

Vereinfachte Flurbereinigung Melle- Gesmold

Az.: 4.4.3- HA WE - 2478

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**.

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

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) werden um **5 Bodenpunkte aufgewertet**.

Grünland

Absolute Grünlandflächen werden in den Bodenarten Sand (S) und lehmiger Sand (IS) **ohne Auf-/Abwertung** übernommen und als „Grünland“ bezeichnet.

Schwere Standorte mit den Bodenarten Lehm (L) und Ton (T) werden um **5 Bodenpunkte abgewertet**.

- c) **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).

Diese Abwertungsflächen werden nach entsprechender Anhebung um weitere **5 Bodenpunkte abgewertet**.

Bei Bewuchs im Norden sind seitens der Bodenschätzung keine Abwertungen erfolgt. Hier wird wegen Wurzeinflusses der angrenzenden Bäume eine Abbonitierung um **5 Bodenpunkte** 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	15 Bodenpunkte
Bei Bewuchs im Westen/Osten	Abbonitierung um	10 Bodenpunkte
Bei Bewuchs im Norden	Abbonitierung um	5 Bodenpunkte

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

- c) Baumreihen ohne Kronenschluss und Einzelbäume erhalten keinen Schattenstreifenabzug.

3.) **Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag**

- a) **Hofräume, Hausgärten, Gärtnereien**

werden mit der **Wertzahl 0** geführt. Bei Grenzveränderungen im Hofraum wird die höchste Ackerklasse zugrunde gelegt.

Abweichungen im beiderseitigem Einvernehmen von Abgeber und Planempfänger sind möglich.

- b) **Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen**

Bestehende gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen werden einheitlich mit der **Wertzahl 0** bewertet.

Bei Eigentumswechsel sind leicht zu kultivierende Anlagen im Neubestand gegenüber den angrenzenden Flächen mit einem Abschlag von **5 Bodenpunkten**, bituminös befestigte Wege mit der **Wertzahl 1** und Schotterwege mit der **Wertzahl 5**

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) **Private Anlagen (Wege, Gräben o.ä.)**

Private Anlagen werden wie die angrenzenden Nutzflächen bewertet.

Bei einem Eigentumswechsel sind leicht zu kultivierende Anlagen gegenüber den angrenzenden Flächen mit einem **Abschlag** von **5 Bodenpunkten**, bitumi-

nös befestigte Wege mit der **Wertzahl 1** und Schotterwege mit der **Wertzahl 5** bewertet. Bestehende Gewässer II und III. Ordnung werden grundsätzlich mit der **Wertzahl 1** bewertet.

4.) **Waldflächen**

Die Bewertung des Bodens erfolgt mit der **Wertzahl 10**.

Bei Eigentumsänderung infolge der Neuzuteilung wird der Holzbestand auf Antrag durch einen Sachverständigen (z.B. Forstamt) in Geld bewertet.

5.) **Wallhecken, Einzelbäume, Baumreihen und sonstige Anpflanzungen**

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

Die Beeinträchtigung durch Einzelbäume in der Fläche (Bewirtschaftungserschwerenis) wird nur bei einem Eigentumswechsel im Alt- und Neubestand durch eine Abwertung entsprechend der Maststandorte 1m x 1 m (siehe 7.) berücksichtigt. Neuanpflanzungen werden nicht berücksichtigt, da ein konkreter Schaden erst nach Jahrzehnten eintritt.

Bei Eigentumsveränderungen infolge der Neuzuteilung wird der Holzbestand auf Antrag durch einen Sachverständigen (z.B. Forstamt) in Geld bewertet.

6.) **Wesentliche Bestandteile**

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

7.) **Maststandorte, Elektrische Leitungen, Leitungsrechte**

Für Maststandorte wird die folgende Schadensfläche mit der **Wertzahl 1** bewertet. Holzmasten werden in der Wertermittlung nicht erfasst, diese sind bei der Zuteilung zu berücksichtigen.

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

Der grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen **oberirdischer Leitungen** ab 110 KV erhält einen Abschlag von **5 Bodenpunkten**.

Bei **unterirdischen Leitungen** erhält der grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen einen Abschlag um **10 Bodenpunkte**.

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

Sonderkulturen werden in die entsprechende Acker- bzw. Grünlandklasse eingestuft und mit einem planerische Merkmal versehen (0003/A1003/GR2003). Bei Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung sind besondere wertbestimmende Faktoren zu berücksichtigen.

9.) **Ökologischer Landbau**

Im ökologischen Landbau bewirtschaftete Flächen werden in die entsprechenden Acker- und Grünlandklassen eingestuft und mit einem planerischen Merkmal versehen (0004/A1004/GR2004). Bei Eigentumsveränderungen infolge der Flurbereinigung sind die besonderen Bedingungen im ökologischen Landbau zu berücksichtigen.

- 10.) **Bauland (Baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland)**
Die Gebiete mit Verkehrswert werden in der Wertermittlungskarte dargestellt und mit einem planerischen Merkmal versehen (0005/A1005/GR2005). Bauland wird in der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt. Bauland ist ein abwägungs- und zuteilungserheblicher Belang. Bei Eigentumsveränderung infolge der Flurbereinigung ist der Mehrwert zu berücksichtigen.
- 11.) **Bauland, Bauerwartungsland, begünstigtes Agrarland**
Flächen, die absehbar einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden, müssen als besondere Planungsbereiche dargestellt werden.
- 12.) **Begünstigtes Agrarland**
Das begünstigte Agrarland wird in der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt. Es wird in der Wertermittlungskarte dargestellt und mit einem planerischen Merkmal versehen (0006/A1006/GR2006). Die Bezifferung des erhöhten Wertes bleibt der Begutachtung vorbehalten.
- 13.) **Bodenabbauflächen**
Bodenabbauflächen, die derzeit abgebaut werden oder deren Abbau genehmigt ist, werden mit 0 Bodenpunkten bewertet. Bei Grenzänderungen an solchen Bodenabbauflächen wird die höchste Bodenklasse zugrunde gelegt.
Ehemalige Bodenabbauflächen, die wieder landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, werden gemäß der für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. Waldflächen vorgesehenen Regelung bewertet.
- 14.) **Retentionsflächen**
Retentionsflächen werden gemäß der für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. Waldflächen vorgesehenen Regelung bewertet. Die Bezifferung eines veränderten Wertes bleibt anderweitigen Sonderregelungen vorbehalten.
- 15.) **Sonstige Flächen (z.B. Teiche, Grünanlagen, Unland etc.)**
Die Flächen bzw. Anlagen werden einheitlich mit der **Wertzahl 10** bewertet, sofern nicht wertsteigernde Umstände eine höhere Bewertung erfordern.
- 16.) **Umrechnungsfaktor**
Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeiträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **950 Euro/Wertverhältnis (WV)** festgelegt.