

### 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

Übernahme der Ackerzahl aus der Bodenschätzung.

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

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 40,6 angehalten. Die Zuordnung ist in der Tabelle ersichtlich.

Ackerzahlen der Bodenschätzung	Fläche in ha	Wertzahl der Flurbereinigung für den reinen Bodenwert
		Ackerbewertung
18	0,6	<b>A 31</b>
19		<b>A 33</b>
20		
21		
22		
23	2,6	
24		<b>A 35</b>
25	10,2	
26	3,0	
27	1,6	
28	2,4	
29	3,1	<b>A 37</b>
30	13,0	
31	4,4	
32	13,2	
33	0,8	
34		<b>A 39</b>
35		
36	21,7	
37	3,8	
38	1,9	
39	23,4	<b>A 41</b>
40	16,5	
41	50,3	
42	13,1	
43	41,8	
44	19,5	<b>A 43</b>
45	4,7	
46	12,2	
47		
48	3,6	
49	17,4	<b>A 45</b>
50	25,6	
51		
52	9,3	

1.2 Grünland

Übernahme der Grünlandzahl aus der Bodenschätzung.

Als Acker genutzte Grünlandflächen erhalten einen Hinweis („z.Z. A“).

Zur Anpassung an die bestehenden Wirtschaftsbedingungen wird ein 60 %er Abschlag an der Grünlandzahl vorgenommen.

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 34,0 angehalten. Die Zuordnung ist in der Tabelle ersichtlich.

Grünlandzahlen der Bodenschätzung	WZ mit Abschlag (60%)		Wertzahl der Flurbereinigung für den reinen Bodenwert <b>Grünlandbewertung</b>
	Fläche in ha		
7	1,3	3	<b>GR 10</b>
8		4	
9		4	
10		4	
11		5	
12	0,2	5	
13		6	
14		6	
15		6	
16		7	
17		7	<b>GR 12</b>
18		8	
19		8	
20		8	
21		9	
22		9	
23		10	
24		10	
25	0,2	10	
26		11	
27		11	<b>GR 14</b>
28	0,3	12	
29		12	
30	0,2	12	
31		13	
32	0,8	13	
33	4,8	14	
34	3,3	14	
35	15,1	14	
36	1,9	15	
37	2,3	15	
38	2,6	16	
39	1,4	16	
40		16	
41	0,9	17	<b>GR 16</b>

Langjährig als Ackerland genutzte Grünlandböden, bzw. ackerfähige Grünlandböden können den Zusatz „ackerfähig“ und mit einem Zuschlag von bis zu 22 Wertpunkten versehen werden.

## 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 folgender Form abgewertet:

bei Bewuchs im Süden	Abbonitierung um 8 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 **allen Grünlandflächen**, die an Wälder, Gehölzen oder an Baumreihen 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
- 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 Werte im neuen Bestand zu Grunde gelegt.

### 2.5 Schutzgebiete

Schutzbereiche nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (Biotope 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 15 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 sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden.
2. Unterirdische Leitungen

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

### **3. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag**

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen (Wege und Gewässer) werden mit der Wertzahl 5 bewertet.

Gewässer und befestigte Wege im privatem Eigentum werden mit der Wertzahl 5 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 **1600,- €/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.