



Stand 12.09.2024

Vorläufiger Wertermittlungsrahmen für das Flurbereinigungsverfahren Nortmoor

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 und Maststandorte

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

2.3 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.

2.4 Maststandorte

Maststandorte werden im Tauschfall wie folgt bewertet:

Gittermasten: **400 m² (20m x 20m)** **Wertzahl 17**

2.5 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.

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 10**.
- 3.1.3 Nicht gewidmete, mit Gräben, Baumreihen oder Wallhecken abgegrenzte Wege erhalten unabhängig von ihrer Befestigungsart die **Wertzahl 15**.
- 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 im Tauschfalle gesondert bewertet.

3.2 Eisenbahnen

Die Grundstücke der Eisenbahn erhalten die **Wertzahl 0**

3.3 Gebäude- und Freiflächen

- 3.3.1 Gebäude- und Freiflächen erhalten die **Wertzahl 0**. Bei einem Flächentausch oder Inanspruchnahme für Baumaßnahmen der Teilnehmergeinschaft wird die **Wertzahl 150** zugrunde gelegt.
- 3.3.2 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.

3.4 Baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland und begünstigtes Agrarland

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

3.5 Unland und Geringstland

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

3.6 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.

3.7 Gewässerflächen

- 3.7.1 Im Eigentum der Entwässerungsverbände/ Sielachten, Holtland, Nortmoor, Loga, Leder-Jümme-Verband, der öffentlichen Hand oder im nicht gebuchten Eigentum der

Anlieger befindliche klassifizierte Gewässer der I., II. oder III. Ordnung erhalten die **Wertzahl 0**.

- 3.7.2 Die im privaten Eigentum befindlichen klassifizierten Gewässer der I., II. oder III. Ordnung, die über **4 m** breit sind oder ein eigenständiges Flurstück bilden, erhalten die **Wertzahl 12**.
- 3.7.3 Flächenhafte Gewässer wie größere Tümpel oder Teiche, die in der tatsächlichen Nutzung des Liegenschaftskatasters erfasst sind, erhalten die **Wertzahl 12**.
- 3.7.4 Alle sonstigen Gewässer werden wie das angrenzende Land entsprechend dem Acker- bzw. Grünlandrahmen bewertet.

3.8 Gewässerrandstreifen

Die Randstreifen an Gewässern I., II. und III. 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).

3.9 Waldflächen

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

3.10 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.

3.11 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 geleistete werden, sind entsprechend der Einstufung der Bodenschätzung zu bewerten. Diese Grundstücke bilden ein bedingtes Zuteilungsgebiet. Ein Austausch der Grundstücke im Rahmen der Flurbereinigung erfolgt durch einvernehmliche Regelungen zwischen den Tauschpartnern.

3.12 Wesentliche Bestandteile

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

3.13 Grundstücke mit Nutzungseinschränkungen (Geschützte Flächen, Kompensationsfl.)

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.

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 **600,00 EURO / WE** festgesetzt. Er wird zum Bewertungsstichtag (die vorläufige 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.