

Anlage zum Beschluss des Vorstandes Nr. 16 vom 12.12.2022

Wertermittlungsrahmen

Flurbereinigungsverfahren: Ortsumgehung Frankfurt (Oder), B112n, 3. VA
Verfahrensnummer: 300507 (alt 3005 Q)
Landkreis: kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder), Märkisch-Oderland
Stadt, Gemeinde: Stadt Frankfurt Oder,
Stadt Lebus, Gemeinde Zeschdorf

Aufgestellt durch: Die Teilnehmergeinschaft des
Flurbereinigungsverfahrens Ortsumgehung Frankfurt
(Oder), B112n, 3. VA
als Flurbereinigungsbehörde

Bearbeiter im Auftrag der Teilnehmergeinschaft:

Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung
Friedrich-Engels-Str. 23
14473 Potsdam

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Wertermittlung	3
1.1 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.2 Wertermittlungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag.....	3
1.3 Zuständigkeiten, Sachverständige	4
1.4 Durchführung der Wertermittlung	4
1.5 Übersicht des zu bewertenden Gebietes.....	4
2. Maßstab und Gegenstände der Wertermittlung	5
2.1 Allgemeines.....	5
2.2 Wertermittlungsrahmen - Tabellenteil.....	5
2.3 Aufstellung des Wertermittlungsrahmens - Tauschverhältnisse	7
2.4 Bestimmung der Bodenwerte	7
2.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (NKZ 2, 3 und 4)	7
2.4.1.1 Zu- und Abschläge für Besonderheiten im Verfahrensgebiet.....	8
2.4.1.1.1 Geländeform	8
2.4.1.1.2 Temporär vernässte Stellen.....	8
2.4.1.1.3 Kleinklima	8
2.4.1.1.4 Randlagen an Wald- Gehölzstreifen	9
2.4.1.1.5 Maststandorte, Leitungen und Leitungsrechte	9
2.4.1.1.6 Dränagen	10
2.4.1.1.7 Bodenverdichtungen durch regelmäßige Befahrung, unbefestigte Wege.....	10
2.4.1.1.8 Schutzgebiete	10
2.4.1.2 sonstige Rechte	10
2.4.1.3 Sonderkulturen.....	11
2.4.2 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (NKZ 1, 5, 7)	11
2.4.2.1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (HG)	11
2.4.2.2 Waldgrundstücke (W).....	11
2.4.2.4 Flächen mit Sonderwerten (SF)	12
2.5 Kapitalisierung.....	13

Anlagen

- 1 Häufigkeitsanalysen für Acker- und Grünland
- 2 Wertermittlungsrahmen - Tabelle
- 3 Übersicht zu den Nutzungsartenkennzahlen (NKZ)

1. Grundlagen der Wertermittlung

Die Wertermittlung im Flurbereinungsverfahren Ortsumgehung Frankfurt (Oder), B112n, 3.VA, wird gemäß §§ 27 ff. Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sowie unter Berücksichtigung der Anweisung für die Durchführung von Flurbereinigungsverfahren im Land Brandenburg (FlurnAnwBbg), Richtlinie über die Wertermittlung (WertRFlurb) durchgeführt.

1.1 Zweck der Wertermittlung

Zweck der Wertermittlung ist die Abfindung eines jeden Teilnehmers mit Land von gleichem Wert (§ 44 Abs. 1 FlurbG). Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach einheitlichen Kriterien unter Anwendung der §§ 27 – 33 FlurbG.

Außerdem dient die Wertermittlung der:

- Bemessung der Beiträge der Teilnehmer nach § 19 FlurbG
- Ermittlung von Geldausgleichen für unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen nach § 44 Abs. 3 FlurbG
- Ermittlung des Abzuges nach § 47 FlurbG
- Ermittlung des Abzuges nach § 88 Nr. 4 FlurbG
- Ermittlung von Vorschlägen für Geldabfindungen bei Landverzichtserklärungen nach § 52 FlurbG
- Ermittlung von Geldentschädigungen nach § 88 Nr. 4 und 6 FlurbG
- Wahrung der Rechte Dritter nach §§ 68 bis 78 FlurbG (z.B. bei der Übertragung von Grundpfandrechten)

1.2 Wertermittlungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag

Es ist der vorgefundene Wert zum Zeitpunkt der Wertermittlung festzustellen. Maßgebend für die Gleichwertigkeit der alten Grundstücke und der Landabfindung ist aber nicht der Wert zum Wertermittlungszeitpunkt, sondern der Wert zum Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (vorzeitige Ausführungsanordnung / Ausführungsanordnung). In den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung ist der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird (§ 44 Abs. 1 Satz 3 und 4 FlurbG). Wenn sich daher vor diesem Stichtag das Wertverhältnis einzelner Flächen zu den übrigen ändert, so muss die geänderte Fläche neu bewertet werden.

Für die Baumaßnahme B112, Ortsumgehung Frankfurt (Oder), 3. Verkehrsabschnitt, gilt hinsichtlich der Bedarfsflächen des Vorhabens lt. Planfeststellung, abweichend zu § 44 Abs. 1 FlurbG, ein vorgezogener Qualitätsstichtag. Maßgeblich sind die qualitativen Eigenschaften der Fläche zum Zeitpunkt der Offenlegung der Planfeststellung.

Wertveränderungen durch frühere Nutzungsberechtigte gehen zu Gunsten oder zu Lasten der Grundstückseigentümer. Insofern werden dem Grundstückseigentümer auch die qualitativen Eigenschaften der Fläche zugerechnet, die durch frühere Nutzungsberechtigte herbeigeführt wurden. In Bezug auf die Wertänderungen, die auf der Grundlage des besonderen Bodenrechtes der DDR entstanden sind, sind die für deren Überführung in BGB-konforme Rechtsverhältnisse erlassenen Sondervorschriften und Gesetze beachtlich.

Wertveränderungen, Wertverbesserungen wie auch Wertsteigerungen durch Flurbereinigungsmaßnahmen (z.B. Wegebau, Rekultivierung von Ackerland) begünstigen oder belasten nicht den Grundstückseigentümer. Sie werden dem Träger der Baumaßnahme, in der Regel der Teilnehmergeinschaft, zugerechnet.

