

Endgültiger Wertermittlungsrahmen

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

1.) Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland)

Für die **landwirtschaftlich genutzten Grundstücke** wird die Reichsbodenschätzung (Reibo) mit einer Anpassung an die tatsächlichen Wirtschaftsverhältnisse zugrunde gelegt. Maßgebend sind die jeweiligen Acker- und Grünlandzahlen (Endzahl).

Anpassung an die tatsächlichen Wirtschaftsbedingungen

a) **Ackerland**

Die als **Acker** bewerteten Flächen werden generell um **25 Bodenpunkte** aufgewertet. Die als **Acker-Grünland** bewerteten Flächen werden generell um **20 Bodenpunkte** aufgewertet.

b) **Grünland**

Die als **Grünland-Acker** bewerteten Flächen, die bedingt ackerfähig sind, werden um **10 Bodenpunkte** aufgewertet und werden als Grünland bezeichnet. Für die **absoluten Grünlandflächen** wird die Grünlandzahl **unverändert** angehalten.

Zu- und Abschläge für Geländeform, Wasserhaushalt und Kleinklima sind in der Reibo bereits ausreichend berücksichtigt worden.

c) **Schattenstreifen**

c1) Bei **Waldrandlage** werden unabhängig von der Baumhöhe Schattenstreifen in einer Breite von **20 m** in folgender Form **abgewertet**:

Bei Bewuchs im Süden	Abbonitierung um 15 Bodenpunkte
Bei Bewuchs im Westen/Osten	Abbonitierung um 10 Bodenpunkte
Bei Bewuchs im Norden	Abbonitierung um 5 Bodenpunkte

Hierbei soll der Schattenstreifen jedoch nicht unter einen Wert von 10 Bodenpunkten abgewertet werden.

Sind in der Reibo bereits Abschläge berücksichtigt worden, werden diese aufgehoben und durch die vorstehende Behandlung ersetzt.

c2) Bei **Lagen an Baumreihen mit waldähnlichem Charakter (Kronenschluss) und vergleichbaren Hecken** werden unabhängig von der Höhe **Schattenstreifen** in einer Breite von **20 m** in folgender Form **abgewertet**:

Bei Bewuchs im Süden	Abbonitierung um 10 Bodenpunkte
Bei Bewuchs im Westen/Osten	Abbonitierung um 5 Bodenpunkte
Bei Bewuchs im Norden	keine Abbonitierung

Hierbei soll der Schattenstreifen jedoch **nicht unter einen Wert von 10 Bodenpunkten** abgewertet werden.

Sonderkulturen (Spargel, Obst, Baumschulen, Weihnachtsbäume etc.)

Sonderkulturen werden in die entsprechenden Acker- und Grünlandklassen eingestuft und mit einem planerischen Merkmal (z.B. A 1000) versehen. Bei Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung sind besondere wertbestimmende Faktoren zu berücksichtigen.

Ökologischer Landbau

Im Ökologischen Landbau bewirtschaftete Flächen werden in die entsprechenden Acker- und Grünlandklassen eingestuft und mit einem planerischen Merkmal (z.B. A 2000) versehen. Bei Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung sind die besonderen Bedingungen im ökologischen Landbau zu berücksichtigen.

Bauland (Baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland)

Die Gebiete mit Verkehrswert werden in der Wertermittlungskarte dargestellt und mit einem planerischen Merkmal (z.B. A 3000) versehen. Bauland wird in der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt. Bauland ist ein abwägungs- und zuteilungserheblicher Belang. Bei Eigentumsänderung infolge der Flurbereinigung ist der Mehrwert zu berücksichtigen.

Begünstigtes Agrarland

Das begünstigte Agrarland wird in der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt. Es wird in der Wertermittlungskarte dargestellt und mit einem planerischen Merkmal (z.B. A 4000) versehen. Die Bezifferung des erhöhten Wertes bleibt einer Begutachtung vorbehalten.

Windvorranggebiete

In der Wertermittlung werden Windvorranggebiete nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden aber mit einem besonderen planerischen Merkmal (z.B. A 5000) versehen und im Einzelfall erörtert.

