

Endgültiger Wertermittlungsrahmen

Die Wertermittlung erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens.

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

1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland)

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

1.1 Übernahme der Ackerzahl aus der Bodenschätzung

Aus der Bodenschätzung werden als Wertzahlen für Ackerflächen die "Ackerzahl" übernommen, wobei die in der Bodenschätzung berücksichtigten Abschläge für Waldrandlagen wieder auf die Ackerzahl addiert werden, da die Abschläge nach 2.4 erfolgen sollen.

Als Grünland bewertete Schläge, die nach EU-Förderrecht einen Ackerlandstatus aufweisen, werden als Acker eingestuft. Die Höhe der Ackerzahl bestimmt sich aus der Einschätzung des landwirtschaftlichen Sachverständigen des Finanzamtes, welcher die Bodenbeschreibungen in die Ackerbonitierung umgewandelt hat. Diese sind in Anlage 1 und 2 dargestellt.

1.2 Übernahme der Grünlandzahl aus der Bodenschätzung

Aus der Bodenschätzung werden als Wertzahlen für Grünlandflächen die "Grünlandzahl" übernommen, wobei die in der Bodenschätzung berücksichtigten Abschläge für Waldrandlagen wieder auf die Grünlandzahl addiert werden, da die Abschläge nach 2.4 erfolgen sollen.

Um die tatsächliche Verhältnismäßigkeit von Grünland und Ackerland nach den heutigen Gegebenheiten in der Wertermittlung abzubilden, wird auf die Grünlandzahl ein Abschlag von 70% vorgenommen. Als Ackerland bewertete Schläge, die nach EU -Förderrecht einen Dauergrünlandstatus aufweisen, werden ebenfalls mit einem Abschlag von 70 % auf die Ackerzahl eingestuft. Im Falle eines Tausches Acker gegen Grünland sind bei der (vorläufigen) Besitzeinweisung die Tauschwerte zu prüfen und ggf. gesondert festzulegen.

2 Zu- und Abschläge wegen nachhaltig ertragsbeeinflussender Verhältnisse werden von der Ackerzahl bzw. Grünlandzahl folgende Abschläge vorgenommen

2.1 Geländeform

Die Geländeform ist bereits ausreichend in der Ackerzahl und in der Grünlandzahl berücksichtigt. Es erfolgt kein zusätzlicher Abschlag.

2.2 Wasserhaushalt

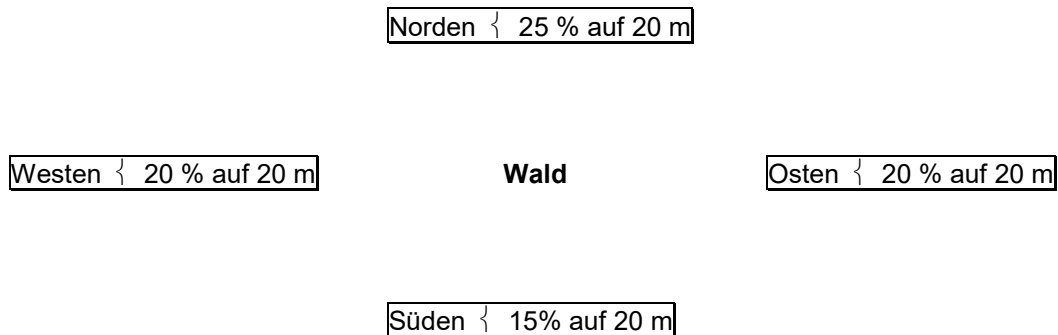
Der Wasserhaushalt ist bereits ausreichend in der Ackerzahl und in der Grünlandzahl berücksichtigt. Es erfolgt kein zusätzlicher Abschlag.

2.3 Kleinklima

Das Kleinklima ist bereits ausreichend in der Ackerzahl und in der Grünlandzahl berücksichtigt. Es erfolgt kein zusätzlicher Abschlag.

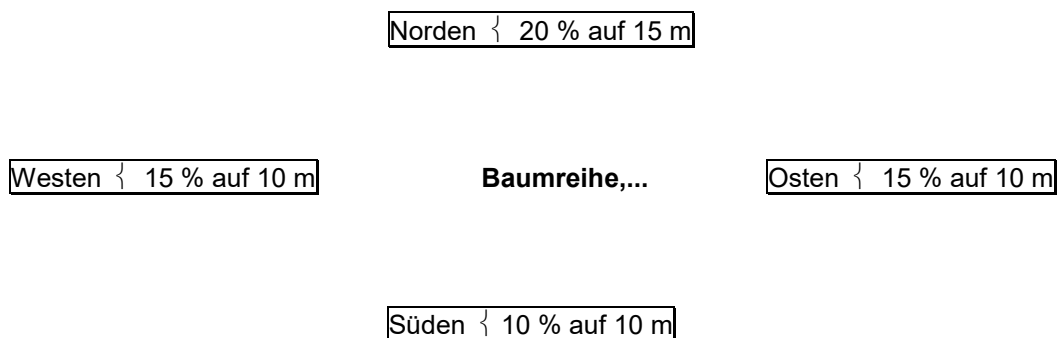
2.4 Waldrandlage

Von der nach Nr. 1 angepassten Acker- bzw. Grünlandzahl werden in den unten angegebenen Streifen folgende Abschlüsse aufgrund von Schatten und Wurzeleinwirkungen bei Wald vorgenommen.



2.5 Hecken, Baumreihen, Einzelbäume

In der Bodenschätzung wurden diese Bestandteile bisher nicht berücksichtigt, daher sollen die folgenden Abschlüsse bei markanten Einzelbäumen, Hecken und Baumreihen unabhängig von der Bestandhöhe aufgrund der Verschattung und der Wurzeleinwirkungen vorgenommen werden.