1.3 Zuständigkeiten, Sachverständige

Die Wertermittlung obliegt gemäß dem Brandenburgisches Landentwicklungsgesetz (BbgLEG) dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft. Er bedient sich hierzu landwirtschaftlicher oder besonderer anerkannter Sachverständiger (§ 7 BbgLEG). Der vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft beauftragte Sachverständige wurde von der oberen Flurbereinigungsbehörde, aus einer von ihr im Benehmen mit den landwirtschaftlichen Berufsvertretungen (§ 109 FlurbG) aufgestellten Liste, ausgewählt. Der Sachverständige ist nicht Beteiligter nach § 10 FlurbG.

1.4 Durchführung der Wertermittlung

Im Verfahrensgebiet werden die Werte nach allen Wert beeinflussenden Faktoren ermittelt. Hinsichtlich der einzelnen Bewertungsklassen wird auf bestehende Bewertungs- und Planungsunterlagen der jeweils zuständigen Behörden zurückgegriffen (Erstbodenschätzung, Nachschätzung durch das Finanzamt, Grundstücksmarktbericht).

Die räumliche Zuweisung der Wertigkeit der einzelnen Grundstücke erfolgt mit Erstellung der Wertermittlungskarten auf Grundlage des durch den Vorstand beschlossenen Wertermittlungsrahmens.

1.5 Übersicht des zu bewertenden Gebietes

Lage:	Land Brandenburg Landkreis Märkisch Oderland (MOL) / kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) Gemeinde Zeschdorf; Stadt Lebus; Stadt Frankfurt (Oder) Gemarkungen Alt-Zeschdorf; Schönfließ, Wulkow b. Booßen; Frankfurt (Oder)
Geologische Lage:	naturräumliche Großeinheit 'Ostbrandenburgische Platte' naturräumliche Haupteinheit 'Lebusplatte'
Höhe über HN:	durchschnittlich 60 m
Jahresdurchschnittstemperatur:	8° C
Niederschlagsmenge:	500-520 mm
Geländeneigung:	stellenweise 5 °
Entstehungsart der Böden:	diluvial
Bodentypen:	Braunerde, Parabraunerde, Fahlerde, Gley (Grünland)
Bodenarten:	Sand (S), anlehmiger Sand (SI), lehmiger Sand (IS), stark lehmiger Sand (SL)

Übersicht zu den wichtigsten Nutzungsarten:

Nutzungsart	Flächenanteil
Acker	ca. 979 ha
Grünland	ca. 2,4 ha
Wald	ca. 49 ha
Bauflächen/Gewerbe/Gartenland	ca. 1 ha

Ca. 979 ha der landwirtschaftlichen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Dies entspricht mehr als 99 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Verfahrensgebietes. Ca. 2,4 ha befinden sich in Grünlandnutzung, welche sich vorwiegend am Alt Zeschdorfer Mühlenfließ befinden. Die forstwirtschaftlich genutzte Fläche im Verfahrensgebiet beträgt ca. 49 ha. Den Hauptanteil mit ca. 35 ha bilden Mischwaldflächen, die überwiegend östlich, nördlich der Ortslage Wulkow aufzufinden sind.

2. Maßstab und Gegenstände der Wertermittlung

2.1 Allgemeines

Gemäß § 28 FlurbG ist für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens zugrunde zu legen.

Da es sich bei der Bodenordnung um einen Austausch von Grundstücken oder Grundstücks-teilen in großem Umfang handelt, muss die Wertermittlung darauf abgestellt sein, einen sachlich richtigen Austausch zu ermöglichen. Das Gesetz schreibt deshalb vor, dass der Wert der alten Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke eines Ver-fahrensgebietes bestimmbar sein muss. Es kommt also nicht darauf an, den absoluten Wert festzustellen. Vielmehr sind Wertverhältnisse zu ermitteln, mit deren Hilfe Grundstücke und Teile derselben in zutreffender Weise getauscht werden können. Als Tauschwert wird somit ein relativer Wert ermittelt. Er wird in Wertzahlen ausgedrückt, die das Verhältnis angeben, in dem gleich große Flächen zueinander stehen. Die Wertzahlen der einzelnen Grundstücke werden durch Multiplikation der Größe ihrer Teilflächen mit den zuerkannten Wertverhältnis-zahlen und Addition der Produkte ermittelt.

Beispiel:

Ein landwirtschaftliches Grundstück mit 20 ar und der Wertverhältniszahl 63 erhält die Wert-zahl 1260.

Bewertet werden alle Grundstücke des Verfahrensgebietes.

Für Bauflächen, Bauland und ähnliche Grundstücke, deren Wert nicht in einem Nutzwert zu fassen ist, wird der Tauschwert auf Grundlage des Verkehrswertes bestimmt (§ 29 FlurbG). Gebäude und Anlagen als wesentliche Grundstücksbestandteile werden nur dann in die Wer-termittlung einbezogen, wenn diese den Eigentümer wechseln (§ 28 Abs. 2 FlurbG). Wertbe-influssende Rechte Dritter (z.B. örtlich gebundene Grunddienstbarkeiten) finden über Zu-bzw. Abschläge zum festgestellten Bodenwert Berücksichtigung (§ 49 Abs. 3 FlurbG).

2.2 Wertermittlungsrahmen - Tabellenteil

Die Ergebnisse der Ermittlung der Bodenwerte und die Festlegungen für das Ver-fahrensgebiet werden im textlichen Teil des Wertermittlungsrahmens erläutert. Im Tabellenteil zum Wertermittlungsrahmen (Anlage 2) sind die gebildeten Wertermittlungsklassen mit der Zuordnung der Tauschwerte (Wertverhältnisverhältniszahlen) zusammenfassend dargestellt. Entsprechend ihrer Nutzungsart werden den Böden Nutzungsartenkennzahlen zugeordnet. Jede Nutzungsart ist in Wertklassen eingeteilt, die die unterschiedlichen Wertstufen einer Nutzungsart ausdrücken. Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit werden im Wertermittlungsrahmen zu Wertklassen zusammengefasst.

Für folgende Nutzungsarten wurden die aufgeführten Nutzungsartenkennzahlen (NKZ) und

Bezeichnungen vergeben:

NKZ 1 bebaute und bebaubare Flächen (HG)

Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Hofstellen mit Wohnnutzung, hofnahes Gartenland).

NKZ 2

Acker in bedingten Zuteilungsgebieten (BZA)

Ackerland, das im Windeignungsgebiet Nr. 28, im bereits mit Windkraftanlagen bebauten Gebiet in der Gemarkung Alt Zeschdorf, im Gebiet des Bebauungsplanes Wulkow bei Booßen, im Gebiet des Bebauungsplanes „Windpark nördlich der B5“ Frankfurt (Oder) oder im Vorbehaltsgebiet Quarz- und Spezialsande in der Gemarkung Frankfurt (Oder) liegt.

