertete Fläche:

Größe der Kanalschächte etc.	Abgewertete Fläche
bis 1 x 1 m	25 m ²
über 1 x 1 m	40 m ²

2.7.3 Maststandorte

Maststandorte werden je nach Größe mit der Wertzahl 0 bewertet.

Für Maststandorte wird die Schadensfläche (Ausfallfläche und Depressionsfläche) entsprechend den gültigen Wertermittlungsrichtlinien (RFIurbWert) mit der Wertzahl 0 bewertet (siehe nachfolgende Tabelle).

Mastfläche	Schadensfläche	Bemerkungen
bis 0,5 x 0,5 m	25 m ²	Holz- und Betonmasten
1 x 1 m	40 m ²	Holzmasten als A-Masten
2 x 2 m	55 m ²	
3 x 3 m	75 m ²	

2.8 Überschwemmungsgebiete

Abschläge für Überschwemmungsgebiete sind bereits in der Bodenschätzung berücksichtigt. Eine weitere Abwertung erfolgt nicht.

2.9 Sondergebiete

Ein Austausch der Flächen erfolgt nur auf freiwilliger Basis und wird durch Planvereinbarungen vertraglich geregelt.

2.10 Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Hangneigung an Gewässern

Gemäß § 38a Wasserhaushaltsgesetz haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die an Gewässer angrenzen und innerhalb eines Abstandes von 20 Metern zur Böschungsoberkante eine Hangneigung zum Gewässer von durchschnittlich mindestens 5 Prozent aufweisen, innerhalb eines Abstandes von 5 Metern landseits zur Böschungsoberkante des Gewässers eine geschlossene, ganzjährig begrünte Pflanzendecke zu erhalten oder herzustellen. Eine Verlegung solcher Flächen ist nur mit einer vorherigen Vereinbarung zwischen den Tauschpartnern möglich.

3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen und sonstige nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen (z.B. Teiche, Unland, Schilfflächen) werden mit der Wertzahl 0 bewertet.

Bei einem Austausch erfolgt eine Berechnung des Wertes auf der Grundlage des Verkehrswertes.

Wege und Gewässer, die infolge der Flurbereinigung entfallen und rekultiviert werden, werden wie sonstige rekultivierte Flächen behandelt (siehe Ziffer 8).

4. Sonderkulturen

Sonderkulturen (Obst, Spargel, Baumschulen u.s.w.) und Gärten werden nachrichtlich dargestellt und mit der Wertzahl 0 bewertet.

Sollte es im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens zu einem Tausch dieser Flächen kommen, ist eine gesonderte Wertermittlung durchzuführen.

5. Waldflächen

Waldflächen werden zunächst nicht bewertet und mit der Wertzahl 0 eingestuft.

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

6. Bauflächen und Bauland

Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile, sowie Bau- und Bauerwartungsland werden zunächst nicht bewertet und in die Wertzahl 0 eingestuft. Bei Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung wird der Verkehrswert der Flächen gesondert ermittelt.

Feldschuppen, befestigte Silolagerplätze und Feldmieten werden mit ihrer Fläche mit der Wertzahl 0 bewertet. Bei Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung wird der Verkehrswert der Flächen gesondert ermittelt.

7. Wesentliche Bestandteile

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

8. Rekultivierte Flächen (aufzuhebende Wege, Gräben etc.)

Rekultivierte Flächen werden 50% tiefer als die angrenzenden Grünland- bzw. Ackerzahlen bewertet.

9. Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen und Geldausgleiche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **535,-- € *** / WVZ **** festgesetzt. Er stützt sich auf die Bodenrichtwertangaben der Niedersächsischen Katasterverwaltung (Stichtag 1.1.2024) (3,75 €/m² bei A 70).

Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft.

10. Erdölaltverträge, Salzabbaugerechte, abbauwürdige Bodenschätze

Flächen die aufgrund abbauwürdiger Bodenschätze (z.B.: Kiesvorkommen) oder durch Erdölaltverträge bzw. Salzabbaugerechtigkeiten einen erhöhten Verkehrswert haben, werden zunächst wie alle übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen bewertet.

Bei einem Austausch dieser Flächen infolge der Flurbereinigung wird der Verkehrswert gesondert ermittelt.

11. Allgemeines

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

* Richtlinien über die Wertermittlung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vom 15.10.1991, zuletzt geändert durch Erlass des ML vom 16.02.1994

** WVZ = Wertverhältniszahl, entspricht dem Produkt aus Wertklasse (Ackerzahl, bzw. Grünlandzahl) und Fläche (in ha)

*** Acker mit 70 Bodenpunkten entspricht 3,75 € / m², Acker mit 100 Bodenpunkten entspricht dann 5,35 € / m² (Bodenrichtwerte Stand 01.01.2024)

Grünland mit 60 Bodenpunkten entspricht 1,00 € / m², Grünland mit 100 Bodenpunkten entspricht dann 1,66 € / m² (Bodenrichtwerte Stand 01.01.2024)