Lückige Baumreihen und Hecken werden hierbei zusammengefasst.

Die im Zuge der Baumaßnahmen der Teilnehmergemeinschaft Otternhagen geplanten und noch zu planenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, hier ausschließlich die Anpflanzungen, werden nach der Ausführung gemäß den o. a. Kriterien bewertet. Die Wertermittlungsergebnisse werden hierfür gesondert festgestellt. Diese Ergebnisse werden in die übernommene Wertermittlung des Neubestandes eingearbeitet.

2.6 Nematoden und Wildrüben und sonstige Wirtschafterschwernisse

Nematoden, Wildrüben, Feldsteine etc., werden erst bei der Besitzeinweisung berücksichtigt.

2.7 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete:

Teile des Verfahrensgebiets liegen in den Landschaftsschutzgebieten „Osterwalder Moorgeest“ (LSG-H 68) und Suttdorfer Bruchgraben (LSG-H 64).

Natura 2000 - Gebiete:

Natura 2000 – Gebiete sind im Verfahrensgebiet nicht ausgewiesen.

Überschwemmungsgebiete:

Ein Teil des östl. Verfahrensgebietes liegen im vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet der „Auer“.

Für die in den Schutzgebieten liegenden Grundstücke werden keine Abschläge berücksichtigt. Die Wertgleichheit wird bei der Zuteilung berücksichtigt.

2.8 Öffentliche Beitragslast

Im Verfahrensgebiet sind Realverbandsgebiete sowie Wasser- und Bodenverbandsgebiete vorhanden. Beiträge zu den Verbänden führen nicht zu Abschlägen an den Flächen.

2.9 Leitungsrechte

Oberirdische Elektrizitätsleitungen

- 20 kV Leitungen und kleinere erhalten auf einem 10 m breiten Streifen einen Abschlag von 10%
- Leitungen über 20 kV erhalten auf einem 20 m breiten Streifen einen Abschlag von 10 %

Maststandorte

- Die Maststandorte 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

Unterirdische Leitungen

- Unterirdische Leitungen erhalten auf einem 10 m breiten Streifen einen Abschlag von 10 %.

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

Unterirdische Hochspannungsleitungen

- Unterirdische Hochspannungsleitungen (z.B. SüdLink) erhalten im gesamten grundbuchlich gesicherten Bereich (Schutzstreifenfläche) ein Abschlag von 40 %. Linkboxen und oberirdische Versorgungseinrichtungen dieser Leitungen werden wie Maststandorte bewertet.

Kontrollschächte

- Kontrollschächte in landwirtschaftlich genutzten Flächen, die 0 bis 1 m tief liegen, werden im Umring von 5 m² als Betriebsfläche-Versorgung mit der Wertzahl 1 eingestuft.

3 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

Wege und Gewässer, gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen werden mit der Wertzahl 1 bewertet.

Wege, die infolge der Flurbereinigung entfallen, werden nach Rekultivierung unter Berücksichtigung eines Abschlages von 25% von der jeweils niedrigsten angrenzenden Bodenklasse eingestuft.

Gewässer und Gräben, die infolge der Flurbereinigung entfallen, werden nach Rekultivierung unter Berücksichtigung eines Abschlages von 20% von der jeweils niedrigsten angrenzenden Bodenklasse eingestuft.

Geringstland, Hutungen, Unland und Brachland werden entsprechend der Bodenschätzung eingestuft mindestens aber mit der Wertzahl 5.

4 Sonderkulturen und Gärten

Sonderkulturen und Gärten werden entsprechend der Bodenschätzung eingestuft und mit dem entsprechenden Hinweis Sonderkultur versehen. Bei Änderungen bedingt durch das Flurbereinigungsverfahren wird eine gesonderte Bewertung durchgeführt.

5 Waldgrundstücke, Hecken und sonstige Gehölze

Die Bewertung des Bodens erfolgt mit der Wertzahl 10.

Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung wird der Holzbestand von Waldgrundstücken von einem anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

6 Bauland und Bauflächen

Bei bebauten Grundstücken erfolgt die Bewertung als Hofraum mit der Wertzahl 1. Hofraumveränderungen werden im Einzelnen verhandelt.

Bei unbebauten Flächen (baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland) erfolgt die Bewertung entsprechend der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Bei Eintritt von Änderungen infolge der Flurbereinigung wird zum Zeitpunkt der Besitzeinweisung der Verkehrswert durch den Gutachterausschuss festgelegt und über den Umrechnungsfaktor in das Wertverhältnis umgerechnet.

7 Wesentliche Bestandteile

Bauliche Anlagen und wesentliche Bestandteile der Grundstücke (hierzu zählen auch abbaubare Bodenbestandteile wie z.B. Kies), welche infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

8 Umrechnungsfaktor

Die endgültige Festsetzung des Umrechnungsfaktor erfolgt im Jahr der Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung und wird gesondert bekannt gegeben.

Bis dahin wird der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **1.400,- € pro 1 Wertverhältnis (WV)** festgesetzt.

Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft und bei Änderung angepasst.

<i>Berechnungsbeispiel:</i>	<i>Bodenrichtwert 4,90 € bei Ackerzahl 35 (akt. Wert Stichtag 01.01.2025)</i>
	$A\ 35 = 35\ WV / 1\ ha$
	$4,90\ € \times 10.000\ m^2\ (1\ ha) = 49.000,-\ €/ha$
	$49.000,-\ € / 35\ WV = 1.400,-€/WV$

9 Allgemeines

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

Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen Otternhagen