NKZ 3 Ackerland (A)

Ackerbaulich nutzbare Flächen unabhängig vom Bewuchs (Nutzung).

Zum Ackerland gehört auch das Acker-Grünland, das durch einen Wechsel in der Nutzung von Ackerland und Grünland gekennzeichnet ist. Hierbei überwiegt die Ackernutzung (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 BodSchätzG). Dies gilt hinsichtlich des temporär genutzten Grünlandes nur, soweit diese nach Maßgabe der Agrarförderung keinen Beschränkungen und Auflagen für eine Rückführung in eine Ackernutzung unterliegen.

NKZ 4 Grünland (G)

Grünlandflächen, die in der Regel gemäht oder geweidet werden.

Zum Grünland gehört auch der Grünland-Acker, der durch einen Wechsel in der Nutzung von Grünland und Ackerland gekennzeichnet ist. Hierbei überwiegt die Grünlandnutzung (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 BodSchätzG).

NKZ 5 Wald (W)

Flächen im Sinne von § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG).

Dies sind mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundflächen sowie nach dem Waldgesetz als Wald geltende Flächen, wie z.B. Lichtungen.

Flächen, die unter die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 und 2 LWaldG fallen, sind bei einer Größe ab 0,2 ha generell als Wald anzusehen.

Innerhalb dieser Wertermittlung wird der Bodenwert ohne Aufwuchs bewertet. Eine gesonderte Bewertung des Baumbestandes ist nur erforderlich, wenn die Flächen einem anderen Eigentümer zugeteilt werden und keine Einigung zwischen den Beteiligten erzielt werden kann.

NKZ 7 Flächen mit Sonderwerten (SF)

Klasse 1: Flächen, die mit Windkraftanlagen bebaut sind einschließlich der Abstandsflächen

Klasse 2: Straßen und Wege im Außenbereich unabhängig von ihrer Widmung oder der Ausbauart einschließlich der Nebenanlagen wie Bankette, Straßenentwässerungsanlagen und Böschungen (keine Wege zur Schlagerschließung - siehe 2.4.1.1.7)

Klasse 3: Flächen mit geringem Nutzwert (u.a. Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Alleen)

Klasse 4: Ertraglose Flächen, wie: Unland, Flächen mit Strommasten, Trafostationen

Klasse 5: Gewässer II. Ordnung mit Böschung

2.3 Aufstellung des Wertermittlungsrahmens - Tauschverhältnisse

Jeder Wertermittlungsklasse wird eine Wertzahl zugeordnet, die bei landwirtschaftlichen Flächen das Wertverhältnis der verschiedenen Klassen zueinander zum Ausdruck bringt, so dass Klassenverschiebungen zwischen Einlage- und Abfindungsgrundstücken wertmäßig ausgeglichen werden.

Im Wertermittlungsrahmen werden Böden mit annähernd gleicher Nutzungsfähigkeit zu Wertklassen zusammengefasst. Grundlage hierfür bilden die Häufigkeitsanalysen (siehe Anlage 1), in welchen eine Auswertung des jeweiligen Flächenanteils der vorkommenden Acker- bzw. Grünlandzahlen erfolgt ist. Aufgrund der im Verfahrensgebiet variierenden Bodenqualitäten des Ackerlandes (Ackerzahlen von 12 bis 64) erfolgt eine Einordnung des Ackerlandes entsprechend der Ackerzahlen in 11 Wertklassen. Aufgrund der im Verfahrensgebiet gering variierenden Bodenqualitäten des Grünlandes (Grünlandzahlen von 27 bis 36) erfolgt eine Einordnung des Grünlandes entsprechend der Grünlandzahlen in zwei Wertklassen.

2.4 Bestimmung der Bodenwerte

2.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (NKZ 2, 3 und 4)

Bei der Wertermittlung sind gemäß § 28 FlurbG die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz zugrunde zu legen, da sie einen direkten Bezug des Bodens zu seiner Ertragsfähigkeit und damit zu seinem Nutzen herstellen.

Für die Beurteilung der landwirtschaftlich genutzten Böden wurden Unterlagen der Bodenschätzung und der Nachschätzung, die sich insbesondere in den Schätzungskarten dokumentieren, herangezogen. Die Erstschätzung wurde in den Jahren 1950 bis 1951 im Verfahrensgebiet durchgeführt, die Nachschätzung erfolgte im Jahr 2008.

Für das Ackerland werden in der Bodenschätzung Bodenzahl und Ackerzahl festgelegt. Die Bodenzahl bringt die durch Bodenbeschaffenheit bedingten Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Die Ackerzahl berücksichtigt außerdem Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen (z.B. Waldschattenwurf) zurückzuführen sind, durch prozentuale Zu- und Abrechnungen an der Bodenzahl.

Daher werden Zu- und Abschläge für Wert beeinflussende Faktoren (Kapitel 2.4.1.1) nur dann vorgenommen, wenn sie bisher keine Berücksichtigung in der Bodenschätzung gefunden haben.

Für das Grünland werden in der Bodenschätzung Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl festgelegt. Die Grünlandgrundzahl bringt die durch Bodenbeschaffenheit, Klima- und Wasserhältnisse bedingten Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit zum Ausdruck. Die Grünlandzahl berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen (Überflutung, Nassstellen, Waldschattenwurf u.a.) zurückzuführen sind, durch prozentuale Abrechnungen an der Grünlandgrundzahl.

In Vorbereitung der Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren erfolgte am 27.05.2008 die Überprüfung und Bestätigung der für das Verfahrensgebiet maßgebenden Vergleichsstücke der Bodenschätzung durch Amtliche Landwirtschaftliche Sachverständige des Finanzamtes Frankfurt (Oder) unter Fachaufsicht des Ministeriums der Finanzen, Dienstsitz Cottbus und sachkundiger Beteiligung des Landesamtes für Bergbau, Geowissenschaften und Rohstoffe

Brandenburg mit Sitz in Kleinmachnow. Weiterhin wurde die in den Jahren 1950/51 durchgeführte Bodenschätzung vom Schätzungsausschuss überprüft.

Die neu- bzw. nachgeschätzten Flächen umfassen rund 212 ha.

