

Flurbereinigung Wunstorf-Nord  
Region Hannover 241

## Wertermittlungsrahmen

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff. FlurbG wird als Grundlage die Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG) angehalten.

Weiterhin wird festgelegt:

### **1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland)**

#### **1.1 Übernahme der Ackerzahl aus der Bodenschätzung**

Grundsätzlich sollen die Ackerzahlen ohne Abschläge aus der Bodenschätzung übernommen werden.

Die Flächen mit der Bewertung LT werden auf Grund der schweren Bewirtschaftungsverhältnisse um 5 % und die Flächen mit der Bewertung T um 10 % abgewertet.

#### **1.2 Übernahme der Grünlandzahl aus der Bodenschätzung**

Die Übernahme der Grünlandzahl aus der Bodenschätzung soll mit 60 % Abschlägen erfolgen. Im Falle eines Tausches Acker gegen Grünland sind bei der (vorläufigen) Besitzeinweisung die Tauschwerte zu prüfen und ggf. gesondert festzulegen.

### **2. Zu- und Abschläge**

**2.1 Geländeform**

**2.2 Wasserhaushalt**

**2.3 Kleinklima**



Übernahme aus der Bodenschätzung

#### **2.4 Waldrandlagen und Beschattung**

Bei Waldrandlagen wird ein Streifen in einer Breite von 20m abgewertet.

Bei Wald im Norden erfolgt eine Abwertung um 10 %.

Bei Wald im Osten und Westen erfolgt eine Abwertung um 20 %.

Bei Wald im Süden erfolgt eine Abwertung um 30 %.

Bei Alleebepflanzungen wird ein Streifen mit einer Breite von 20m im Norden um 5%, im Osten und Westen um 10 % sowie im Süden um 15 % abgewertet.

Bei Beschattungen durch Hecken wird ein Streifen von 10m um 5 % abgewertet.

Einzelbäume werden wie Maststandorte betrachtet (Reverenzfläche ist die zu erwartende Kronenbreite).

Neue Anlagen werden im Neubestand analog der zuvor genannten Anlagen betrachtet.

Dränagen, Beregnungen und Flächen mit ökologischem Landbau werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Sie sind bei der „Wertgleichheit der Landabfindung“ zu berücksichtigen.

## 2.5 Schutzgebiete, sowie vorläufig gesicherte Schutzgebiete

- a) Naturschutzgebiete  
-
- b) Landschaftsschutzgebiete  
-
- c) Wasserschutzgebiete  
-
- d) Überschwemmungsgebiete  
-

Werden im Flurbereinigungsplan berücksichtigt und sind Bestandteil der wertgleichen Landabfindung.

## 2.6 Nematoden (N), Verunkrautung (V), Steingehalt (S) etc.

Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Flächen durch Nematoden oder ähnliches werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Im Falle eines Tausches bei der (vorläufigen) Besitzeinweisung muss der Tauschwert gesondert festgelegt werden.

## 2.7 Leitungsrechte

- a) Oberirdische Elektrizitätsleitungen

Die ggf. durch das Verfahren verlaufenden 380-kV Leitungen werden mit einem Streifen von insgesamt 40 m Breite um 5 % abgewertet.

Die Maststandorte (OBV) werden mit der Wertzahl 1 bewertet. Eine entsprechende Abwertung für den Maststandort bzw. für die umliegende Fläche wird wie folgt vorgenommen:

Mastfläche (m)	Abgewertete Fläche
bis 0,5 x 0,5	38 qm
1 x 1	60 qm
2 x 2	83 qm
3 x 3	113 qm
4 x 4	143 qm
5 x 5	165 qm
6 x 6	195 qm
7 x 7	225 qm
8 x 8	255 qm
9 x 9	285 qm

Schächte werden wie Maststandorte bewertet.

Die Lichtleisten und die Lichtsignalanlagen des Flughafens (Befeuerung) werden auf einer Breite von 3 m zu jeder Seite (insges. 6 m) mit der Wertzahl 1 bewertet.

b) **Unterirdische Leitungen**

Bei unterirdischen Wassertransportleitungen (Haupttransportleitungen), Erdgasfernleitungen, wird ein Streifen von 10 m um 10 % abgewertet. Bei Elektrizitätsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen wird ein Streifen von 5 m um 5 % abgewertet.

