

Vorläufiger Wertermittlungsrahmen

Einleitung:

Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist zunächst der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Die Wertermittlung ist in der Weise vorzunehmen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist.

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff FlurbG werden daher folgende Regelungen festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker, Grünland, Sonderkulturen)

Für die Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden die Ergebnisse der amtlichen Bodenschätzung zugrunde gelegt. Maßgebend sind die Bodenbeschreibungen mit den jeweiligen Acker- und Grünlandzahlen.

1.1 Ackerland

Die Ackerzahl wird 1:1 aus der Bodenschätzung übernommen.

Bereits berücksichtigt sind Ertragsunterschiede, die auf Kleinklima, Geländegestaltung und Wasserhaushalt zurückzuführen sind.

Flächen, die nach dem Ackerschätzungsrahmen bewertet sind und derzeit als Grünland genutzt werden, erhalten die Ackerzahl ohne Abzug und in der Wertermittlungskarte die Bezeichnung A(GR).

1.2 Grünland

Basierend auf der Grünlandzahl aus der Bodenschätzung wird zur Anpassung an die Wirtschaftsbedingungen ein Abschlag von 50 % vorgenommen. Ertragsmindernde Einflüsse wie Geländeneigung, Nässe und verkürzte Vegetationszeiten sind bereits in der Bodenschätzung berücksichtigt.

Flächen, die in der Bodenschätzung als Grünland bewertet sind, jedoch überwiegend als Acker genutzt werden, erhalten einen Abschlag von 10 % und in der Karte die Bezeichnung GR(A); der Abschlag erhöht sich auf 25 %, wenn in der Bodenbeschreibung neben mineralischen Bestandteilen auch Mooranteile nachgewiesen sind. Flächen, die ausschließlich aus der Bodenart Moor bestehen, werden als GR(A) mit 50 % Abschlag bewertet.

Zur Beurteilung einer überwiegenden Ackernutzung werden historische Luftbilder und Nutzungsdaten der Bewilligungsstelle der LWK herangezogen.

1.3 Wechselstandorte

Beim Acker-Grünland (A/GR) wird von der Ackerzahl ebenfalls ein Abschlag von 10 % vorgenommen.

Die Grünlandzahl des Grünland-Ackers (GR/A) wird um 25 % abgewertet.

1.4 Sonderkulturen und Gärten

Bei Sonderkulturen (z.B. Spargel, Obst, Weihnachtsbäume) wird die Bodenschätzung entsprechend der Ziffern 1.1 und 1.2 übernommen und die Wertermittlungskarte um einen zusätzlichen Hinweis auf die Sonderkultur ergänzt.

1.5 Stilllegung

Vorübergehend stillgelegte Flächen werden entsprechend wie Ackerland oder Grünland bewertet und erhalten in der Wertermittlungskarte einen entsprechenden Hinweis.

2. Zu- und Abschläge

2.1 Wasserhaushalt

Der Wasserhaushalt ebenso wie die durch Drainagen erzielte Wirkung ist erforderlichenfalls in der Bodenschätzung berücksichtigt.

2.2 Geländeform

Hanglagen sind soweit erforderlich bereits in der Bodenschätzung wertmäßig erfasst.

2.3 Kleinklima

Klimatische Verhältnisse finden bereits in der Bodenschätzung hinreichend Berücksichtigung.

2.4 Beschattung

2.4.1 Schatten- und Wurzelwirkungen um Forst- und Holzflächen und dichten Baumreihen führen zu Abschlägen in der Wertermittlung; unabhängig von der Bestandshöhe wird ein paralleler Streifen von 15 m Breite wie folgt abgewertet:

| | |
|----------------------------------|------|
| bei Wald im Süden um | 30 % |
| bei Wald im Osten oder Westen um | 20 % |
| bei Wald im Norden um | 10 % |

Sofern die Waldrandlage bereits in der amtlichen Bodenschätzung zur Abwertung geführt hat, bleibt diese unberücksichtigt und wird durch die o.a. Regelung ersetzt.

