

Flurneuordnungsverfahren Rottmersleben-Olbe

Flurneuordnungsverfahren nach Paragraph 86 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

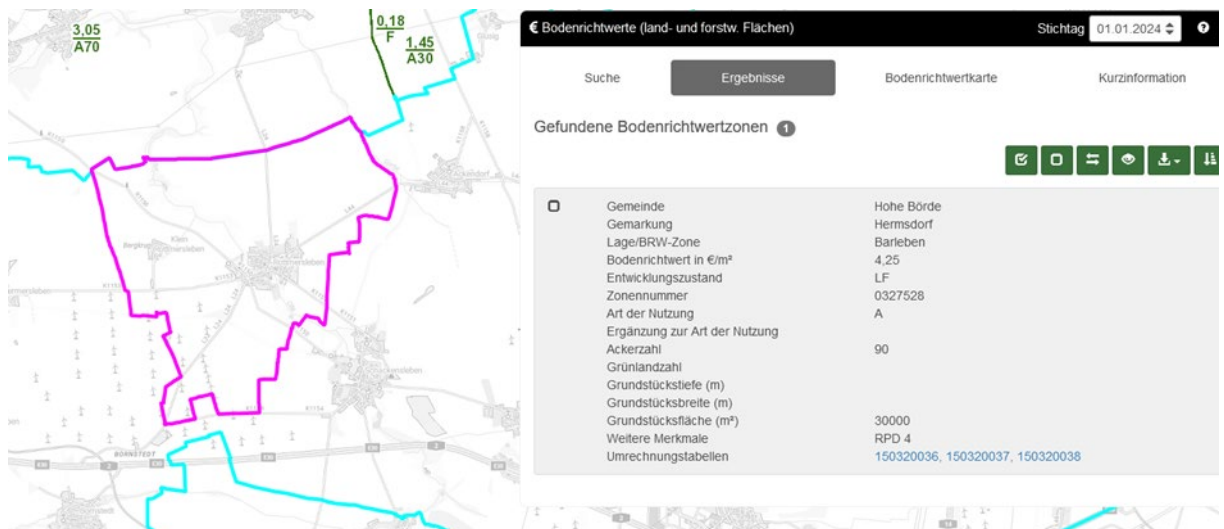
Wertermittlungsrahmen

Im Flurbereinigungsverfahren wird für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach Paragraphen 27 fortfolgende Flurbereinigungsgesetz folgendes festgelegt:

1. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die nachstehenden Festlegungen zur Wertermittlung gelten für die Aufgaben der Flurbereinigung im Flurbereinigungsgebiet. Die Übernahme der Bodenschätzung und Durchführung der Wertermittlung entsprechend dieses Wertermittlungsrahmens bestimmt das relative Wertverhältnis, in dem die einzelnen Grundstücke zueinander stehen. Es gewährleistet die wertgleiche Abfindung für alle Teilnehmer des Verfahrens. Die Flächengröße der Nutzungsart wird auf Grund der Aufmessung festgelegt.

Bei der Wertermittlung sind nach Paragraph 28 Flurbereinigungsgesetz die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG) zugrunde zu legen. Es erfolgt die Übernahme der Ackerzahl und der Grünlandzahl aus der Bodenschätzung, welche mit Stichtag vom 01.01.2024 im amtlichen Liegenschaftskataster für das Verfahrensgebiet nachgewiesen war. Geometrie und Werte der Bodenschätzung sind in den hier vorliegenden Wertermittlungsrahmen übernommen worden.



Grünland wird als solches nachgeschätzt, wenn der Schätzer die Eigenschaften des Bodens dem Schätzungsrahmen für Grünland zuordnen kann (naturgemäße Nutzung aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen). Die tatsächliche Nutzung (auch zum Zeitpunkt der Schätzung vorgefunden), spielt hierbei keine Rolle.

Wechselland zwischen Acker- und Grünland (Acker-Grünland AGr oder Grünland-Acker GrA) werden aufgrund der vorherrschenden Kulturart geschätzt und mit Acker-Grünland bzw. Grünland-Acker bezeichnet. Bei Acker-Grünland wird die Wertzahl nicht gemäß den Umrechnungsfaktoren (Anlage 1 – Umrechnungsfaktoren) abgewertet, die

Grünlandzahl wird Wertzahl. Bei Grünland-Acker wird der umliegende Wert des Grünland angehalten und die Wertzahl errechnet sich gemäß Anlage 1.

