



Stand 21.11.2025

## **Vorläufiger Wertermittlungsrahmen** **Flurbereinigungsverfahren Eilsum-Grimersum**

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 vom landwirtschaftlichen Sachverständigen kontrollierten und angepassten Ergebnisse der Bodenschätzung des Finanzamtes zugrunde gelegt. Maßgeblich sind die jeweiligen Acker- bzw. Grünlandzahlen. Die Einstufung in Acker oder Grünland erfolgt entsprechend der Bodenschätzung. Sollte für landwirtschaftlich genutzte Flächen keine Bodenschätzung vorliegen, so wird die Schätzung der Nachbarfläche angenommen.

Nicht durch die Bodenschätzung erfasste landwirtschaftlich genutzte Flächen werden gemäß dem Schätzungsrahmen der Bodenschätzung bewertet.

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 und Maststandorte**

Leitungen und Maststandorte sind linienhaft in der Karte dargestellt. In der Wertermittlungskarte werden die nachstehenden Korridore flächenhaft dargestellt.

#### **2.3 Oberirdische Leitungen (z.B. Strom)**

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

#### **2.4 Maststandorte**

Maststandorte werden wie folgt bewertet:

Gittermasten, (110 kV Leitung)	<b>100 m<sup>2</sup> (10m x 10m)</b>	<b>Wertzahl 15</b>
Gittermasten, (380 kV Leitung)	<b>225 m<sup>2</sup> (15m x 15m)</b>	<b>Wertzahl 15</b>

## 2.5 Unterirdische Leitungen (z.B. Strom-, Gas- oder Wasserleitungen)

- 2.5.1 Entlang der Leitungstrasse von unterirdisch befindlichen Hochspannungsleitungen und Hochdruckleitungen wird die nach Anlage 1 zugeordnete Wertzahl in einem 10 m breiten Streifen um **2 Wertklassen** abgewertet.
- 2.5.2 Weitere vorhandene Leitungen werden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Hierzu zählen unter anderem Mittel- und Niederspannungsleitungen, Niederdruckleitungen, Telekommunikations- sowie Wasserleitungen.

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

### 3.1 Straßen- und Wegeflächen

- 3.1.1 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**.
- 3.1.2 Im privaten Eigentum befindliche und dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straßen und Wege erhalten unabhängig von ihrer Befestigungsart die **Wertzahl 12**.
- 3.1.3 Nicht gewidmete, mit Gräben, Baumreihen oder Wallhecken abgegrenzte Wege erhalten unabhängig von ihrer Befestigungsart die **Wertzahl 10**.
- 3.1.4 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.
- 3.1.5 Nicht gewidmete, befestigte und nicht durch Gräben und Gehölzbewuchs abgegrenzte Wege werden grundsätzlich mit der **Wertzahl 0** bewertet und im Tauschfalle gesondert bewertet.

### 3.2 Gebäude- und Freiflächen

Gebäude- und Freiflächen sowie Wohnbauflächen (Hofraum) erhalten die **Wertzahl 0**. Bei einem Flächentausch oder Inanspruchnahme für Baumaßnahmen der Teilnehmergeinschaft wird die **Wertzahl 150** zugrunde gelegt.

### 3.3 Baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland

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

### 3.4 Unland und Geringstland

Unland und Geringstland werden mit der **Wertzahl 15** bewertet.

### 3.5 Sonderkulturen

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

### 3.6 Gewässerflächen

- 3.6.1 Eventuell vorhandene verrohrte Gewässer werden gemäß dem angrenzenden Land bewertet.
- 3.6.2 Im Eigentum des I. Entwässerungsverbandes Emden, der öffentlichen Hand oder im nicht gebuchten Eigentum der Anlieger befindliche Gewässer II. oder III. Ordnung erhalten die **Wertzahl 0**.
- 3.6.3 Im privaten Eigentum befindliche Gewässer II. oder III. Ordnung, welche in der Tatsächlichen Nutzung des Liegenschaftskatasters erfasst sind, erhalten die **Wertzahl 5**.
- 3.6.4 Flächenhafte Gewässer wie größere Tümpel oder Teiche, die in der tatsächlichen Nutzung des Liegenschaftskatasters erfasst sind, erhalten die **Wertzahl 5**.
- 3.6.5 Alle sonstigen Gewässer werden wie das angrenzende Land entsprechend dem Acker- bzw. Grünlandrahmen bewertet.

### 3.7 Gewässerrandstreifen

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

### 3.8 Waldflächen

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

### 3.9 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.

### 3.10 Deichflächen

- 3.10.1 Als Deich anzusprechende Flächen erhalten aufgrund der erschwerten landwirtschaftlicher Nutzung die **Wertzahl 20**. Ein Tausch dieser Grundstücke erfolgt durch einvernehmliche Regelungen mit den Tauschpartnern.
- 3.10.2 Für ehemalige Deiche die sich in Ackernutzung befinden und zum großen Teil eingeebnet sind, wird die Bodenschätzung angehalten, da dort ausreichende Abschläge angebracht sind.