Gemarkung	nachgeschätzte Fläche
Frankfurt (Oder)	44,3990 ha
Wulkow b. Booßen	21,3660 ha
Alt-Zeschdorf	49,5150 ha
Schönfließ	96,8820 ha

Die Ergebnisse der Nachschätzung sind im Feldschätzungsbuch beschrieben und die dazugehörigen Flächen in den Schätzungskarten ausgewiesen. Die Ergebnisse der Nachschätzung sind seit dem 07.05.2009 bestandskräftig.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Nachschätzung liegt die festgestellte Bodengüte im Verfahrensgebiet bei Acker zwischen den Ackerzahlen (AZ) 12 bis 64 und bei Grünland zwischen den Grünlandzahlen (GZ) 26 bis 37.

2.4.1.1 Zu- und Abschläge für Besonderheiten im Verfahrensgebiet

Durch die im Rahmen der Wertermittlung vorgenommenen Zu- und Abschläge sollen alle im Verfahrensgebiet wirkenden wesentlichen Faktoren, welche die Ertragsfähigkeit und produktionstechnische Leistungsfähigkeit der verschiedenartigen Böden zusätzlich nachhaltig beeinflussen, berücksichtigt werden.

Die vorzunehmenden Zu- und Abschläge (in Prozent) beziehen sich auf die Wertzahl der entsprechenden Fläche. Bei sich überlappenden Wertkorrekturflächen werden die Wertkorrekturen prozentual nacheinander in Ansatz gebracht.

2.4.1.1.1 Geländeform

Das Verfahrensgebiet wird als überwiegend eben eingeschätzt, stellenweise liegen Flächen mit Hängigkeit vor. Diese Flächen sind jedoch landwirtschaftlich nutzbar. Lt. Auswertung des Amtlichen Landwirtschaftlichen Sachverständigen des Finanzamtes zur Schätzung wurden im Fall der Ortsumgehung Frankfurt (Oder) Geländeneigungen von etwa 5 bis 10 ° mit Abschlägen auf dem Ackerland in einer Spanne von 2 bis 10% berücksichtigt. Da Abschläge für Hängigkeit bereits bei der Bodenschätzung vorgenommen wurden, werden im Rahmen der Wertermittlung keine zusätzlichen Abschläge erforderlich.

2.4.1.1.2 Temporär vernässte Stellen

Flächen, auf denen aufgrund von Vernässungen eine landwirtschaftliche Nutzung ganzjährig nicht möglich ist, wurden im Rahmen der Nachschätzung berücksichtigt und als Unland bzw. Wasserfläche eingestuft.

Auf wenigen Standorten treten jedoch in niederschlagsreichen Jahren temporäre Vernässungen auf. In Abstimmung mit dem Vorstand und den Landwirtschaftsbetrieben wird eine Abwertung wegen der Geringfügigkeit der Vernässungsauswirkung nicht vorgenommen.

2.4.1.1.3 Kleinklima

Die aufgrund der Bodenverhältnisse und des örtlichen Kleinklimas von Spätfrösten gefährdeten Flächen wurden bei der Erstschätzung hinreichend berücksichtigt. Hier werden keine weiteren Abschläge erforderlich.

2.4.1.1.4 Randlagen an Wald- Gehölzstreifen

Die Lage von landwirtschaftlicher Nutzfläche direkt am Wald bzw. an höheren Gehölzstreifen (Hecken, Baumreihen) wirkt sich je nach Himmelsrichtung und Höhe des Gehölzbestandes aufgrund von Wurzel- und Schatteneinwirkung, Laubfall, Licht- und Nährstoffentzug ertragsmindernd aus.

Es werden dafür Abschläge nach folgenden Kriterien vorgenommen:

Mittlere zu erwartende Gehölzhöhe	>7 m
Breite des abzuwertenden Streifens	15 m
Vorgelagertes Gehölz im Süden	Abschlag von 15 %
Vorgelagertes Gehölz im Osten/Westen	Abschlag von 10%
Vorgelagertes Gehölz im Norden	Abschlag von 5%

Sofern in der Bodenschätzung des Finanzamtes aufgrund Waldrandlage Abschläge von der Bodenzahl vorgenommen wurden, wurde die Ackerzahl ohne Waldabschlag ermittelt und der entsprechenden Wertklasse zugeordnet.

2.4.1.1.5 Maststandorte, Leitungen und Leitungsrechte

Soweit landwirtschaftliche Flächen durch Maststandorte für oberirdische Elektrizitätsleitungen bzw. durch oberirdische Anlagen von Gasleitungen oder durch Brunnen / Kontrollschächte beeinträchtigt werden, sind die dafür abzugrenzenden Flächen gemäß nachfolgender Übersicht zu bemessen und der NKZ 7 Klasse 4 zuzuordnen.

Größe des Standorts (Mast/Kontrollschacht)	Ausfallfläche
1 m x 1 m	14 m ²
2 m x 2 m	24 m ²
3 m x 3 m	36 m ²
4 m x 4 m	50 m ²
5 m x 5 m	67 m ²
6 m x 6 m	86 m ²
7 m x 7 m	108 m ²
8 m x 8 m	132 m ²
9 m x 9 m	159 m ²
10 m x 10 m	188 m ²
11m x 11 m	219 m ²
12 m x 12 m	253 m ²

Örtlich gebundene Leitungsrechte beeinträchtigen grundsätzlich den Wert des Grundstücks. Die Wertminderung besteht aufgrund der Duldungspflicht der Grundstückseigentümer bei Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an den Anlagen und aufgrund der bereits erfolgten oder ggf. rechtlich noch möglichen dinglichen Sicherung im Grundbuch. Der Eigentümer gibt mit der Dienstbarkeit einen Wertanteil seines Grundstücks an das Versorgungsunternehmen ab, und kann daher nicht den vollen Wert einer unbelasteten Fläche verlangen.

In der Bewertung von Leitungsrechten in Flurbereinigungs-/Bodenordnungsverfahren ("Neuordnung örtlich gebundener Rechte im Bodenordnungsverfahren/Formulierung und Darstellung im Bodenordnungsplan", Neuruppin, 04.02.2013) werden mögliche Fälle unterschieden:

- a) grundbuchlich gesichertes Leitungsrecht
- b) Leitungsrecht gem. § 9 GBBerG mit und ohne Leitungsrechtsbescheinigung
- c) vorhandene Leitungen ohne dingliche Sicherung
- d) dinglich gesichertes Leitungsrecht, das zum Zeitpunkt der Bewertung vom Rechtsinhaber (noch) nicht in Anspruch genommen worden ist.