Winderosionsgebiete im Rahmen von Cross Compliance

In der Wertermittlung werden diese Gebiete nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden aber mit einem besonderen planerischen Merkmal (z.B. A 6000) versehen und im Einzelfall erörtert.

Wassererosionsgebiete im Rahmen von Cross Compliance

In der Wertermittlung werden diese Gebiete nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden aber mit einem besonderen planerischen Merkmal (z.B. A 7000) versehen und im Einzelfall erörtert.

Bodenabbauflächen

Bodenabbauflächen, die derzeit abgebaut werden oder deren Abbau genehmigt ist, werden mit **0 Bodenpunkten** bewertet. Bei Grenzänderungen an solchen Bodenabbauflächen wird die höchste angrenzende Bodenklasse zugrunde gelegt. Ehemalige Bodenabbauflächen, die wieder landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, werden gemäß der für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. Waldflächen vorgesehenen Regelungen bewertet.

Maststandorte, Leitungsrechte

Für **Maststandorte** wird die folgende Schadensfläche mit der **Wertzahl 1** bewertet.

Schadensfläche bei Mastgröße:

Mastgröße [m]	1x1	2x2	3x3	4x4	5x5	6x6	7x7	8x8	9x9	10x10	11x11
Abzuwertende Schadensfläche [m ²]	77	77	77	95	114	134	157	182	210	239	269

Oberirdische Leitungen

Schutzstreifen bei Leitungen ab 110 kV erhalten einen **Abschlag von 5 Punkten**.

Unterirdische Leitungen

Bei unterirdischen Leitungen wird die Fläche des Schutzstreifens um **10 Punkte abgewertet**.

Öffentliche Beitragslasten

Wasser- und Bodenverbandsbeiträge und Altflurbereinigungsbeiträge werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.) Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

- a) **Hofräume und Hausgärten** werden mit der **Wertzahl 0** geführt. Bei Grenzänderungen im Hofraum wird die höchste angrenzende Bodenklasse zugrunde gelegt. Abweichungen im beiderseitigen Einvernehmen von Abgeber und Planempfänger sind möglich.
- b) **Straßen, Wege und Eisenbahnflächen**
Straßen und Wege im öffentlichen Eigentum und im Anliegereigentum werden mit **0 Bodenpunkten** bewertet. Hierzu zählen auch örtlich nicht mehr vorhandene Straßen und Wege.
Befestigte Wege in privatem Eigentum werden mit **0 Bodenpunkten** bewertet.
Unbefestigte Wege in privatem Eigentum werden wie die **niedrigste angrenzende Fläche** bewertet.
Eisenbahnflächen werden mit **0 Bodenpunkten** bewertet.
- c) **Gewässer**
Gewässer mit eigenem Flurstück werden mit **0 Bodenpunkten** bewertet. Hierzu zählen auch örtlich nicht mehr vorhandene Gewässer.
Örtlich vorhandene Gewässer und Gräben ohne eigenes Flurstück werden mit **0 Bodenpunkten** bewertet.
Teiche werden mit **0 Bodenpunkten** bewertet.
- d) **Waldflächen**
Die Bewertung des Bodens erfolgt mit der **Wertzahl 10**.
Bei Eigentumsänderung infolge der Neuzuteilung wird der Holzbestand durch einen Sachverständigen (z.B. Forstamt) in Geld bewertet.

e) **Wallhecken, Hecken, Baumreihen und Unland etc.** werden mit der **Wertzahl 10** bewertet.

f) **Einzelbäume**

Die Beeinträchtigung durch Einzelbäume in der Fläche wird nicht bewertet.

Im Falle eines Eigentumswechsels in der Flurbereinigung wird eine Veränderung des Abfindungsanspruches zulasten des Abgebers und zugunsten des Übernehmers in Höhe einer rechnerischen Abwertung zwischen der festgesetzten Wertzahl und der Wertzahl 1 für eine Schadensfläche von 77 m² pro Exemplar festgesetzt.

3.) Sonstige wertbeeinflussende Faktoren

Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, die infolge Neuzuteilung den Eigentümer wechseln, werden von einem anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

4.) Umrechnungsfaktor (Kapitalisierungsfaktor)

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen für Geldabfindungen, -entschädigungen und –ausgleiche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **1.800,00 Euro / WV** festgelegt.