Wenn zu tauschende Flächen demnach eine Umwidmung im Wertermittlungsrahmen erhalten sollen, ist dies vom Vorstand anzuregen (um eine Tauschfähigkeit der Flächen zu ermöglichen).

Damit sind die gegenüber dem reinem Bodenwert (Bodenwertzahl, bzw. Grünlandgrundzahl) im Rahmen der Schätzung bereits vorgenommenen Ab- oder Zurechnungen für das Kleinklima, die Geländegestaltung, den Wechsel der Böden auf engem Raum, Besonderheiten der Wasserverhältnisse (unter anderem Meliorationsmaßnahmen) und für Schädigungen durch Waldflächen berücksichtigt.

Für die Böschungen im Olbetal (rechts und links der Olbe) wird zur besseren Sichtbarkeit statt der Kürzel A (Acker) oder GR (Grünland) das Kürzel BO (Böschung Olbetal) verwendet. Die Wertzahl bleibt aber erhalten.

Um das Wertverhältnis zur Ackerzahl zu gewährleisten, wird die Grünlandzahl im Verhältnis zu Acker (beiliegender Auszug der Bodenrichtwertkarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, **Stand 01.01.2024**) **um 55,5 Prozent reduziert** (siehe Anlage 1 – Umrechnungsfaktoren).

Berechnungsgrundlage sind die aktuellen Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen in der Region Rottmersleben.

<u>Aktueller BRW für Acker in EUR / m²</u>	für die Region Rottmersleben	<u>4,25 EUR / m²</u>
Zustandsmerkmal		Acker 90

<u>Aktueller BRW für Grünland in EUR / m²</u>	für die Region Rottmersleben	<u>1,05 EUR / m²</u>
Zustandsmerkmal		Grünland 50

Berechnung:

$$\frac{4,25 \text{ EUR / m}^2}{\text{Acker 90 mal 100 Prozent}} = \frac{1,89 \text{ EUR / m}^2}{\text{Grünland 90 mal x}}$$

$$\mathbf{X = 44,5 \text{ Prozent}}$$

1.1 Abschläge für Besonderheiten

Bei der Übernahme der Acker- und der Grünlandzahl sind für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach Paragraph 27 fortfolgende Flurbereinigungsgesetz gegebenenfalls weitere Abschläge notwendig. Treffen in bestimmten Bereichen mehrere Abschläge aufeinander, so wird jeweils nur der höchste Wert (Abschlag) in Ansatz gebracht. Die Abschläge gelten nur für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Damit sollen alle im Verfahrensgebiet wirkenden wesentlichen Faktoren, welche die Ertragsfähigkeit und produktionstechnische Leistungsfähigkeit der verschiedenartigen Böden zusätzlich nachhaltig beeinflussen, wie folgt berücksichtigt werden:

1.1.1 Randlagen an Wald- und Gehölzstreifen

Soweit dafür bei der Bodenschätzung keine Sonderflächen abgegrenzt wurden, werden dafür Abschläge vorgenommen. Bei der Bemessung der Höhe der Gehölze ist dabei von der mittleren zu erwartenden Bestandshöhe auszugehen. Die Breite des abzuwertenden Streifens bemisst sich bei Baumreihen ab dem Standort des Gehölzes, nicht nach der Flurstücksgrenze.

Die niedrigste zu erwartende Bestandshöhe, mit nachteiligen Auswirkungen auf angrenzenden Flächen, wird für Baumreihen mit 10 Meter angesetzt. Für Hecken beträgt

die niedrigste zu erwartende Bestandshöhe mit nachteiligen Auswirkungen 7 Meter. Die Abwertung ist in der nachfolgenden Tabelle festgelegt. Für Einzelbäume, Obstbäume und kleine lückige Strauchbestände an Gräben, Wegen und Straßen erfolgt keine Abwertung. Abschlüge für Randlagen an Wald, Baumreihen und Gehölzen werden nur bei Ackerland durchgeführt, nicht bei Grünland.

mittlere zu erwartende Gehölzhöhe, Baumreihen	≥ 10 Meter
mittlere zu erwartende Gehölzhöhe, Hecken	≥ 7 Meter
Breite des abzuwertenden Streifens	10 Meter
vorgelagertes Gehölz im Süden	20 Prozent
vorgelagertes Gehölz im Osten oder Westen	10 Prozent
vorgelagertes Gehölz im Norden	5 Prozent

1.1.2 Freileitungen und Kontrollschächte

Entlang der Leitungstrasse wird ein Streifen (bei Acker und Grünland) um 10 Prozent abgewertet, und zwar

- bei Leitungen bis zu 110 KV in einer Breite von 10 Meter,
- bei Leitungen über 110 KV in einer Breite von 20 Meter,
- bei sonstigen Leitungen (Telekommunikation, oder sehr schmale Freileitungen) in einer Breite von 3 Meter.