2.4.2 Hecken, Feldgehölze und Holzflächen, von denen nur eine geringe Schattenwirkung ausgeht, führen nicht zur Abwertung der angrenzenden Flächen.

2.5 Nässe

Bereiche, die besonders nass sind und extrem trockene Standorte können je nach Schwere der Beeinträchtigung einen Abschlag von 10 % oder 20 % erhalten.

2.6 Leitungen

2.6.1 Oberirdische Leitungen

Flächen unterhalb der Überspannung werden nicht abgewertet.

Der Maststandort erhält in Abhängigkeit von der Mastfläche die Wertzahl 1.

| | |
|-------------------------|-------------------------------|
| Mastfläche bis 1m x 1m | abzuwerten 50 m ² |
| Mastfläche bis 3m x 3m | abzuwerten 80 m ² |
| Mastfläche über 3m x 3m | abzuwerten 150 m ² |

Die Nutzungsart wird durch die angrenzende Fläche bestimmt.

2.6.2 Unterirdische Leitungen

Bei Gasleitungen erfolgt unabhängig von einer grundbuchlichen Sicherung eine Abwertung von 10 % auf 6 m Breite.

2.7 Schutzgebiete

Flächen in Schutzgebieten (NSG, LSG, FFH-Gebiet, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet) werden nicht abgewertet.

Beim Flächentausch mit betroffenen Grundstücken im Schutzgebiet können im Einzelfall Sonderregelungen getroffen werden.

2.8 Öffentliche Beitragslasten

Die Zugehörigkeit zu einem Deich-, Unterhaltungs- oder Wasser- und Bodenverband führt nicht zu einem Wertabschlag.

2.9 Kulturzustand

Verunkrautungen, Nematodenbefall, u.a. erhalten, falls bekannt, einen entsprechenden Hinweis in der Wertermittlungskarte, führen aber nicht zu einem Wertabschlag. Sofern im Rahmen der Flurbereinigung eine Änderung der Zuteilung vorgesehen ist, erfolgt eine gesonderte Bewertung.

2.10 Nicht mehr vorhandene Wege und Gewässer

In der Örtlichkeit nicht mehr vorhandene Wege und Gräben werden wie die niedrigere der angrenzenden Acker- oder Grünlandbewertung eingestuft.

Die verbleibende Mindestwertzahl nach allen Zu- und Abschlägen ist 10.

3. Forst- und Gehölzflächen

Waldflächen erhalten für den Boden durchgehend die Wertzahl 10.

Unterschieden wird zwischen Laub-, Nadel- und Mischwald.

Kleinere Holzflächen wie Feldgehölze, breite Hecken und Baumreihen werden als Gehölz mit der Wertzahl 10 eingestuft.

Der Holzbestand bleibt unberücksichtigt und wird, sofern erforderlich, nur im Fall eines flurbereinigungsbedingten Eigentumswechsels gesondert bewertet.

4. Flächen ohne land- oder forstwirtschaftlichen Ertrag

4.1 Hofstellen und Hausgrundstücke

4.1.1 Gebäude- und Freiflächen

Für Gebäude- und Freiflächen sowie Hofräume, ebenso auch für Gewerbe und Industrie, ist die Wertzahl 0 vorgesehen.

Sogenannte Hofraumveränderungen sind im Einzelnen zu verhandeln.

4.1.2 Lagerplätze und Sonderflächen

Befestigte Silolagerplätze erhalten die Wertzahl 0.

Unbefestigte Silolagerplätze und andere unbefestigte Lagerflächen, die dauernd (mehrere Jahre) als Lagerplatz genutzt werden, werden mit der Wertzahl 10 eingestuft.

Für unbefestigte Lagerflächen, die augenscheinlich nur vorübergehend (z.B. nach Aberntung) zur Lagerung genutzt werden, ist kein Abschlag vorgesehen; die Bewertung der angrenzenden Flächen wird übernommen.

