

Wertermittlungsrahmen

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

1.) Landwirtschaftliche genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland)

Für die **landwirtschaftlich genutzten Grundstücke** wird die Bodenschätzung 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**. Die Acker-Grünland Flächen werden in der Wertermittlungskarte dargestellt.

b) **Grünland**

Die als **Grünland-Acker** bewerteten Flächen, die bedingt ackerfähig sind, werden um **10 Bodenpunkte aufgewertet** und werden als Grünland bezeichnet. Die Grünland-Acker Flächen werden in der Wertermittlungskarte dargestellt.

Für die **absoluten Grünlandflächen** wird die Grünlandzahl **unverändert** angehalten. Zu- und Abschläge für Geländeform, Wasserhaushalt und Kleinklima sind in der Bodenschätzung bereits ausreichend berücksichtigt worden.

c) **Schattenstreifen**

c1) Bei **Waldrandlagen** 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 Bodenpunkte** abgewertet werden.

Sind in der Bodenschätzung 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 entsprechende Acker- oder Grünlandklasse eingestuft. Sie werden als Sonderkulturen in der Wertermittlungskarte dargestellt. Bei Eigentumsveränderungen infolge der Flurbereinigung sind besondere wertbestimmende Faktoren zu berücksichtigen.

Ökologischer Landbau

Im ökologischen Landbau bewirtschaftete Flächen werden in die entsprechende Acker- oder Grünlandklasse eingestuft. Sie werden als Flächen des ökologischen Landbaus in der Wertermittlungskarte dargestellt. 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. Bauland wird in der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt. 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. Die Bezifferung des erhöhten Wertes bleibt einer Begutachtung vorbehalten.

Windvorranggebiete

In der Wertermittlung werden Windvorranggebiete nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden in der Wertermittlungskarte dargestellt und im Einzelfall erörtert.

Winderosionsgebiete im Rahmen von Cross Compliance

In der Wertermittlung werden diese Gebiete nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden in der Wertermittlungskarte dargestellt und im Einzelfall erörtert.

Wassererosionsgebiete im Rahmen von Cross Compliance

In der Wertermittlung werden diese Gebiete nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden in der Wertermittlungskarte dargestellt und im Einzelfall erörtert.

Genehmigte Bodenabbauflächen

Genehmigte Bodenabbauflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und daher landwirtschaftlich bewertet worden sind, werden in die entsprechende Acker- oder Grünlandklasse eingestuft. Die genehmigten Bodenabbauflächen werden in der Wertermittlungskarte dargestellt. Bei Eigentumsveränderungen infolge der Flurbereinigung sind besondere wertbestimmende Faktoren zu berücksichtigen.

Freiflächen für Photovoltaikanlagen

In der Wertermittlung werden Freiflächen für Photovoltaikanlagen nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden in der Wertermittlungskarte dargestellt und im Einzelfall erörtert.

Maststandorte, Leitungsrechte

Maststandorte

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

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

Oberirdische Leitungen

Schutzstreifen bei Leitungen ab 110kV 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 Grenzveränderungen 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 5**.

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 5** 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 qm pro Exemplar festgesetzt.

g) **Bodenabbauflächen**

Bodenabbauflächen werden mit **10 Bodenpunkten** bewertet.

Abweichungen im beiderseitigen Einvernehmen von Abgeber und Planempfänger sind möglich. Für größere Flächenzu- und abgänge sind individuelle Regelungen zwischen Abgeber und Planempfänger erforderlich.

h) **Sonderflächen (Golfplatz etc.)**

Sonderflächen werden mit der **Wertzahl 10** geführt.

Abweichungen im beiderseitigen Einvernehmen von Abgeber und Planempfänger sind möglich. Für größere Flächenzu- und abgänge sind individuelle Regelungen zwischen Abgeber und Planempfänger erforderlich.

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 1.300,- Euro/WV festgelegt.

Der Umrechnungsfaktor wird zur vorläufigen Besitzeinweisung (Stichtag der Wertgleichheit) noch einmal überprüft.