



Stand 30.09.2025

Wertermittlungsrahmen für das Vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Moortalage

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

1. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland)

- 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.

2. Besondere Festsetzungen

2.1 Geländegestaltung, Wasserhaushalt, Klima

Zu- und Abschläge für Geländegestaltung, Wasserhaushalt und Klima sind in der Bodenschätzung bereits ausreichend berücksichtigt worden.

2.2 Leitungen

Leitungen sind linienhaft in der Karte dargestellt. Der nachstehende Korridor wird in der Wertermittlungskarte flächenhaft dargestellt.

2.2.1 Unterirdische Leitungen (Gas, Wasser, etc.)

Entlang der Leitungstrasse wird die nach **Anlage 1** zugeordnete Wertzahl im Bereich eines 10 m breiten Streifens **um 3 Wertklassen** abgewertet.

2.2.2 Oberirdische Leitungen (Strom)

Entlang der Leitungstrassen (Leitung ab 110 kV) wird ein Schutzstreifen von 20 m Breite **um 2 WZ** abgewertet.

2.2.3 Maststandorte

Maststandorte werden im Tauschfall aufgemessen wird mit der **Wertzahl 10** bewertet.

2.3 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

2.3.1 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 7**.
- 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 Wertzahl** bewertet.
- e. Nicht gewidmete, befestigte und nicht durch Gräben und Gehölzbewuchs abgegrenzte Wege werden im Tauschfalle gesondert bewertet.

2.3.2 Gewässerflächen

- a. Im Eigentum des Entwässerungsverbandes Oldersum / Ostfriesland, 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 4**.
- c. Flächenhafte Gewässer wie größere Tümpel oder Teiche, die in der tatsächlichen Nutzung des Liegenschaftskatasters erfasst sind, erhalten die **Wertzahl 4**.
- d. Alle sonstigen Gewässer werden wie das angrenzende Land entsprechend dem Acker- bzw. Grünlandrahmen bewertet.

2.3.3 Unland und Geringstland

Unland und Geringstland werden grundsätzlich mit der **Wertzahl 7** bewertet. Bei Bedarf wird die betreffende Fläche gesondert betrachtet.

2.4 Sonderkulturen

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

2.5 Gehölzbestände

2.5.1 Linienhafte Gehölzstrukturen

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

2.5.2 Wälle und Wallhecken

Wälle und Wallhecken werden mit einer Breite von 3 m mit der **Wertzahl 7** angehalten. Eine gesonderte Bewertung des vorhandenen Bewuchses erfolgt nicht.

2.5.3 Waldflächen

Als Wald anzusprechende Flächen erhalten die **Wertzahl 7**. Im Tauschfalle wird bei Bedarf der Wert der Fläche einschließlich des Aufwuchses gutachterlich ermittelt.

2.6 Grundstücke mit wertbegründeten Eigenschaften

2.6.1 Gebäude- und Freiflächen

Gebäude- und Freiflächen erhalten die **Wertzahl 0**. Bei einem Flächentausch oder Inanspruchnahme für Baumaßnahmen der Teilnehmergeinschaft wird die **Wertzahl 75** zugrunde gelegt.

2.6.2 Baureifes Land, Rohbauland, und Bauerwartungsland

Baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland werden entsprechend dem Acker- bzw. Grünlandrahmen bewertet. Ein Austausch der Grundstücke im Rahmen der Flurbereinigung kann durch einvernehmliche Regelung zwischen den Tauschpartnern erfolgen.

2.6.3 Gewässerrandstreifen

Die Randstreifen an Gewässern II. Ordnung zur Breite von beidseitig 5 m erhalten bei angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung einen Abschlag von **3 Wertzahlen** (für Einschränkung der Düngung und Umbruchverbot bei Grünlandnutzung).

2.7 Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (z.B. bauliche Anlagen, verwertbare Bodenbestandteile), die nicht unter Nummer 2.6.1 Gebäude- und Freiflächen fallen, die durch die Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden im Bedarfsfall gesondert bewertet.

2.8 Grundstücke mit Nutzungseinschränkungen (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. Bei einer zuteilungsbedingten Veränderung richtet sich die Bewertung nicht nach der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens, sondern nach der tatsächlichen Nutzung. Der Wert wird bei Bedarf gesondert ermittelt.

3. Abstufungen

Sofern sich Abstufungsbereiche nach 2.2.1, 2.3.1d oder 2.6.3 überschneiden, erfolgt keine Kumulierung. Der zutreffende jeweils höchste Abschlag ist anzuhalten.

4. Umrechnungsfaktor / Kapitalisierungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleiche wird in Anlehnung an den Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Flächen auf **1000,00 EURO / WV** festgesetzt. Er wird zum Stichtag der vorläufigen Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG) überprüft.

5. 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)

Flurbereinigungsverfahren Moorlage

Vorläufige Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen (Stand 30.09.2025)

[illegible]