



Stand 19.11.2020

Wertermittlungsrahmen für das Flurbereinigungsverfahren Tannenhausen

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) wird Folgendes festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

- 1.1 Für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden die aktuellen Ergebnisse der Bodenschätzung des Finanzamtes zugrunde gelegt. Maßgeblich sind die jeweiligen Acker- bzw. Grünlandzahlen. Die Einstufung in Acker oder Grünland erfolgt entsprechend der Bodenschätzung.
- 1.2 Den Acker- und Grünlandzahlen werden unter Berücksichtigung der im Verfahrensgebiet vorkommenden Bodenarten entsprechend der **Anlage 1** in Klassen zusammengefasst und Wertzahlen pro Hektar (WZ / ha) zugeordnet. Besonderheiten (Wasserhaushalt, Klima, Geländegestaltung) der Böden sind in der Bodenschätzung hinreichend berücksichtigt.

2. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

2.1 Straßen- und Wegeflächen

- a. Im öffentlichem Eigentum oder im nicht gebuchten Eigentum der Anlieger befindliche und dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straßen und Wege erhalten unabhängig von ihrer Befestigungsart die **Wertzahl 0**.
- b. Im privaten Eigentum befindliche und dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straßen und Wege erhalten unabhängig von ihrer Befestigungsart die **Wertzahl 5**.
- c. Nicht gewidmete, mit Gräben, Baumreihen oder Wallhecken abgegrenzte Wege erhalten unabhängig von ihrer Befestigungsart die **Wertzahl 10**.
- d. Nicht gewidmete, unbefestigte und nicht durch Gräben und Gehölzbewuchs abgegrenzte Grün- und Sandwege werden wie das angrenzende Land entsprechend dem Acker- bzw. Grünlandrahmen mit einem **Abschlag von 1 Wertklasse** bewertet.
- e. Nicht gewidmete, befestigte und nicht durch Gräben und Gehölzbewuchs abgegrenzte Wege werden im Tauschfalle gesondert bewertet.

2.2 Gewässerflächen

- a. Im Eigentum des Entwässerungsverbandes Aurich, der Kommunen oder im nicht gebuchten Eigentum der Anlieger befindliche klassifizierte Gewässer der II. oder III. Ordnung erhalten die **Wertzahl 0**.
- b. Im sonstigen öffentlichen oder privaten Eigentum befindliche klassifizierte Gewässer der II. oder III. Ordnung, die über 4 m breit sind oder ein eigenständiges Flurstück bilden, erhalten die **Wertzahl 5**.
- c. Flächenhafte Gewässer wie größere Tümpel oder Teiche, die in der tatsächlichen Nutzung des Liegenschaftskatasters erfasst sind, erhalten die **Wertzahl 5**.
- d. Alle sonstigen Gewässer werden wie das angrenzende Land entsprechend dem Acker- bzw. Grünlandrahmen bewertet.

2.3 Gebäude- und Freiflächen

- a. Gebäude- und Freiflächen erhalten die **Wertzahl 0**. Bei einem Flächentausch oder Inanspruchnahme für Baumaßnahmen der Teilnehmergeinschaft wird die **Wertzahl 85** zugrunde gelegt.
- b. Begünstigtes Agrarland und Bauerwartungsland werden wie landwirtschaftliche Nutzflächen entsprechend dem Acker- bzw. Grünlandrahmen bewertet. Bei einem Tausch der Grundstücke innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens wird der Tauschwert gesondert festgelegt.

2.4 Linienhafte Gehölzstrukturen

Wallhecken, Strauch- und Baumreihen auf den Grenzen der Bewirtschaftungseinheiten werden nicht gesondert erfasst und wie das angrenzende Land entsprechend dem Acker- bzw. Grünlandrahmen bewertet.

2.5 Sonstige nicht nutzbare Flächen

- a. Nicht als Wald anzusprechende Gehölzflächen, Kippflächen mit oder ohne Gehölzaufwuchs entlang des Abelitzkanals, aufgelassene Torfstiche mit oder ohne Gehölzaufwuchs, Sumpf und Geringstlandflächen erhalten die **Wertzahl 10**.
- b. Ehemalige Moorgrünland, das künstlich zur Wiedervernässung ohne landwirtschaftliche Nutzung hergerichtet wurde, wird entsprechend der ursprünglichen Grünlandzahl eingestuft.

3. **Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke**

Als Wald anzusprechende Flächen erhalten die **Wertzahl 10**. Im Tauschfalle wird der Wert der Fläche einschließlich des Aufwuchses gutachterlich ermittelt.

4. **Kurzumtriebsplantagen**

Flächen mit Energieholzplantagen erhalten einen **Abschlag von einer 1 Wertklasse**. Werden zum Zeitpunkt des Flächentausches die im Boden befindlichen Baumwurzeln vom Bewirtschafter schadlos beseitigt, wird der Abschlag zurückgenommen. Ist zum Zeitpunkt des Flächentausches wirtschaftlich verwertbarer Gehölzaufwuchs vorhanden, wird dieser gesondert entschädigt.

