

Wertermittlungsrahmen

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

Grundlage

Als Grundlage dient ein mit den Projektträgern Landkreis Osterholz-UNB und NLWKN abgestimmter Preisrahmen, der sich auf Basis der aktuellen Bodenrichtwerte sowie nach Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und unter Einbeziehung aktuell vorliegender Einzelwertgutachten ergibt.

Die Zuordnung der Flächen zu einer Nutzungsart (tatsächliche Nutzung mit dem entsprechenden Flurbereinigungskürzel gemäß dem *Katalog der Nutzungsarten*) wird auf Grund der aktuellen Nutzung mit Hilfe von Orthophotos, örtlicher Inaugenscheinnahme und den Ergebnissen der Bodenschätzung durchgeführt.

Die Beschreibungen der verschiedenen Nutzungsarten beziehen sich auf normale Verhältnisse. Wertsteigernde oder wertmindernde Eigenschaften der Flächen, wie z. B. Vorflutschächte, Brunnen und Dränagen, sowie wesentliche Bestandteile werden im Falle eines Flächentausches gesondert bewertet.

Ackerland (A)

Ackerland erhält das Nutzungskürzel A und wird mit der Wertzahl 200 bewertet (A 200).

Flächen, die nach dem Grünlandschätzungsrahmen bewertet sind, jedoch z. Zt. als Acker genutzt werden, erhalten das Nutzungskürzel GR und werden mit der Wertzahl 90/1 bewertet (GR 90/1).

Grünland (GR)

Die Grünlandflächen erhalten das Nutzungskürzel GR und werden wie folgt eingestuft:

- unbewirtschaftete, ungepflegte Grünlandflächen werden mit der Wertzahl 50 bewertet (GR 50)
- bewirtschaftete, gepflegte Grünlandflächen werden mit der Wertzahl 90 bewertet (GR 90)
- bewirtschaftete und gepflegte Grünlandflächen, für die kein Ergebnis der Bodenschätzung vorliegt, werden mit der Wertzahl 90/2 bewertet (GR 90/2)

Holzung (HN)

Gehölzflächen sowie ungenutzte Moorflächen und Geringstland mit Aufwuchs erhalten die Nutzungsart HN und werden mit der Wertzahl 65 bewertet (HN 65).

Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurneuordnung kann der Holzbestand und der Bodenwert bei Flächen mit nennenswertem Aufwuchs bei Bedarf gesondert bewertet werden.

Moor und Geringstland (OM)

Ungenutzte Moorflächen, ohne nennenswerten Aufwuchs sowie Geringstland mit typischem Moorbewuchs ohne Nutzwert, für die kein Ergebnis der Bodenschätzung vorliegt, erhalten die Nutzungsart OM und werden mit der Wertzahl 50 bewertet (OM 50).

Sonderkulturen - Obst (SO)

Sonderkulturen - Obst (z.B. Heidelbeerplantagen) erhalten die Nutzungsart SO und werden mit der Wertzahl 0 bewertet (SO 0).

Bei einem Eintritt von Eigentumsänderungen infolge des Flurbereinigungsverfahrens erfolgt eine gesonderte Bewertung der Sonderkultur durch einen anerkannten Sachverständigen.

Straßen (VSN), Wege (VW)

Befestigte und unbefestigte öffentliche Straßen und Wege einschließlich der Begleitflächen erhalten die Nutzungsart VSN für öffentliche Straßen oder VW für öffentliche Wege und werden jeweils mit der Wertzahl 0 bewertet (VSN 0 und VW 0).

Unbefestigte und befestigte dauerhaft benutzte Wege erhalten die Nutzungsart VW und werden mit der Wertzahl 50 bewertet (VW 50).

Unbefestigte Privatwege in landwirtschaftlicher Nutzung (Erd- und Graswege) erhalten die Nutzungsart und den Wert der angrenzenden Flächen.

In der Örtlichkeit nicht mehr vorhandene, jedoch im Kataster eingetragene öffentliche und private Wege werden nach der aktuellen Nutzungsart eingestuft.

Gewässer Kanal (WKN), klassifizierte Gräben (WG), Teiche (WT)

Alle Gewässer erhalten die Nutzungsart WKN oder WG.

