

**Endgültiger Wertermittlungsrahmen (Nr. 3.2 RFlurbWert)**

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff FlurbG wird folgendes festgelegt:

**1. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ( Acker, Grünland )**

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

Eine Nachschätzung / Überprüfung des gesamten Verfahrensgebietes ist im Jahre 2005 erfolgt.

Die Flächen werden gemäß ihrer derzeitigen Nutzung eingestuft. Abweichungen werden im Wertermittlungsrahmen aufgeführt.

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

Das **Grünland** behält die Bewertung der Bodenschätzung, ist aber bei einem Tausch mit der Ackerbewertung nicht vergleichbar.

Die Flächen, die gemäß der Bodenschätzung als Acker bewertet sind und z.Z. als Grünland genutzt werden, erhalten in der Wertermittlungskarte den Hinweis z.Z. Grünland (Gr). Die Bewertung erfolgt nach der jeweiligen Ackerzahl unter Beachtung der Kriterien nach diesem Wertermittlungsrahmen.

Die **Ackerzahl** erhält folgende Abschläge:

<b>Bodenart</b>	<b>Abkürzung</b>	<b>Abschlag</b>
Lehmiger Ton	<b>LT</b>	5%
Lehm	<b>L</b>	10%

1.1. **Geländeform**

**Hanglagen** erhalten keine Abwertung, da sie in der Bodenschätzung bereits berücksichtigt sind.

1.2. **Wasserhaushalt**

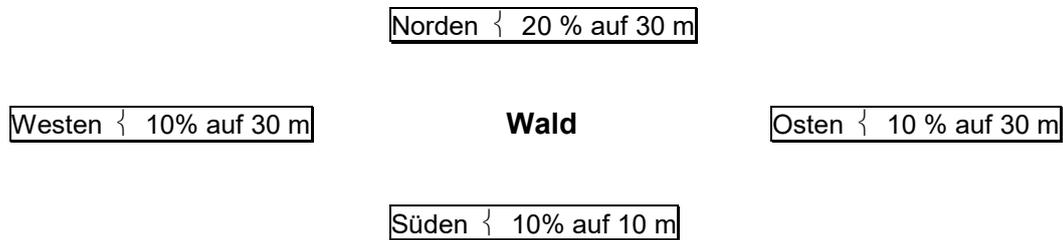
Der **Wasserhaushalt** ist in der Bodenschätzung hinreichend berücksichtigt.

1.3. **Kleinklima**

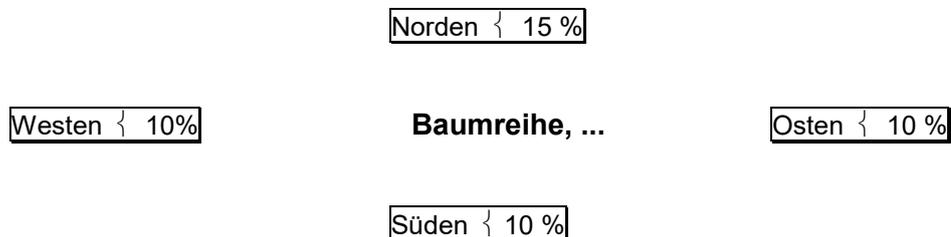
Das **Kleinklima** ist in der Bodenschätzung hinreichend berücksichtigt.

#### 1.4. Beschattung (Schatten und Wurzeleinwirkungen)

**Waldrandlagen**, bei denen landwirtschaftliche Flächen angrenzen, sind in der Regel bei der Bodenschätzung berücksichtigt worden. Dies ist zu überprüfen, ansonsten werden folgende Abschlüsse festgelegt:



Bei **Baumreihen, Buschreihen oder Feldgehölzen** erfolgen bei einer Breite von 10 m folgende Abschlüsse:



#### 1.5. Schutzgebiete

Für **Landschaftsschutzgebiete** werden die Ergebnisse der Bodenschätzung angehalten.

#### 1.6. Verunkrautungen, Nematoden, Klärschlamm

**Verunkrautungen und Nematoden** sind im Einzelfall festzustellen und per Sondervereinbarung zu regeln.

Ackerflächen, in denen Wildrübensamen im starken Maße vorhanden sind, sind bei den Zuteilungen zu berücksichtigen.

Flächen auf denen **Klärschlamm** aufgebracht wird, müssen festgehalten werden, damit in Zweifelsfällen Kontrollen durchgeführt werden können. Eventuell müssen diese Flächen als Bedingungsflächen angesehen werden.

#### 1.7. Leistungsrechte

- **Überspannungen** bleiben in der Wertermittlung unberücksichtigt.
- Für **Maststandorte** bei Leitungen ab 110 KV wird die Schadensfläche mit der Wertzahl 1 bewertet.