5. Wesentliche Bestandteile

Bauliche Anlagen oder andere wesentliche Bestandteile der Grundstücke, die nicht unter Nummer 2.3 Gebäude- und Freiflächen fallen, die durch die Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden im Bedarfsfall gesondert bewertet.

6. Geschützte Flächen, Kompensationsflächen

Für landwirtschaftlich nutzbare, aber geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG, sowie für vorhandene Ausgleich- u. Ersatzflächen nach dem BNatSchG bzw. dem NAGBNatSchG, wird die Acker- bzw. Grünlandzahl entsprechend dem Rahmen angehalten.

7. Sonderkulturen

Sonderkulturen (Gärtnereien, Baumschulen, usw.) werden entsprechend dem Acker- bzw. Grünlandrahmen bewertet. Der Wert der aufstehenden Pflanzen wird bei Bedarf gesondert ermittelt.

8. Leitungen und Maststandorte

Leitungen und Maststandorte sind linienhaft in der Karte dargestellt. Im Tauschfall wird der nachstehende Korridor in der Wertermittlungskarte flächenhaft dargestellt.

8.1 Oberirdische Leitungen (z.B. Strom)

Entlang der Leitungstrasse wird die nach **Anlage 1** zugeordnete Wertzahl im Tauschfall im Bereich eines 20 m breiten Streifens **um 2 Wertklassen** abgewertet.

8.2 Maststandorte

Maststandorte werden im Tauschfall wie folgt bewertet:

Gittermasten:	400 m ²	Wertzahl 10
---------------	--------------------	--------------------

8.3 Unterirdische Leitungen (z.B. Gas- oder Wasserleitungen)

Entlang der Leitungstrasse wird die nach **Anlage 1** zugeordnete Wertzahl im Bereich eines 10 m breiten Streifens im Tauschfall **um 2 Wertklassen** abgewertet.

9. Umrechnungsfaktor / Kapitalisierungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleiche wird in Anlehnung an den Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Flächen auf **600,00 EURO / WZ** festgesetzt. Er wird zum Bewertungsstichtag der vorläufigen Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG) überprüft.

10. Allgemeines

Die Eintragungen der Wertermittlungsergebnisse in die Wertermittlungskarten erfolgen nach den Richtlinien für die Anfertigung von Karten und Plänen in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz.

Anlage: Anlage 1 (Einteilung der Wertklassen)

**Flurbereinungsverfahren Tannenhäusen
Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen (Stand 19.11.2020)**

	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7			
	S, SI, IS, SMO	S, SI, SMO	S, S/Mo, SMO, IS/Mo, Mo	S, IS	S/Mo, SMO, IS/Mo, ISMO	Mo/S, MoS, Mo/IS, Mo/IS	Mo	Klasse	WZ pro ha in Flurb	€/m²
Kürzel nach Bodenschätzung vom Finanzamt = (Bodenart)	32211	32212	32232	32231	32231	32231	32231			
Ges. Klassifizierungen =	Acker	Acker - Grünland	Grünland - Acker	Grünland	Grünland	Grünland	Grünland			Umrechnungs-faktor
Bezeichnungen (Kulturart)=	A	A	GR	GR	GR	GR	GR			600,00 €
Kulturart und planerisches Merkmal =										
Bodenarten =	Sand, anlehmiger Sand, lehmiger Sand, Sand-Moor	Sand, anlehmiger Sand, Sand-Moor	Sand, Sand auf Moor, Sand-Moor, lehmiger Sand auf Moor, Moor	Sand, lehmiger Sand	Sand auf Moor, Sand-Moor, lehmiger Sand auf Moor, lehmiger Sand-Moor	Moor auf Sand, Moor-Sand, lehmiger Sand auf Moor, lehmiger Sand-Moor	Moor			
	36 35 34							I	54	3,24 €
	33 32 31							II	52	3,12 €
Flächenfüllung braun:	30 29 28	37 36 35						III	50	3,00 €
Vorhandene Acker/Grünlandzahlen	27 26 25	34 33 32		40 39 38				IV	48	2,88 €
Flächenfüllung grün:	24 23 22	31 30 29	37 36 35					V	46	2,76 €
Darstellung der Abstufungen	21 20 19	28 27 26	34 33 32	34 33 32				VI	44	2,64 €
			31 30 29	31 30 29	37 36 35			VII	42	2,52 €
			28 27 26	28 27 26	34 33 32			VIII	40	2,40 €
				25 24 23	31 30 29			IX	38	2,28 €
					28 27 26			X	36	2,16 €
						33 32 31		XI	34	2,04 €
						30 29 28		XII	32	1,92 €
						27 26 25		XIII	30	1,80 €
							33 32 31 30	XIV	28	1,68 €
							28 27 26	XV	27	1,62 €
							25 24 23	XVI	26	1,56 €
								XVII	25	1,50 €
								XVIII	24	1,44 €