Bei Leitungen in Wegen wird kein Schutzstreifen abgewertet.

Bei unterschiedlichen Leitungen in einer Trasse oder bei Überschneidungen findet die höchste Abwertung Anwendung (ein aufaddierter Abzug findet nicht statt).

## **2.8 Öffentliche Beitragslasten**

Eine Erfassung im Rahmen der Wertermittlung erfolgt nicht.

## **3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen und sonstige nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen)**

### **3.1 Straßen, Wege, Gräben**

Diese Anlagen werden mit der Wertzahl 1 bewertet.

### **3.2 Brachland**

Diese Flächen werden mit der Wertzahl 1 bewertet.

### **3.3 Gewässer**

Teiche und Seen werden mit der Wertzahl 1 bewertet.

### **3.4 Hofraumflächen**

Hofraumflächen werden zunächst nicht bewertet. Bei Änderungen bedingt durch das Flurbereinigungsverfahren wird eine gesonderte Bewertung durchgeführt.

### **3.5 Abbauflächen**

Abbauflächen werden zunächst nicht bewertet. Bei Änderungen bedingt durch das Flurbereinigungsverfahren wird eine gesonderte Bewertung durchgeführt.

#### **4. Waldflächen**

Gehölz und Waldflächen werden mit der Wertzahl 10 bewertet. Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung wird der Bestand gesondert bewertet.

#### **5. Sonderkulturen, Gärten**

Sonderkulturen (Obst, Spargel, etc.) werden in die entsprechende Grünland- oder Ackerklasse eingestuft. Die Flächen werden in der Karte abgegrenzt. Bei Änderungen bedingt durch das Flurbereinigungsverfahren wird eine gesonderte Bewertung durchgeführt.

#### **6. Wegfallende Wege und Gewässer**

Die infolge der Flurbereinigung entfallenden Wege und Gewässer werden nach der Rekultivierung entsprechend der angrenzenden niedrigsten Wertzahl wie folgt bewertet:

Rekultivierte Graswege und Gewässer sowie Gräben (außer Westaue) erhalten nach der Rekultivierung einen Abschlag von 30 %, alle anderen Wege (z.B. Bundesstraße, geschotterte Wege) und die Westaue erhalten nach der Rekultivierung einen Abschlag von 50 %.

#### **7. Grundstücke mit wertbegründenden Eigenschaften**

Gebiete mit gegenüber dem landwirtschaftlichen Verkehrswert erhöhtem Wert werden in der Wertermittlungskarte abgegrenzt.

Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie baureifes Land und Rohbauland bleiben zunächst unbewertet.

Bauerwartungsland und begünstigtes Agrarland werden in die entsprechenden Acker- und Grünlandklassen eingestuft und mit einem Hinweis versehen.

Bei Änderungen bedingt durch das Flurbereinigungsverfahren wird der Verkehrswert gesondert festgelegt.

#### **8. Wesentliche Bestandteile**

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

## 9. Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen sowie Geldausgleiche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftliche Grundstücke auf 810,- €/1 WV festgesetzt.

Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft und bei Änderung angepasst.

<i>Berechnungsbeispiel:</i>	<i>Bodenrichtwert 4,05 € bei A 50 (akt. Wert Stichtag 31.12.2018)</i>
	$A\ 50 = 50\ WV / 1\ ha$
	$4,05\ € \times 10.000\ m^2\ (1\ ha) = 40.500,-\ €/ha$
	$40.500,-\ € / 50\ WV = 810,-\ €/WV$

## 10. Allgemeines

Die Eintragungen der Wertermittlungsergebnisse in die Wertermittlungskarten erfolgen nach der Richtlinie für die Anfertigung von Karten und Plänen in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (RFlurbKart).

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft Wunstorf-Nord hat den Wertermittlungsrahmen in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am 16.09.2019 einstimmig genehmigt.