Der Betreiber der Freileitungen ist zu ermitteln.

Maststandorte oder Kontrollschächte (Ausfallfläche) werden mit der Wertzahl 1 bewertet. Die Depressionsfläche ergibt sich aus der Summe von Ausfallfläche plus Schadensfläche.

Die Schadensfläche (Depressionsfläche minus Ausfallfläche) wird mit 50 Prozent der angrenzenden Ackerzahl bewertet. Die Schadensfläche für Rundmasten (0,5 mal 0,5 Meter) wird mit 25 m² festgelegt. Die reine Ausfallfläche wird für Rundmasten nicht in Anrechnung gebracht. Es wird nur die Schadensfläche bewertet (Ausfallfläche von 0,25 m² ist als unwesentlich anzusehen).

Schadensfläche bei einer Mastgröße von:

1 mal 1 Meter= 49 m ²	5 mal 5 Meter= 114 m ²	9 mal 9 Meter= 210 m ²
2 mal 2 Meter= 62 m ²	6 mal 6 Meter= 134 m ²	10 mal 10 Meter= 239 m ²
3 mal 3 Meter= 77 m ²	7 mal 7 Meter= 157 m ²	11 mal 11 Meter= 269 m ²
4 mal 4 Meter= 95 m ²	8 mal 8 Meter= 182 m ²	0,5 mal 0,5 Meter = 25 m ²

1.1.3 Unterirdische Leitungen

Es wird ein Streifen auf Acker- und Grünlandflächen von insgesamt 5 Meter Breite um 10 Prozent abgewertet. Bei Leitungen mit großem Querschnitt wie z.B. Ferngasleitungen und Abwasserleitungen wird ein Streifen von 10 Meter Breite um 10 Prozent abgewertet. Diese Abwertung erfolgt nur, wenn die Lage der Leitung gesichert vorliegt.

1.1.4 Gewässerschonstreifen

Geländestreifen entlang von Gewässern (Gewässerschonstreifen) unterliegen Nutzungseinschränkungen. Eine Abwertung erfolgt auf Acker- und Grünland. Daher wird entlang der Gewässer, ausgehend von der Böschungsoberkante, ein Streifen um 10 Prozent abgewertet und zwar

- bei Gewässern zweiter Ordnung in einer Breite von 5 Meter.
- bei Gewässern erster Ordnung in einer Breite von 10 Meter

1.1.5 Verrohrte Gewässer

Bei Acker- und Grünlandflächen über verrohrten Gewässern wird ein Abschlag von 10 Prozent für die unterirdische Leitung in einer Breite von 10 Meter vorgenommen.

1.1.6 Besondere Nachteile

Flächen mit dauernden und nur schwer behebbaren Nachteilen, wie z.B. ehemalige Wege und Gräben, Hangneigung oder Meliorationsleitungen, werden nach Altkataster abgegrenzt.

Überackerte Wege und Gräben, ohne aus Luftbildern erkennbare besondere Nachteile, werden nach dem Altkataster abgegrenzt und mit einem Abschlag von 5 Prozent von der angrenzenden, Bodenwertzahl bewertet.

Landwirtschaftliche Flächen mit dauernden und nur schwer behebbaren Nachteilen wie z.B. Vernässungen oder sichtbaren Ertragseinbußen aufgrund von überpflügten Wegen oder Gräben werden abgegrenzt und gesondert begutachtet. Für die Festlegung der Zu- oder Abschlagshöhe wird der Vorstand der Teilnehmergeinschaft gehört und wenn erforderlich, ein landwirtschaftlicher Sachverständiger hinzugezogen. Es können Abschläge von bis zu 30 Prozent von der angrenzenden Bodenwertzahl erfolgen. Die Festsetzung des Abschlags und die Bewertung einzelner Vorkommen, sollte im Einzelfall mit dem Sachverständigen abgestimmt werden.

1.1.7 Sonderkulturen, Gärten

Sonderkulturen (Obst, Spargel, Baumschulen usw.) und Gärten werden in die entsprechende Acker- beziehungsweise Grünlandzahl eingestuft und mit dem Hinweis "Obstkultur", "Spargelkultur", "Baumschule" usw. versehen. Ein Austausch von diesen Flächen erfolgt nur in der Sonderzone oder durch eine Vereinbarung mit den Tauschpartnern.

1.1.8 Schutzgebiete

Für die in Naturschutzgebieten liegenden Grundstücke werden keine Abschläge berücksichtigt, weil die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung nach der Schutzgebietsverordnung nicht eingeschränkt bzw. fühlbar behindert wird. Es werden keine gesonderten Bewertungen durchgeführt.

2. Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

2.1 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Hecken

Der Boden von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken (dazu zählen auch Hecken, Windschutzsteifen und Anpflanzungen) wird mit der Wertzahl 15 bewertet. Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurneuordnung wird der Holzbestand forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke von einem anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet, sofern das Nutzungsrecht nicht beim Alteigentümer verbleibt oder eine einvernehmliche Regelung nicht möglich ist.

2.2 Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen

Gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen werden mit der Wertzahl 18 bewertet. Hierzu zählen u.a. Straßen, Wege und Gewässer und ehemalige Eisenbahntrassen.

Wege und Gewässer die infolge der Flurneuordnung entfallen, werden nach ihrer Reaktivierung neu bewertet.

Wege und Gewässer, die infolge der Flurneuordnung über Acker- oder Grünlandflächen neu entstehen, werden mit den darunterliegenden Acker- oder Grünlandzahlen bewertet (Bsp. vorher A80 nach Ausbau VA80).

2.3 Sonstige Flächen

Nicht landwirtschaftlich nutzbare Flächen, wie z.B. Unland oder Ödland, werden mit der Wertzahl 15 bewertet.

2.4 Bauflächen und Bauland (GF1)

Die Gebiete mit eigenem Verkehrswert werden in der Wertermittlung abgegrenzt.

Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile und unbebaute Flächen (Baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland) werden gemäß der Bodenrichtwertkarte bewertet. Bei einem Austausch der Grundstücke infolge der Flurneuordnung, wird der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag gesondert festgelegt oder eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt.

Das Verhältnis zu den Ertragswertflächen (Wertzahl) wird mit einem Umrechnungsfaktor ausgedrückt.

2.5 Kies- und Bodenabbau und sonstige Bodenschätze

Flächen auf denen Bodenschätze abgebaut werden erhalten die Wertzahl 1.

Für Flächen mit abbauwürdigen Vorkommen an Bodenschätzen erfolgt die Übernahme der Acker- oder Grünlandzahl aus der Bodenschätzung. Ein Austausch von Flächen mit abbauwürdigen Vorkommen erfolgt nur in der Sonderzone, oder durch eine Vereinbarung mit den Tauschpartnern.

Ehemalige Abbauf Flächen, die wieder landwirtschaftlich genutzt werden, sind nur innerhalb ihrer Sonderzone tauschbar.

2.6 Windkraftanlagen (AW)

Standorte von Windkraftanlagen sowie deren Zuwegungen und Baulastflächen werden im Wertermittlungsrahmen mit der Bodenzahl aus der Bodenschätzung bewertet.

2.7 Härtefallregelung

Ziel der Flurbereinigung ist es, Flächen gleichen Eigentums zu wirtschaftlichen Einheiten zusammenzulegen mit der Bedingung einer wertgleichen Abfindung. Die Flächen-differenz von Grundbuchfläche zur neuen Zuteilungsfläche soll dabei 10 Prozent nicht überschreiten. Zudem sollen öffentlich genutzte Wege und Gräben inklusive derer Begleitgehölze in das Eigentum der Gemeinden / Städte, wegen der Unterhaltungs- und Verkehrssicherung gehen.

Sollten Eigentümer solche Wege und Gewässer im Eigentum haben, würden diese bei der Neuzuteilung nur rein bewirtschaftbare Flächen bekommen.

Aufgrund der niedrigen Bewertung von Wegen und Gräben (siehe Punkt 2.2), kann bei einem hohen prozentualen Anteil solcher Flächen an der Gesamtfläche der Schwellenwert von 10 Prozent Flächenabweichung überschritten werden. Um hier einen angemessenen Ausgleich zu schaffen, sind diese Flächen (Wege und Gewässer), bei einem Anteil von mehr als 25 Prozent der ins Verfahren eingebrachten Gesamtfläche, besonders zu behandeln.

Unter Berücksichtigung der Landabzugsberechnung, kann eine Aufwertung dieser Teilflächen von bis zu 30 Prozent erfolgen.

Diese Sonderfälle sind im Rahmen einer Sitzung der Teilnehmergeinschaft einzeln zu betrachten und der Abzug über einen Beschluss festzulegen.

3. Wesentliche Bestandteile von Grundstücken

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken, die infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln oder entfernt werden müssen, werden von anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

4. Kapitalisierungsfaktor

Zur Umrechnung der Wertzahlen in einen Geldbetrag wird ein Kapitalisierungsfaktor festgelegt. Der Kapitalisierungsfaktor zur Ermittlung des Geldausgleiches für Mehr- oder Minderausweisungen an Fläche wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert auf 472 EUR / Werteinheit festgesetzt.

Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, mit dem Stichtag vom 01.01.2024 liegt bei.

Der Kapitalisierungsfaktor wird zum Bewertungsstichtag im Flurneuordnungsverfahren (Eintritt des neuen Rechtszustandes oder vorläufigen Besitzeinweisung) überprüft.

Der Kapitalisierungsfaktor errechnet sich auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte, mit dem Stichtag 01.01.2024 wie folgt:

$$\frac{\text{Aktueller Bodenrichtwert in EUR / m}^2}{\text{Zustandsmerkmal}} = \frac{4,25 \text{ EUR / m}^2}{\text{Acker 90}}$$
$$\frac{\text{Acker 100 mal } 4,25 \text{ EUR / m}^2}{\text{Acker 90}} = 4,72 \text{ EUR / m}^2$$

Der Wert von 4,72 € entspricht einer Fläche von 1 m² mit der Ackerzahl 100.

Eine Werteinheit entspricht dem Gegenwert einer Ackerfläche von 10.000 m² (1 Hektar) mit der Wertzahl 1 = 472 EUR je Hektar

100 Werteinheiten entsprechen dem Gegenwert einer Ackerfläche von 10.000 m² (1 Hektar) mit der Wertzahl 100 = 47.200 EUR je Hektar

5. Abkürzungen / Erläuterungen

WZ	= Wertzahl (Ausdruck der Bonität der Wertflächen zueinander) (z.B. Acker 90 besitzt eine Wertzahl von 90) (z.B. Grünland 90 besitzt eine Wertzahl von 37)
WE	= Werteinheit (Wertzahl mal Hektar; Produkt aus Wertzahl mal Fläche in Hektar)
ha	= Flächenangabe Hektar mit 4 Nachkommastellen intern geführt
Kapitalisierungsfaktor	= Umrechnungsfaktor zur Bestimmung von Mehr- und Minderausweisungen in Geld; Werteinheit mal Kapitalisierungsfaktor = Geldabfindung

6. Sonstiges

Die Eintragung der Wertermittlung erfolgt in Wertermittlungskarten und kann nachrichtlich in den Einlage- und Landabfindungskarten mit dargestellt werden.

Der Wertermittlungsrahmen kann durch Bewertungen von Sonderfällen ergänzt werden.

Der Vorstand hat den Wertermittlungsrahmen auf dem Termin zum Abschluss der Wertermittlung am 25.09.2024 gesamtheitlich zugestimmt.

Rottmersleben, den 25.09.2024

Megel (Sachbearbeiter)
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung
und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben

Anlage 1:

Umrechnungsfaktoren (ausgewählte Beispiele)

Flurb Wertzahl	BodSchG Ackerzahl, Grünlandzahl	Nutzungsart	Preis/m ² [EUR/m ²]	Kapitalisierungsfaktor EUR/Werteinheit [EUR/Hektar]	
100	100	A	4,72	472,00	
90	90	A	4,25		
80	80	A	3,78		
70	70	A	3,31		
60	60	A	2,83		
50	50	A	2,36		
40	40	A	1,89		
45	100	GR	2,10		Abwertung des GR um 55,5 % gegenüber A
40	90	GR	1,89		
31	70	GR	1,47		
27	60	GR	1,26		
22	50	GR	1,05		
18	40	GR	0,84		
13	30	GR	0,63		
15	-	OE (Ödland)	0,71	472,00	
15	-	UN (Unland)	0,71		
15	-	H - Feldgehölz	0,71		
15	-	H - Nutzwald	0,71		
15	-	SF - Sonderfläche	0,71		
18	-	V - Verkehrsflächen	0,85		
18	-	WA - Wasserflächen	0,85		
1	-	GF - Gebäude- und Freiflächen	BRW		
1	-	G - Garten	0,05		
1	-	KS – Kontrollschacht / Schieber	0,05		
1	-	SE – Spirt- und Erholungsfläche	0,05		
-	-	AW - Windkraft	WZ A / Gr		
-	-	BO - Böschung Olbetal	WZ Gr		