

Endgültiger Wertermittlungsrahmen

Für die Durchführung der Wertermittlung nach §§ 27 ff FlurbG wird als Grundlage die Bodenschätzung nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz, BodSchätzG) angehalten.
Weiterhin wird festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland)

1.1 Ackerland

Als Grünland genutzte Ackerflächen erhalten einen Hinweis („z.Z. GR“)

Die Ackerzahl wird aus der Bodenschätzung übernommen.

Um realistische Tauschwerte für die Zwecke der Flurbereinigung zu erhalten, werden jeweils 5 Wertzahlen zu einer Gruppe zusammengefasst. Die Gruppen werden in 2-Punkteschritte gestaffelt. Als Basis wird die mittlere Ackerzahl 46 angehalten. Die Zuordnung ist in der Tabelle ersichtlich.

Ackerzahlen der Bodenschätzung	Fläche in ha	Wertzahl der Flurbereinigung für den reinen Bodenwert Ackerbewertung
31	0,0330	A 40
32	5,2655	
33	0,9510	
34	2,2239	A 42
35	5,2619	
36	8,6064	
37	1,0092	
38	5,4555	
39	1,9131	A 44
40	22,4841	
41	95,0376	
42	38,5773	
43	103,9140	
44	126,4940	A 46
45	80,0374	
46	20,0382	
47	143,8080	
48	223,6600	
49	75,7435	A 48
50	50,3017	
51	80,0334	
52	48,1913	
53	3,0447	
54	16,6032	A 50
55	16,6283	

1.2 Grünland

- Die Grünlandzahl wird aus der Bodenschätzung für die als Acker genutzten, ackerfähigen, bzw. bedingt ackerfähigen Flächen übernommen. Zur Anpassung der Grünlandzahl an die Ackerzahl wird ein 25%er Abschlag an der Grünlandzahl vorgenommen und anschließend wird auf die nächst höhere Wertzahl aufgerundet. Um realistische Tauschwerte für die Zwecke der Flurbereinigung zu erhalten, werden jeweils 5 Wertzahlen zu einer Gruppe zusammengefasst. Die Gruppen werden in 2-Punkteschritte gestaffelt. Als Basis wird die mittlere Grünlandzahl 33 angehalten.

Die als Grünland genutzten Flächen werden mit „GR“ und die als Acker genutzten Flächen werden mit „A“ gekennzeichnet.

Ackerfähige Grünlandböden mit einem entsprechenden Bodenaufbau können einen Zuschlag von bis zu 15 Wertpunkten erhalten.

Die Zuordnung ist in der Tabelle ersichtlich:

Grünlandzahlen der Bodenschätzung	Fläche in ha	WZ mit Abschlag (25 %)	Wertzahl der Flurbereinigung für den reinen Bodenwert Grünlandbewertung
25	0,7499	19	GR 27 oder A 27
26	0,4238	20	
27	0,0000	21	GR 29 oder A 29
28	1,7810	21	
29	0,9940	22	
30	0,6445	23	
31	0,6824	24	
32	0,0624	24	
33	0,7782	25	
34	7,1086	26	GR 31 oder A 31
35	1,0608	27	
36	1,3689	27	
37	1,4499	28	
38	5,1114	29	
39	12,9376	30	
40	3,6787	30	
41	8,5444	31	GR 33 oder A 33
42	31,7982	32	
43	18,7720	33	
44	7,6284	33	
45	29,0646	34	
46	71,2158	35	GR 35 oder A 35
47	18,6920	36	
48	19,2258	36	
49	13,8949	37	
50	2,9371	38	
51	0,4563	39	

- Die restlichen Grünlandflächen werden mit 17 Wertpunkten bewertet und als Grünland „GR“ gekennzeichnet.

=> **GR 17**

2. Zu- und Abschläge

- 2.1 Geländeform }
2.2 Wasserhaushalt } Übernahme aus der Bodenschätzung
2.3 Kleinklima }