Für alle vier Fälle sind Abschläge vorzunehmen. Die Breite des abgewerteten Streifens entspricht bei den Leitungen in der Regel dem Schutzstreifen bzw. der vom Versorgungsunternehmen tatsächlich entschädigten oder noch zu entschädigenden Fläche. Die Höhe der Wertminderung beträgt für den Schutzstreifen 20 % der Wertzahl.

2.4.1.1.6 Dränagen

Es gibt im Verfahrensgebiet keine flächendeckenden Unterlagen zur Lage von Dränagen. Die Funktionsfähigkeit noch vorhandener Dränagen ist teilweise nicht mehr gegeben. Eine verbindliche Aussage zum Ertragsvorteil auf den drainierten Flächen ist daher einheitlich für das Verfahrensgebiet nicht zu treffen. Ein Zuschlag erfolgt aus den genannten Gründen nicht.

2.4.1.1.7 Bodenverdichtungen durch regelmäßige Befahrung, unbefestigte Wege

Baulich unbefestigte Wegetrassen auf Acker- oder Grünland, die zur Schlagerschließung über Jahre der regelmäßigen Wegenutzung unterlagen und zum Zeitpunkt der Wertermittlung unterliegen, weisen nachhaltige Bodenverdichtungen und Fahrspuren auf. Die Verdichtungen der Wegetrassen können aber nach entsprechender Bearbeitung (Umbruch, bodenmeliorative Maßnahmen wie Tiefenlockerung) wieder überwiegend behoben und die Flächen in Acker- bzw. Grünlandnutzung überführt werden. Verbleibende Beeinträchtigungen werden daher bei unbefestigten Wegen, die nicht Wege im historischen Sinne sind, sondern im Rahmen der Schlagerschließung angelegt wurden und vor dieser aktuellen Nutzung als Weg Acker bzw. Grünland waren, durch Abschläge berücksichtigt. Die Bewertung wird als Acker bzw. Grünland mit einem Abschlag von 10 % von der Wertzahl vorgenommen.

2.4.1.1.8 Schutzgebiete

Im Verfahrensgebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Es bestehen daher keine diesbezüglichen Nutzungseinschränkungen landwirtschaftlicher Flächen. Abschläge aufgrund von Schutzgebieten sind daher nicht vorzunehmen.

2.4.1.2 sonstige Rechte

Gemäß § 49 Abs. 1 FlurbG wird für Rechte, die durch die Bodenordnung entbehrlich werden, eine Abfindung nicht gewährt. Eine Bewertung dieser Rechte ist somit entbehrlich (z.B. Wegerechte).

Örtlich gebundene Rechte, die nicht entbehrlich sind, können im Rahmen der Bodenordnung aufgehoben werden, wenn dies der Zweck der Bodenordnung erfordert. Deren Rechtsinhaber ist jedoch mit Land, gleichartigen Rechten, aushilfsweise in Geld abzufinden, die von den Bevorteilten der Aufhebung zu leisten sind.

2.4.1.3 Sonderkulturen

Sonderkulturen (Obst, Spargel und sonstige ein- und mehrjährige Sonderkulturen, Baumschulen) sind im Verfahrensgebiet nicht vorhanden.

2.4.2 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (NKZ 1, 5, 7)

2.4.2.1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (HG)

Die im Verfahrensgebiet befindlichen Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich liegen im Landkreis MOL. Die vom Gutachterausschuss für gemischte Bauflächen im Außenbereich herausgegebenen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 betragen für die Stadt Lebus 10,00 €/m² und für die Gemeinde Zeschdorf 7,00 €/m². Es wird für die Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich der Wert von 8,00 €/m² in die Wertermittlung aufgenommen. Dies entspricht 400 Wertzahlen/a.

Bei der Bemessung des Wertes wurde die Entfernung der Hofstelle Wulkow von der Stadt Lebus und die Lage zur Gemeinde Zeschdorf berücksichtigt. Weiterhin wurde das Bodenpreisniveau des nächstgelegenen Ortes in Betracht gezogen. Im Grundstücksmarktbericht MOL 2020 und auch 2021 ist für Bauland im Außenbereich eine Spanne von 20 – 80 % des Bodenrichtwertes für Baulandflächen der nächstgelegenen Ortschaft angegeben. Die Bodenrichtwerte für gemischte Bauflächen in den Ortslagen betragen 2022 für Alt Zeschdorf 35,00 €/m² und für Wulkow 28,00 €/m², der Mittelwert beträgt 31,50 €/m². Der Wertansatz von 8,00 €/m² entspricht damit ca. 25 % des mittleren Bodenpreisniveaus der nächstgelegenen Orte.

Lt. Grundstücksmarktbericht MOL 2021 beträgt die Kaufpreisspanne für hausnahes Gartenland 3 - 40 % zum Bodenrichtwert für Bauland. Für das im Verfahrensgebiet befindliche Gartenland im Außenbereich (NKZ HG Klasse 2) werden 20 % des Wertes der Hofstellen in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich ein Wert von 1,60 €/m².

2.4.2.2 Waldgrundstücke (W)

Innerhalb der Wertermittlung wird der Bodenwert ohne Aufwuchs bewertet. Eine Bewertung des Baumbestandes ist nur erforderlich, wenn die Flächen einem anderen Eigentümer zugeteilt werden. Das Verfahrensgebiet umfasst eine Waldfläche von ca. 49 ha.

Gemäß der Standortbewertung nach dem Datenspeicher "Wald" des Landesbetriebes Forst Brandenburg sind die Böden in die Nährkraftstufe kräftig (K) und schwach nährstoffhaltig-ziemlich arm (Z) eingestuft. Die Böden sind als unvernässte Standorte mit mittelfrischer Feuchtestufe (2) und frischer Feuchtestufe des Bodens (1) ausgewiesen. Die Klimastufe ist trocken (t).

Die nachfolgende Übersicht fasst die Standortbewertungen zusammen:

Stamm- Standortgruppe	Fläche	Anteil	Fruchtbarkeitskennziffer	Einstufung Flurbereinigung
K1t	ca. 3,7 ha	8 %	51	Klasse 1
K2t	ca. 36,4 ha	74 %	43	Klasse 2
Z2t	ca. 8,9 ha	18 %	26	Klasse 3

Für Waldflächen (Boden und Aufwuchs) wurde für den Landkreis MOL der Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) von 0,80 €/m² und für die Stadt Frankfurt (Oder) von 0,65 €/m² ausgewiesen.

Der Bodenwert ist nicht separat angegeben. Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Landes Brandenburg wird der Bodenwert in Auswertung der Kauffälle mit Kaufpreisaufteilung mit einem durchschnittlichen Faktor von 0,37 für das Verhältnis vom Bodenwert zum Gesamtkaufpreis angegeben. Die Klasseneinteilung erfolgt entsprechend der Nährkraftstufe des Bodens.

Zur Bewertung der Waldflächen im Flurbereinigungsverfahren werden die Böden der Stamm-Stammstandortgruppe K1t der Klasse 1 (17 Wertzahlen/a), der Stammstandortgruppe K2t der Klasse 2 (15 Wertzahlen/a) und die Böden der Stamm-Standortgruppe Z2t der Klasse 3 (12 Wertzahlen/a) zugeordnet.

2.4.2.3 Baugrundstücke/ bebaute Grundstücke

Im Flurbereinigungsgebiet befinden sich keine innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen Grundstücke gemäß § 34 BauGB. Bebaute Grundstücke kommen lediglich im Außenbereich (§ 35 BauGB) vor. Diesbezüglich wird auf Kapitel 2.4.2.1 Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (NKZ 1) verwiesen.

2.4.2.4 Flächen mit Sonderwerten (SF)

Die Standorte der Windkraftanlagen einschließlich der zugehörigen Abstandsflächen werden in der **Klasse 1** geführt. Der Grundstücksmarktbericht 2020 und 2021 des Landkreises MOL gibt das mittlere Preisniveau für Flächen, die Standort, Trasse und Abstandsfläche oder Restflächen ohne Differenzierung beinhalten, mit 5,20 €/m² an (Spanne 1,20 bis 12 €/m²). Die Einordnung in den Wertermittlungsrahmen erfolgt mit 260 Wertzahlen/a, dies entspricht 5,20 €/m².

Lt. WertRFlurb ist für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen wie Wege, Straßen, Gräben, ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. Der Wert dieser zweckgebundenen Grundstücke ist den angrenzenden Flächen zugewachsen, die durch die entsprechende Erschließung einen Vorteil haben. Bei der Bewertung der Wege wird auch der im Verkehrsflächenbereinigungsgesetz geregelte rückständige Grunderwerb bei öffentlichen Wegen auf privaten Grundstücken betrachtet. Danach beträgt der Kaufpreis bei Verkehrsflächen 20% des Bodenwertes eines in gleicher Lage gelegenen unbebauten Grundstücks, mindestens jedoch 0,10 €/m². Dabei ist der Zustand des Grundstücks zugrunde zu legen, den dieses vor der tatsächlichen Inanspruchnahme als Verkehrsfläche hatte.

Im Verfahrensgebiet werden Straßen und Wege in der **Klasse 2** geführt und mit 20 Wertzahlen/a bewertet, welches einem kapitalisierten Wert von 0,40 €/m² entspricht.

Flächen mit geringem Nutzwert, wie z.B. Flächen mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken, Alleen werden der **Klasse 3** zugeordnet und mit 15 Wertzahlen/a bewertet, welches einem kapitalisierten Wert von 0,30 €/m² entspricht.

Ertraglose Flächen wie Unland sowie Flächen, auf denen sich Anlagen wie Strommasten oder Trafostationen befinden, werden der **Klasse 4** zugeordnet. Im Grundstücksmarktbericht 2020 für MOL ist die Kaufpreisspanne für Unland mit 0,22 bis 0,28 €/m² angegeben, im Grundstücksmarktbericht MOL 2021 ist die Spanne mit 0,24 bis 0,34 €/m² angegeben, im Mittel 0,26 €/m². Im Grundstücksmarktbericht 2020 für Frankfurt/Oder erfolgte dazu keine Angabe. Im Flurbereinigungsverfahren werden die in Klasse 4 einzuordnenden Flächen mit 13 Wertzahlen/a bewertet. Dies entspricht einem kapitalisierten Wert von 0,26 €/m².

Der **Klasse 5** werden Gewässer 2. Ordnung mit Böschung zugeordnet. Im Grundstücksmarktbericht MOL 2021 ist für Gräben eine Preisspanne von 0,12 €/m² bis 2,00 €/m² angegeben, im Grundstücksmarktbericht Frankfurt/Oder erfolgte keine diesbezügliche Angabe. Im Flurbereinigungsverfahren wird für alle Gemarkungen ein Wert von 12 Wertzahlen/a an gehalten, welches einem kapitalisierten Wert von 0,24 €/m² entspricht.

2.5 Kapitalisierung

Zur Umrechnung der Wertzahlen in einen Geldbetrag wird ein Kapitalisierungsfaktor festgelegt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises MOL hat den Bodenrichtwert für Acker (Stichtag 01.01.2022) für die Ostbrandenburgische Platte (AZ 20 – 40) mit 1,40 €/m² und für Grünland mit 0,80 €/m² ausgewiesen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Frankfurt (Oder) hat den Bodenrichtwert für Acker (Stichtag 01.01.2022) mit 1,10 €/m² angegeben, für Grünland 0,50 €/m².

Der Kapitalisierungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird in Anlehnung an den Verkehrswert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke auf **2,00 €/Wertzahl/a** festgesetzt. Der Kapitalisierungsfaktor wird zum Bewertungsstichtag überprüft.

Ebenso wurden die Wertzahlen für Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich, für Waldböden und Flächen mit Sonderwerten so gewählt, dass bei einem Kapitalisierungsfaktor von 2,00 €/Wertzahl/a der Wert in Euro ausgegeben wird.

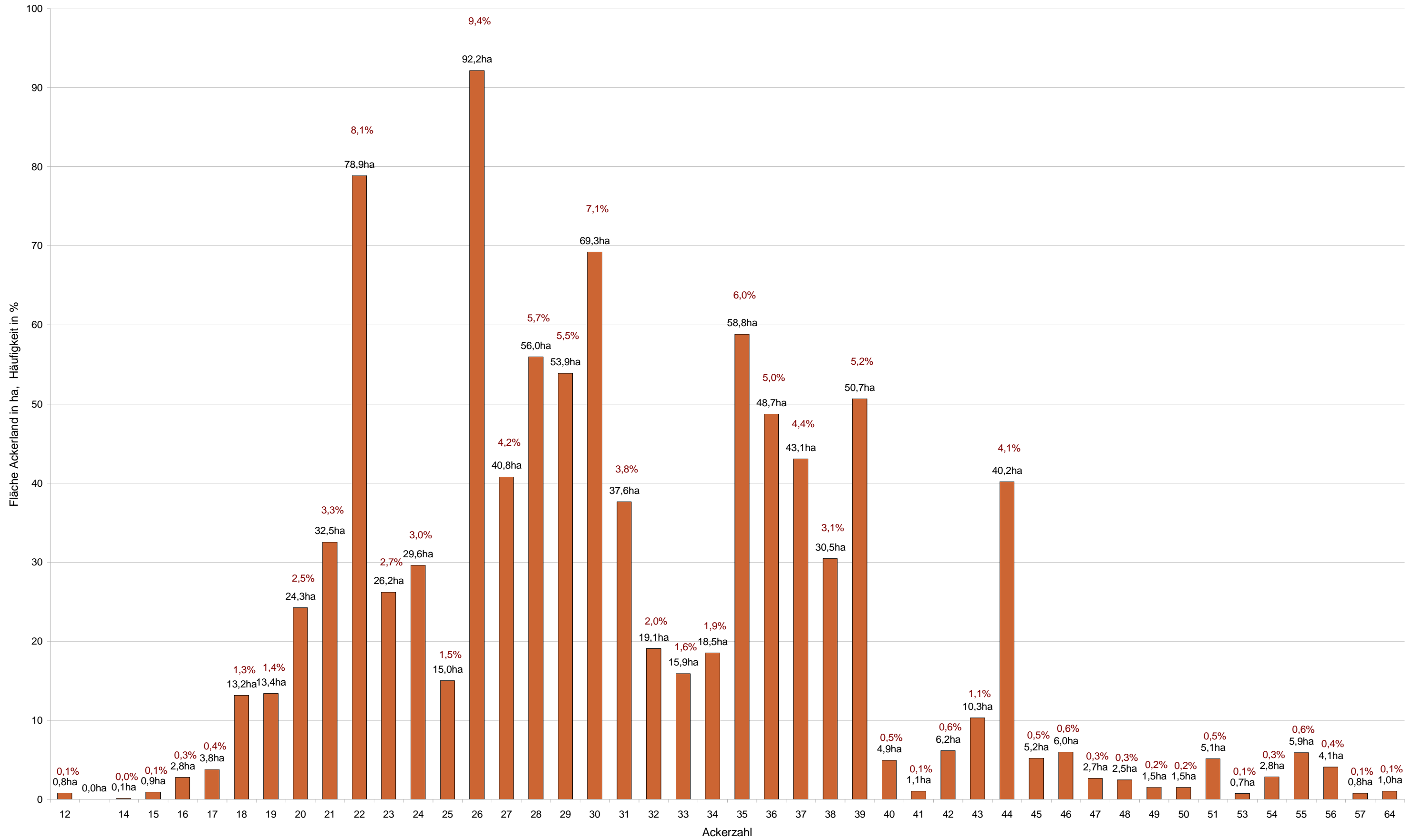
Berechnung:

Wertzahl/a (100m ²)	x Kapitalisierungsfaktor €/WZ	:100 = kapitalisierter Wert /m ²
63 (NKZ 3 Klasse 8)	x 2,00 €/WZ/a	:100 = 1,26 €/m ²

Beispiel: Bei einem Kapitalisierungsfaktor von 2,00 €/WZ/a werden Ackerböden in der Wertklasse 8 (AZ 25-28, Wertzahl: 63) mit 1,26 €/m² kapitalisiert.

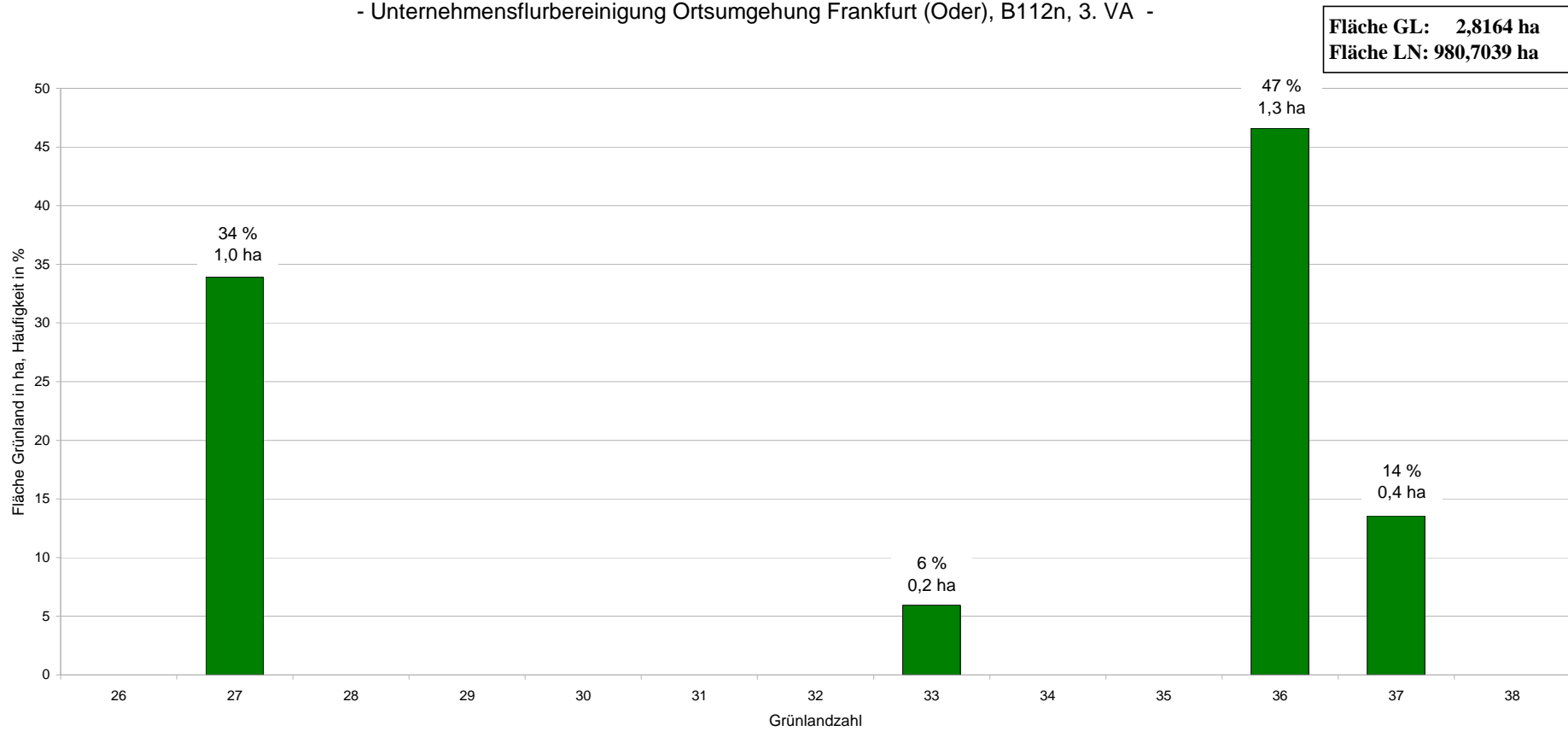
**Verteilung des Ackerlandes im Verfahrensgebiet nach Häufigkeit der Ackerzahl aus der Reichsbodenschätzung
mit Nachschätzung 2008
- Unternehmensflurbereinigung Ortsumgehung Frankfurt (Oder), B112n, 3. VA -**