Alle Gewässer II. Ordnung sowie die Gewässer III. Ordnung, die Verordnungsgewässer gemäß www.umweltkarten-niedersachsen.de des MU sind, erhalten die Nutzungsart WKN oder WG und werden mit der Wertzahl 50 bewertet (WKN 50 oder WG 50).

Teiche erhalten die Nutzungsart WT und werden mit der Wertzahl 50 bewertet (WT 50).

Binnen- und Grenzgräben, die nicht Verordnungsgewässer sind, werden nicht bewertet und hinsichtlich ihrer Nutzungsart wie die angrenzenden Flächen eingestuft.

Gebäude, Betriebsflächen, Erholungsflächen und Flächen anderer Nutzung

Gebäude und Betriebsflächen, Erholungsflächen, wie z. B. Sportfläche, und Flächen anderer Nutzung werden gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung mit der entsprechenden Flurbereinigungsbezeichnung geführt und mit der Wertzahl 0 bewertet.

Die nachstehend aufgeführten Sondernutzungen sind im Flurbereinigungsverfahren vorhanden. Es ergeben sich die folgenden Nutzungsarten/Wertzahl-Kombinationen:

- Gebäude und Freiflächen Wohnen	GW 0
- Gebäude und Freiflächen Land- und Forstwirtschaft	GL 0
- Gebäude und Freiflächen Erholung	GG 0
- Gebäude und Freiflächen Handel und Dienstleistungen	GH 0
- Gebäude und Freiflächen Gewerbe und Industrie	GI 0
- Gebäude und Freiflächen Versorgungsanlagen	GV 0
- Gebäude und Freiflächen öffentliche Zwecke	GÖ 0
- Betriebsflächen Entsorgungsanlagen	BE 0
- Campingplätze	EC 0
- Grünanlagen	EG 0
- Sportflächen	ES 0
- Historische Anlagen	FH 0
- Plätze	VP 0

Bei einem Eintritt von Eigentumsänderungen infolge des Flurbereinigungsverfahrens erfolgt eine gesonderte Bewertung.

Begünstigtes Agrarland, d. h. Flächen, die sich durch ihre außerordentliche Lage (z. B. Siedlungsnähe) auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen, wird entsprechend des erhöhten Wertes im Rahmen der Neuzuteilung bei einem tatsächlichen Zuteilungswechsel gesondert bewertet.

Wälle, Böschungen, Baumreihen

Wälle, Böschungen, Baumreihen werden im Zuge der Wertermittlungsarbeiten nicht bewertet und werden hinsichtlich Wert- und Nutzungsart wie die angrenzenden Flächen eingestuft.

Leitungsrechte

Die Trasse von ober- und unterirdischen Leitungen wird nicht abgewertet.

Maststandorte von Freileitungen sowie deren Schadensflächen (Ausfall- und Depressionsfläche einschließlich Bewirtschaftungerschwernisse) werden bei einem tatsächlichen Zuteilungswechsel gesondert berücksichtigt. Eine eventuelle Abwertung der Abfindungsansprüche richtet sich nach der Mastgröße und der Größe der Schadensfläche.

Schutzflächen

Schutzbereiche nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatschG), (gesetzlich geschützte Biotop, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete usw.) werden bei der Wertermittlung nicht besonders berücksichtigt.

Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldausgleiche und Geldentschädigungen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf 100 EUR pro WV festgesetzt.

Bei Änderung des Verkehrswertes kann eine Änderung des Umrechnungsfaktors erfolgen. Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft.

Allgemeines

Die Durchführung der Wertermittlung entsprechend dieses Wertermittlungsrahmens bestimmen das relative Wertverhältnis, in dem die einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Es gewährleistet die wertgleiche Abfindung für alle Teilnehmer des Verfahrens.

Der Wertermittlungsrahmen wurde in der Vorstandssitzung am 27.07.2023 abschließend gemeinsam mit dem Vorstand erörtert und festgelegt.

Die Eintragungen der Wertermittlungsergebnisse in die Wertermittlungskarten und die Auswertekarten zur Wertermittlung erfolgen nach den verwaltungsinternen Vorgaben in der Verwaltung für Landentwicklung in Niedersachsen.