

## Vereinfachte Flurbereinigung Borgloh-Ost

Az.: 4.4.1- HA WE - 2505

### Endgültiger Wertermittlungsrahmen

Für die Durchführung der Wertermittlung nach §§ 27 ff FlurbG wird festgelegt:

- 1.) Für die **landwirtschaftlich genutzten Grundstücke** wird die Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens mit einer Anpassung an die tatsächlichen Wirtschaftsverhältnisse zugrunde gelegt. Maßgebend sind die jeweiligen Acker – und Grünlandzahlen (Endzahlen).

#### **Anpassung an die tatsächlichen Wirtschaftsbedingungen**

##### a) **Ackerland**

Die als **Acker** bewerteten Flächen werden um **30 Bodenpunkte aufgewertet** und als „Acker“ bezeichnet.

Schwere Standorte mit den Bodenarten Lehm (L), schwerer Lehm (LT) und Ton (T) werden um **20 Bodenpunkte aufgewertet**.

##### **Acker-Grünland**

Die als Acker-Grünland bewerteten Flächen (Ackerschätzungsergebnis in Klammern), werden um **20 Bodenpunkte aufgewertet** und in der Wertermittlung als „Acker“ bezeichnet. Sie erhalten bei der Ausarbeitung der Wertermittlungskarte den Zusatz „/1000“.

Schwere Standorte mit den Bodenarten Lehm (L), schwerer Lehm (LT) und Ton (T) werden um **10 Bodenpunkte aufgewertet**.

##### b) **Grünland-Acker**

Die als Grünland-Acker bezeichneten Flächen (Grünlandschätzungsergebnis in Klammern), die bedingt ackerfähig sind, bekommen in den Bodenarten Sand (S) und lehmiger Sand (IS) **10 Bodenpunkte als Aufwertung** und werden in der Wertermittlung als „Grünland“ bezeichnet. Sie erhalten bei der Ausarbeitung der Wertermittlungskarte den Zusatz „/2000“.

Schwere Standorte mit den Bodenarten Lehm (L) und Ton (T) bleiben **ohne Aufwertung**.

##### **Grünland**

Absolute Grünlandflächen werden in den Bodenarten Sand (S) und lehmiger Sand (IS) **ohne Auf-/Abwertung** übernommen und als „Grünland“ bezeichnet. Sie erhalten bei der Ausarbeitung der Wertermittlungskarte den Zusatz „/3000“.

Schwere Standorte mit den Bodenarten Lehm (L) und Ton (T) werden um **10 Bodenpunkte** abgewertet.

**Verwitterungsböden** (V,Vg) der Zustandsstufen 5 und 6 werden nach Anhebung um **10 Bodenpunkte abgestuft**.

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

##### 2.) **Beschattung**

- a) Bei **Waldrandlage** werden Schattenstreifen, wie bei der Bodenschätzung bereits geschehen, als Abschläge berücksichtigt (im Süden 16-24%, im Westen und Osten 10-16%, je nach Wuchshöhe).

Bei Bewuchs im Norden sind seitens der Bodenschätzung keine Abwertungen erfolgt. Hier wird wegen Wurzeinflusses der angrenzenden Bäume eine Abbonitierung um **5 Bodenkpunkte** in einer Breite von **20 m vorgenommen**. Die Abwertung erfolgt jedoch im Ergebnis nicht unterhalb der Klasse 20.

- b) Bei **Lage an Baumreihen und vergleichbaren Hecken** werden unabhängig von der Baumhöhe Schattenstreifen in einer Breite von **20 m** in folgender Form **abgewertet**, jedoch nur bei **Kronenschluss**.

Bei Bewuchs im **Süden** Abbonitierung um **8 Bodenkpunkte**  
 Bei Bewuchs im **Westen/Osten** Abbonitierung um **5 Bodenkpunkte**

Die Abwertung erfolgt jedoch im Ergebnis nicht unterhalb der Klasse 20.

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

#### a) **Hofräume, Hausgärten, Gärtnereien**

werden mit der **Wertzahl 0** geführt. Bei Grenzveränderungen im Hofraum wird der halbe Rohbaulandrichtwert von **20 €/m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt. Hierzu sind im beiderseitigen Einvernehmen von Abgeber und Planempfänger sog. Hofraumverhandlungen nötig.

#### b) **Strassen und Wege**

Befestigte Strassen und Wege werden mit **1 Bodenkpunkt** bewertet.

Schotterwege sind mit der **Wertzahl 5** zu bewerten.

**Grünwege erhalten die Wertzahl 10.**

Bei gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen, die erst im Laufe des Verfahrens geschaffen werden, bleibt der festgestellte Bodenwert bestehen. Die Nutzungskennzeichnung wird entsprechend der Widmung der Anlage im Neubestand geändert.

#### c) **Gewässer**

Klassifizierte Gewässer II. und III. Ordnung werden mit **1 Bodenkpunkt** bewertet. Teiche erhalten **1 Bodenkpunkt**, da sie nur im Ausnahmefall auf dem Verhandlungswege getauscht werden.

### 4.) **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.

### 5.) **Baumreihen, Hecken, Böschungen**

Bei Baumreihen, Hecken und Böschungen erfolgt die Bewertung des Bodens mit der **Wertzahl 10**.

### 6.) **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 49 qm pro Exemplar festgesetzt. Der Holzwert ist dann unter Berücksichtigung der Verwertbarkeit gegenzurechnen.

7.) **Wesentliche Bestandteile**

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

8.) **Elektrische Leitungen**

ab 110-kV werden wie folgt abgewertet:

Die grundbuchlich gesicherten Schutzstreifen erhalten einen **Abschlag von 5 Bodenpunkten**.

Die Maststandorte werden mit der Ausfall- und Depressionsfläche nach den Richtlinien für die Entschädigung von Überspannungen wie folgt auf die **Wertzahl 1** gesetzt (Angaben in Metern):

Mastgröße	1 X 1	abbonitierte Fläche	49 qm
Mastgröße	2 X 2	abbonitierte Fläche	62 qm
Mastgröße	3 X 3	abbonitierte Fläche	77 qm
Mastgröße	4 X 4	abbonitierte Fläche	95 qm
Mastgröße	5 X 5	abbonitierte Fläche	114 qm
Mastgröße	6 X 6	abbonitierte Fläche	134 qm
Mastgröße	7 X 7	abbonitierte Fläche	157 qm
Mastgröße	8 X 8	abbonitierte Fläche	182 qm
Mastgröße	9 X 9	abbonitierte Fläche	210 qm
Mastgröße	10 X 10	abbonitierte Fläche	239 qm
Mastgröße	11 X 11	abbonitierte Fläche	269 qm
Mastgröße	12 X 12	abbonitierte Fläche	302 qm
Mastgröße	13 X 13	abbonitierte Fläche	337 qm

9.) **Unterirdische Transportleitungen**

werden wie folgt abgewertet:

Die grundbuchlich gesicherten Schutzstreifen erhalten einen **Abschlag von 10 Bodenpunkten**.

10.) **Sonderkulturen (Spargel, Obst, Weihnachtsbäume usw.)**

Sonderkulturen werden in die entsprechende Acker- bzw. Grünlandklasse eingestuft und mit einem Hinweis versehen (Aufwuchs bei Tausch s. 4.).

11.) **Bauland, Bauerwartungsland, begünstigtes Agrarland**

Flächen, die absehbar einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, müssen als besondere Planungsbereiche dargestellt werden.

12.) **Umrechnungsfaktor**

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **650 Euro/Wertverhältnis (WV)** festgelegt.

Er wird zum Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung angepasst.