### 3.11 Windkraftanlagen

Die Standorte von Windkraftanlagen erhalten die **Wertzahl 0**. Die Grenzen der Bodenschätzung werden angehalten. Sofern sich erhebliche Abweichungen bzw. Änderungen ergeben haben, werden die Grenzen angepasst. Die an die Windkraftanlagen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, für die aufgrund privatrechtlicher Verträge Ausgleichszahlungen geleistet werden, sind entsprechend der Einstufung der Bodenschätzung zu bewerten. Diese Grundstücke bilden ein bedingtes Zuteilungsgebiet.

Ein Tausch der Grundstücke im Rahmen der Flurbereinigung erfolgt durch einvernehmliche Regelungen zwischen den Tauschpartnern.

### 3.12 Grundstücke mit Nutzungseinschränkungen (geschützte Flächen, Kompensationsfläche)

Für landwirtschaftlich nutzbare, aber geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG, sowie für vorhandene Ausgleich- u. Ersatzflächen nach dem BNatSchG bzw. dem NNatSchG, 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.

### 3.13 Flächen für Industrie und Gewerbe (Flächen zur Ver- und Entsorgung, Gewerbeflächen)

Für Flächen, welche keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und für die Versorgung und Entsorgung genutzt werden oder einer sonstigen Industriellen oder gewerblichen Nutzung unterliegen werden mit der **Wertzahl 0** berücksichtigt. Sollte hier ein Tausch erfolgen, wird der Wert im Bedarfsfall gesondert ermittelt.

### 3.14 Wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (z.B. bauliche Anlagen, verwertbare Bodenbestandteile), die nicht unter Ziffer 3.2 Gebäude- und Freiflächen fallen, die durch die Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden im Bedarfsfall gesondert bewertet.

## 4. Abstufungen/ Wertkorrekturen

Sollten sich Abstufungen bzw. anzubringende Wertkorrekturen gemäß den Ziffern 2.3, 2.5.1, 3.1.4, 3.7.1 und 3.7.2 überschneiden, ergibt sich daraus keine Kumulierung. In diesen Fällen ist der höchst anzubringende Abschlag anzusetzen.

## 5. Umrechnungsfaktor / Kapitalisierungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleiche wird in Anlehnung an den Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Umgebung auf **800,00 EURO / WV** festgesetzt. Er wird zum Bewertungsstichtag (die vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 FlurbG)) überprüft.

## 6. 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 (Tabelle zur Einteilung der Wertklassen)

**Flurbereinungsverfahren Eilsun-Grimersum  
Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen**

	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4			
Kürzel nach	L, sL, LT, IS, SL	L, sL, LT, T	T, L	T, T/Mo, Mo/T, Mo, IS, L			
Bodenschätzung vom Finanzamt = (Bodenart)							
Ges. Klassifizierungen =	32211	32212	32232	32231			
Bezeichnungen (Kulturart)=	Acker	Acker - Grünland	Grünland - Acker	Grünland			Umrechnungsfaktor
Kulturart und planarisches Merkmal =	A	AGr	GrA	GR			800,00 €
Bodenarten =	Lehm; Sandiger Lehm; Schwerer Lehm; Lehmiger Sand; Stark lehmiger Sand;	Lehm; sandiger Lehm; schwerer Lehm; Ton	Ton, Lehm	Ton; Ton auf Moor; Moor; Moor auf Ton, lehmiger Sand; Lehm	Klasse	WZ pro ha in Flurb	€/m²
<b>Flächenfüllung braun:</b> Vorhandene	90 89 88				I	56	4,48 €
Acker/Grünlandzahlen	87						
<b>Flächenfüllung grün:</b> Darstellung der Abstufungen	86 85 84 83				II	55	4,40 €
	82 81				III	54	4,32 €
	80 79						
	78 77 76 75	86 85 84 83			IV	53	4,24 €
	74 73 72 71	82 81 80 79			V	52	4,16 €
	70 69 68 67 66 65 64 63	78 77 76 75 74 73 72 71			VI VII	51 50	4,08 € 4,00 €
	62 61 60 59	70 69 68 67	84 83 82 81		VIII	49	3,92 €
	58 57 56 55	66 65 64 63	80 79 78 77		IX	48	3,84 €
	54 53 52 51	62 61 60 59	76 75 74 73		X	47	3,76 €
	50 49 48 47		72 71 70 69	80 79 78 77	XI	46	3,68 €
	46 45 44 43		68 67 66 65	76 75 74 73	XII	45	3,60 €
			64 63 62 61	72 71 70 69	XIII	44	3,52 €
			60 59 58 57	68 67 66 65	XIV	43	3,44 €
			56 55 54 53	64 63 62 61	XV	42	3,36 €
			52 51 50 49	60 59 58 57	XVI	41	3,28 €
			48 47 46 45	56 55 54 53	XVII	40	3,20 €
			44 43 42 41	52 51 50 49	XVIII	39	3,12 €
			40 39 38 37	48 47 46 45	XIX	38	3,04 €
				44 43 42 41	XX	37	2,96 €
				40 39 38 37	XXI	36	2,88 €
				36 35 34 33	XXII	35	2,80 €
				32 31 30 29	XXIII	34	2,72 €
				28 27 26 25	XXIV	33	2,64 €
				24 23 22 21	XXV	32	2,56 €
				20 19 18 17	XXVI	31	2,48 €
				16 15 14 13	XXVII	30	2,40 €