2.4 Waldrandlagen

- Bei **Ackerflächen**, die an Wälder **ab** einer Bestandshöhe von **10 m** angrenzen, werden Schattenstreifen in einer Breite von 20 m in folgender Form abgewertet:
 - bei Bewuchs im Süden Abbonitierung um 6 Wertpunkte
 - bei Bewuchs im Westen/Osten Abbonitierung um 4 Wertpunkte
 - bei Bewuchs im Norden Abbonitierung um 2 Wertpunkte
- Bei **Ackerflächen**, die an Wälder **bis** zu einer Bestandshöhe von **10 m**, oder an Baumreihen, bzw. Gehölzen angrenzen, werden Schattenstreifen in einer Breite von 10 m in folgender Form abgewertet:
 - bei Bewuchs im Süden Abbonitierung um 4 Wertpunkte
 - bei Bewuchs im Westen/Osten Abbonitierung um 2 Wertpunkte
- Bei **Grünlandflächen**, die an Wälder, Gehölzen oder an Baumreihen angrenzen, können Schattenstreifen in einer Breite von 10 m in folgender Form abgewertet werden:
 - bei Bewuchs im Süden Abbonitierung um 4 Wertpunkte
 - bei Bewuchs im Westen/Osten Abbonitierung um 2 Wertpunkte
- Sind in der Bodenschätzung bereits Abschläge berücksichtigt worden, werden diese aufgehoben und durch die vorstehende Behandlung berücksichtigt.
- Bei neu anzulegenden Gehölzen wird die Hälfte dieser Wertpunkte im neuen Bestand zu Grunde gelegt und bei der Neuzuteilung berücksichtigt.

2.5 Schutzgebiete

Schutzbereiche nach dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. Niedersächsischem Ausführungsgesetz zu dem Bundesnaturschutzgesetz (Biotop nach § 30 BNatSchG, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000 Gebiete) und dem Niedersächsischen Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) werden nicht berücksichtigt.

2.6 Verunkrautung (SON); Unebenheiten / Senken / Böschungen (B); Nässe (N);

Bei dauernden und nur schwer behebbaren Nachteilen erfolgt einzelfallbezogen ein Abschlag von bis zu 10 Wertpunkten entsprechend den notwendigen Aufwendungen für die Beseitigung des Mangels. Die Gebiete werden abgegrenzt und mit einem Hinweis versehen.

2.7 Private Gras-, Erdwege

Private Gras-, bzw. Erdwege werden als Verkehrsfläche Weg (VW) je nach Beschaffenheit mit einem Abschlag bis zu 10 Punkten bewertet.

2.8 Leitungen

1. Oberirdische Leitungen

Die Maststandorte werden mit der Wertzahl 1 bewertet.

Eine entsprechende Abwertung für den Maststandort bzw. für die umliegende Fläche wird wie folgt vorgenommen:

Mastgröße bis:	0,5x 0,5	1x1	2x2	3x3	4x4	5x5	6x6	7x7	8x8	9x9	10x10
Abgewertete Fläche in qm:	25	40	55	75	95	110	130	150	170	210	240

Bei grundbuchlich abgesicherten, oberirdischen Leitungen wird der eingetragene Schutzstreifen um zwei Klassen (4 Wertpunkte) abgewertet.

2. Unterirdische Leitungen

Bei grundbuchlich abgesicherten, unterirdischen Leitungen wird der eingetragene Schutzstreifen um zwei Klassen (4 Wertpunkte) abgewertet.

3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

Öffentliche Anlagen (Wege und Gewässer) bleiben unbewertet.

Landwirtschaftliche Flächen ohne Ertrag, sowie Gewässer und befestigte Wege im privatem Eigentum werden mit der Wertzahl 4 bewertet.

Wege und Gewässer, die infolge der Flurbereinigung entfallen, werden nach Rekultivierung zwei Klassen (4 Wertpunkte) niedriger als die angrenzende Klasse bewertet.

4. Waldgrundstücke

Waldflächen werden mit der Wertzahl 5 bewertet.

5. Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken

Die betroffenen Bereiche werden entsprechend der Kronen- bzw. Wurzelbreite abgegrenzt und mit der Wertzahl 5 versehen.

6. Grundstücke mit besonderen wertbegründenden Eigenschaften

Hofräume, Grundstücke oder Grundstücksteile, die bebaut sind, bleiben zunächst unbewertet. Bei Änderungen wird der Verkehrswert zugrunde gelegt.

Sonderflächen (Spargel, Obst, Baumschulen, Weihnachtsbäume, Windkraftflächen, usw.) werden in die entsprechenden Acker- bzw. Grünlandklassen eingestuft. Bei Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung sind die besonderen wertbeeinflussenden Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

7. Wesentliche Bestandteile

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

8. Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **1150,- €/VV** festgesetzt. Der Umrechnungsfaktor wird zur Besitzeinweisung überprüft.

9. Allgemeines:

Die Eintragungen der Wertermittlungsergebnisse in die Wertermittlungsrisse erfolgen nach den Arbeitshinweisen zur Durchführung von Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz.