



**Amt für regionale Landesentwicklung
Weser-Ems**
Geschäftsstelle Osnabrück

AZ.: 4.4.1-611/ HA WE – 2506

49080 Osnabrück,
Mercatorstraße 8
Telefon: 0541/503-457
Telefax: 0541/503-411

Vereinfachte Flurbereinigung Ankum-Nord
Landkreis Osnabrück
Verfahrensnummer 2506

Osnabrück, 06.08.2024

Öffentliche Bekanntmachung **Feststellung der Änderung der festgestellten Wertermittlungsergebnisse**

- Feststellungsbeschluss -

In der vereinfachten Flurbereinigung Ankum-Nord, Landkreis Osnabrück, werden die festgestellten Ergebnisse der Wertermittlung gemäß § 32 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung vom 16.03.1976 (BGBl. I Seite 546) - zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I, Seite 2794) hiermit von Amts wegen wie folgt geändert:

Änderung 1 von 2:

Ord.Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	bisherige Bewertung (Nutzungsart Wertklasse)	künftige Bewertung (Nutzungsart Wertklasse)
400	Aslage	1	67/2	A60 A62 A48 A61 A61	A45 A47 A33 A46 A51
436	Ankum	8	15/5 16/2	A64 tlw. A59 tlw. A75 tlw.	GL0 GL0 GL0
485	Ankum	2	33/2	A50 tlw.	GW0
522	Druchhorn	18	23	HL10 tlw. HN10 tlw.	GL0 GL0
540	Ankum	3	50/3	A 56 tlw.	GW0

Änderung 2 von 2:

unter Punkt 4.) Umrechnungsfaktor (Kapitalisierungsfaktor):

wird die Zahl „1.200,00 Euro / WV“ durch die Zahl „1.800 Euro / WV“ ersetzt.

Der Passus „Der Umrechnungsfaktor wird zur vorläufigen Besitzeinweisung (Stichtag der Wertgleichheit) noch einmal überprüft.“ entfällt.

Die Wertermittlungskarte über die Änderung der festgestellten Wertermittlungsergebnisse können im Zeitraum vom 08.08. - 09.09.2024 im Rathaus der Gemeinde Ankum, durch die Beteiligten eingesehen werden. Zur Einsicht der Karten ist vorab ein Termin mit der Gemeinde Ankum zu vereinbaren.

Begründung:

Die geänderten Wertermittlungsergebnisse wurden den Beteiligten in dem am 06.08.2024 durchgeführten Anhörungstermin ordnungsgemäß erläutert. Die geänderten Wertermittlungsunterlagen haben vom 15.07.2024 – 05.08.2024 zur Einsicht ausgelegen.

Zum Anhörungstermin ist niemand erschienen und Einwände wurde nicht erhoben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Anordnung kann innerhalb eines Monats seit Bekanntgabe beim Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Weser-Ems, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg sowie bei der Geschäftsstelle Osnabrück, Mercatorstraße 8, 49080 Osnabrück, Widerspruch erhoben werden.

Die Rechtsbehelfsfrist beginnt mit dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung (§ 115 FlurbG).

Bei schriftlicher Einlegung wird die Frist nur gewahrt, wenn der Widerspruch bis zum Ablauf der angegebenen Frist bei einer der vorgenannten Stellen eingegangen ist.

L. Gross

(Wiens)

(L.S.)



Diese Öffentliche Bekanntmachung kann auch im Internet unter <http://www.arl-we.niedersachsen.de/startseite/> eingesehen werden.

Erläuterung der Abkürzungen:

A	= Acker
GL	= Grünland
GW	= Gebäudeflächen, Wohnen
HL	= Holzlaubwald
HN	= Holznadelwald

Endgültiger Wertermittlungsrahmen

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

1.) **Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland)**

Für die **landwirtschaftlich genutzten Grundstücke** wird die Reichsbodenschätzung (Reibo) 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.

b) **Grünland**

Die als **Grünland-Acker** bewerteten Flächen, die bedingt ackerfähig sind, werden um **10 Bodenpunkte** aufgewertet und werden als Grünland bezeichnet. Für die **absoluten Grünlandflächen** wird die Grünlandzahl **unverändert** angehalten.

Zu- und Abschläge für Geländeform, Wasserhaushalt und Kleinklima sind in der Reibo bereits ausreichend berücksichtigt worden.

c) **Schattenstreifen**

c1) Bei **Waldrandlage** 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 Bodenpunkten abgewertet werden.

Sind in der Reibo 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 entsprechenden Acker- und Grünlandklassen eingestuft und mit einem planerischen Merkmal (z.B. A 1000) versehen. Bei Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung sind besondere wertbestimmende Faktoren zu berücksichtigen.

Ökologischer Landbau

Im Ökologischen Landbau bewirtschaftete Flächen werden in die entsprechenden Acker- und Grünlandklassen eingestuft und mit einem planerischen Merkmal (z.B. A 2000) versehen. 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 und mit einem planerischen Merkmal (z.B. A 3000) versehen. Bauland wird in der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt. Bauland ist ein abwägungs- und zuteilungserheblicher Belang. 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 und mit einem planerischen Merkmal (z.B. A 4000) versehen. Die Bezifferung des erhöhten Wertes bleibt einer Begutachtung vorbehalten.

Windvorranggebiete

In der Wertermittlung werden Windvorranggebiete nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden aber mit einem besonderen planerischen Merkmal (z.B. A 5000) versehen und im Einzelfall erörtert.

Winderosionsgebiete im Rahmen von Cross Compliance

In der Wertermittlung werden diese Gebiete nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden aber mit einem besonderen planerischen Merkmal (z.B. A 6000) versehen und im Einzelfall erörtert.

Wassererosionsgebiete im Rahmen von Cross Compliance

In der Wertermittlung werden diese Gebiete nicht gesondert berücksichtigt. Sie werden aber mit einem besonderen planerischen Merkmal (z.B. A 7000) versehen und im Einzelfall erörtert.

Bodenabbauflächen

Bodenabbauflächen, die derzeit abgebaut werden oder deren Abbau genehmigt ist, werden mit **0 Bodenpunkten** bewertet. Bei Grenzänderungen an solchen Bodenabbauflächen wird die höchste angrenzende Bodenklasse zugrunde gelegt. Ehemalige Bodenabbauflächen, die wieder landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden, werden gemäß der für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke bzw. Waldflächen vorgesehenen Regelungen bewertet.

Maststandorte, Leitungsrechte

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

Schadensfläche bei Mastgröße:

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

Oberirdische Leitungen

Schutzstreifen bei Leitungen ab 110 kV 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 Grenzänderungen 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 10**.
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 10** 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 m² pro Exemplar festgesetzt.

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 **1.800,00 Euro / WV** festgelegt.