Schadensfläche bei Mastgröße:

Mastgröße	1x1	2x2	3x3	4x4	5x5	6x6	7x7	8x8	9x9	10x10	11x11
abzuwertende Schadensfläche in m <sup>2</sup>	49	62	77	95	114	134	157	182	210	239	269

**Unterirdische Leitungen** werden wie folgt berücksichtigt:

- Ein 10 m breiter Schutzstreifen, für die im Verfahren vorhandenen **Gas- und Wassertransportleitungen**, werden, im Alt- und Neubestand, 10 % niedriger eingestuft als die anliegenden Flächen.
- **Vorhandene Rohrleitungen** werden im Altbestand ohne Abschlag mit der jeweils niedrigsten angrenzenden Acker- bzw. Grünlandklasse bewertet.

Im Neubestand werden die Leitungen in einer Breite von 2 m als gesonderte Flurstücke ausgewiesen und erhalten einen 15 %igen Abschlag.  
Gleiches gilt für Rohrleitungen, die im Zuge der Flurbereinigung entstehen.

#### 1.8. **Öffentliche Beitragslasten**

**Öffentliche Beitragslasten (Beitragsverpflichtungen in Wasser- und Bodenverbänden)** bleiben unberücksichtigt.

#### 1.9. **Dränagen**

**Dränagen** sind grundsätzlich nicht in der Bodenschätzung berücksichtigt.  
Demnach wird die Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung zu Grunde gelegt.  
Die Notwendigkeit einer Drainage wird bei der Neuzuteilung festgelegt.

### 2. **Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag**

#### 2.1. **Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen**

**Hofräume, Friedhöfe, Sportplätze** und andere **gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen** werden mit der Wertzahl 10 geführt.  
Hofraumveränderungen werden im Einzelnen verhandelt.

Bei **unbebauten Flächen (begünstigtes Agrarland, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land)** erfolgt die Bewertung entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzung.

Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung ist zum Zeitpunkt der Besitzeinweisung der Verkehrswert durch den Gutachterausschuss festzulegen bzw. eine einvernehmliche Regelung zwischen Abgeber und Übernehmer über eine Vereinbarung herbeizuführen.

#### 2.2. **Straßen und Wege**

**Gemeinschaftliche Wege und öffentliche Straßen** werden mit der Wertzahl 10 geführt.  
Örtlich nicht mehr vorhandene Straßen und Wege werden wie die niedrigste angrenzende Acker- bzw. Grünlandzahl bewertet. Rekultivierte Flächen werden 30 % geringer als die niedrigste angrenzende Acker- bzw. Grünlandzahl bewertet.

#### 2.3. **Gewässer**

**Gewässer II. und III. Ordnung** werden mit der Wertzahl 10 geführt.

**Rekultivierte Gewässer** werden 30 % geringer als die niedrigste angrenzende Acker- bzw. Grünlandzahl bewertet.

**Vorhandene Teiche** werden mit der Wertzahl 10 geführt.

#### 2.4. **Holzungsflächen**

Der Boden von **Holzungsflächen** erhält die Wertzahl 15.

Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung wird der Holzbestand von einem anerkannten Sachverständigen bewertet, sofern das Nutzungsrecht nicht beim Alteiligentümer verbleibt oder es wird eine Einigung zwischen dem Abgeber und dem Übernehmer über eine Vereinbarung herbeigeführt.

#### 2.5. **Wesentliche Bestandteile (z.B. Brunnen)**

**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.

## 2.6 Kies- und Bodenabbau sowie sonstige Bodenschätze

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.  
In beiden Fällen erfolgt eine Verkehrswertermittlung der Flurstücke bzw. Flurstücksteile im Falle des Austausches infolge der Flurbereinigung.

## 2.7 Flächen mit Altlasten

**Flächen mit Altlasten** werden in die entsprechende Grünland- bzw. Ackerklasse eingestuft. Ein eventueller Eigentumswechsel kann nur mit Zustimmung der Teilnehmer (Abgeber und Empfänger) erfolgen.

## 2.8 Sonderkulturen, Gärten

**Sonderkulturen (z.B. Obstanlagen und biologisch bewirtschaftete Flächen)** werden in die Grünland- bzw. Ackerklasse eingestuft und mit dem entsprechenden Hinweis auf Sonderkultur versehen.

## 2.9. Ödland, Unland

**Ödland und Unland** werden mit der Wertzahl FU 10 bewertet.

## 3. **Umrechnungsfaktor**

Der **Umrechnungsfaktor** zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **950,00 €/VV** festgesetzt.

Bei Änderung des Verkehrswertes kann eine Änderung des Umrechnungsfaktors erfolgen. Der Umrechnungsfaktor wird zum Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung überprüft und gegebenenfalls geändert.

## 4. **Allgemeines**

Die Eintragung der Wertermittlung in die Wertermittlungskarten erfolgen nach den Richtlinien für die Anfertigung von Karten und Plänen nach dem Flurbereinigungsgesetz (RflurbKart).

Der Vorstand hat den **endgültigen** Wertermittlungsrahmen in der Vorstandssitzung am 24.02.2020 **beschlossen**.