Andere Sonderflächen wie z.B. befestigte Melkstände werden, sofern sie nicht ohnehin schon innerhalb von Gebäude- und Freiflächen liegen, mit der Wertzahl 0 geführt.

4.2 Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen und Plätze

Friedhöfe, Sportplätze, Spielplätze und andere gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen erhalten die Wertzahl 0. Veränderungen sind gesondert zu verhandeln.

4.3 Straßen und Wege

Befestigte Straßen und Wege einschließlich der Begleitflächen werden mit der Wertzahl 0 eingestuft. Das gilt sowohl für öffentliche Flächen als auch für Privatwege.

Unbefestigte Erd- und Graswege erhalten die Wertzahl 10.

Einfache nicht dauernd genutzte Fahrspuren in landwirtschaftlichen Flächen werden nicht abgewertet.

4.4 Gewässer

Gewässer einschließlich der Ufer- und Saumstreifen werden mit der Wertzahl 0 nachgewiesen.

Kleine Gräben und Gräben unter 1m Breite von Böschungsoberkante zu Böschungsoberkante bleiben wertmäßig unberücksichtigt. Sie werden zu einem späteren Zeitpunkt über das Aufmaß des Wege- und Gewässernetzes erfasst.

Verrohrte Gewässer als eigenständige Flurstücke in landwirtschaftlichen Nutzflächen werden entsprechend der angrenzenden Bewertung mit 10 % Abschlag versehen; bilden sie kein eigenständiges Flurstück, erfolgt die Bewertung entsprechend auf 6 m Breite.

4.5 Unland und Brachflächen

Für Unland (Heide, Sumpf) und brachliegende Flächen wird die Wertzahl 5 festgelegt.

4.6 Deichflächen

Vorhandene Deichflächen werden mit der Nutzungsart FD (Flächen anderer Nutzung – Deich) und der Wertzahl 1 bewertet.

5. Flächen mit wertbegründenden Eigenschaften

5.1 Begünstigtes Agrarland

Bei unbebauten Flächen (begünstigtes Agrarland, Bauerwartungsland, Rohbauland, etc.) erfolgt die Bewertung entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzung. Änderungen im Rahmen der Flurbereinigung sind gesondert zu verhandeln.

5.2 Rohstofflagerstätten

Bereits bestehende Abbauflächen bleiben als solche zunächst unbewertet, bzw. werden wie Gewerbeflächen gem. 4.1.1 behandelt.

Bei Flächen mit abbauwürdigen Vorkommen an Bodenschätzen, deren Abbau keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen, erfolgt die Bewertung entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Wertermittlungskarte wird um einen entsprechenden Hinweis (z.B. „Sand“ oder „Kies“) ergänzt. Änderungen infolge der Flurbereinigung sind gesondert zu verhandeln.

5.3 wesentliche Bestandteile

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken wie z.B. Obstgehölze, Einzelbäume, bauliche Anlagen (Melkstände, Weideschuppen, etc.), Beregnungsanlagen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sofern erforderlich erfolgt im Falle eines flurbereinigungsbedingten Eigentumswechsels eine gesonderte Bewertung.

5.4 Altlasten

Mit Altlasten behaftete Grundstücke werden entsprechend ihrer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung bewertet. Flurbereinigungsbedingte Eigentumswechsel bedürfen der Zustimmung der betroffenen Teilnehmer.

6. Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen für Mehr- und Minderzuteilungen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf 900 (€/WV) festgesetzt.

Der Umrechnungsfaktor wird jeweils zum Bewertungsstichtag (Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung und der (vorzeitigen) Ausführungsanordnung) überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Beschlossen auf der Vorstandssitzung am 08.04.2019 in Nieder Ochtenhausen, durch Vorstandsbeschluss geändert: Fassung vom 04.04.2025