Fläche AL: 978,8421 ha
Fläche LN: 980,7039 ha



Anlage 1 zum Wertermittlungsrahmen

Verteilung des Grünlandes im Verfahrensgebiet nach Häufigkeit der Grünlandzahl aus der Reichsbodenschätzung
mit Nachschätzung 2008
- Unternehmensflurbereinigung Ortsumgehung Frankfurt (Oder), B112n, 3. VA -



**Wertermittlungsrahmen „Ortsumgebung Frankfurt (Oder), B112n, 3. VA“
Verf. Nr. 300507**

Nutzungsart	NKZ	Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Hof- und Gebäudefläche im Außenbereich	1 (HG)	WZ/a	400	80									
Ackerland in bedingten Zuteilungsgebieten	2 (BZA)	AZ	64-58	57-52	51-47	46-41	40-37	36-33	32-29	28-25	24-20	19-16	15-12
		WZ/a	96	92	88	83	78	73	68	63	58	53	47
Ackerland	3 (A)	AZ	64-58	57-52	51-47	46-41	40-37	36-33	32-29	28-25	24-20	19-16	15-12
		WZ/a	96	92	88	83	78	73	68	63	58	53	47
Grünland	4 (G)	GZ	37-33	27									
		WZ/a	47	42									
Wald	5 (W)	WZ/a	17	15	12								
Flächen mit Sonderwerten	7 (SF)	WZ/a	260	20	15	13	12						

Kapitalisierungsfaktor: 2,00 €/Wertzahl/a

Flächenverluste bzw. -gewinne bei Wertklassenverschiebungen beim Ackerland

Klasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wertzahl je ar Acker und Grünland	96	92	88	83	78	73	68	63	58	53	47
Flächenverlust in % (beim Wechsel von einer Klasse in die angrenzende Klasse mit höheren Bodenwerten)	-4,17	-4,35	-5,68	-6,02	-6,41	-6,85	-7,35	-7,94	-8,62	-11,32	
Flächengewinn in % (beim Wechsel von einer Klasse in die angrenzende mit geringeren Bodenwerten)		4,35	4,55	6,02	6,41	6,85	7,35	7,94	8,62	9,43	12,77

Flächenveränderung bei Ackerland bei Verschiebung von einer Wertklasse in die andere
Ein ha einer Klasse entspricht:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1,00	1,04	1,09	1,16	1,23	1,32	1,41	1,52	1,66	1,81	2,04
2	0,96	1,00	1,05	1,11	1,18	1,26	1,35	1,46	1,59	1,74	1,96
3	0,92	0,96	1,00	1,06	1,13	1,21	1,29	1,40	1,52	1,66	1,87
4	0,86	0,90	0,94	1,00	1,06	1,14	1,22	1,32	1,43	1,57	1,77
5	0,81	0,85	0,89	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24	1,34	1,47	1,66
6	0,76	0,79	0,83	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16	1,26	1,38	1,55
7	0,71	0,74	0,77	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08	1,17	1,28	1,45
8	0,66	0,68	0,72	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00	1,09	1,19	1,34
9	0,60	0,63	0,66	0,70	0,74	0,79	0,85	0,92	1,00	1,09	1,23
10	0,55	0,58	0,60	0,64	0,68	0,73	0,78	0,84	0,91	1,00	1,13
11	0,49	0,51	0,53	0,57	0,60	0,64	0,69	0,75	0,81	0,89	1,00

Übersicht zu den Nutzungsartenkennzahlen des Wertermittlungsrahmens

NKZ	Klasse	Wertverhältniszahl	kapitalisierter Wert €/m ²	Beschreibung	Grundlage
1 (HG)	1	400	8,00	Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit Wohnnutzung	Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 für gemischte Bauflächen im Außenbereich Gemeinde Zeschdorf 7,00 €/m ² , Stadt Lebus 10 €/m ² ; Orientierung am Bodenwertniveau des nächstgelegenen Ortes, Spanne 20-80%. Aufgrund Entfernung vom Ort und Hofflächengrößen wurden ca. 25 % des Mittelwertes von 31,50 € der BRW für Alt Zeschdorf (35,00 €/m ²) und Wulkow (28 €/m ²) angehalten.
1 (HG)	2	80	1,60	Gartenland im Außenbereich	Lt. Grundstücksmarktbericht MOL 2021 liegen die Kaufpreise für hausnahes Gartenland im Bereich von 3-40 % vom BRW für Bauland. Es werden 20 % des Wertes für Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich angehalten.
2 (BZA)	1 bis 11	47 - 96	0,94 - 1,92	Ackerland im bedingten Zuteilungsgebiet	Einordnung von Ackerland, das im Windeignungsgebiet Nr. 28, im bereits mit Windkraftanlagen bebauten Gebiet in der Gemarkung Alt Zeschdorf, im Gebiet des Bebauungsplanes Wulkow bei Booßen, im Gebiet des Bebauungsplanes "Windpark nördlich der B5" Frankfurt (Oder) oder im Vorbehaltsgebiet Quarz-und Spezialsande in der Gemarkung Frankfurt (Oder) liegt.
3 (A)	1 bis 11	47 - 96	0,94 - 1,92	Ackerland	Einordnung in Klassen auf Grundlage der Bodenschätzung. BRW zum 01.01.2022 für Ackerland im Landkreis MOL 1,40 €/m ² , für Ackerland in FF/O. 1,10 €/m ² .
4 (G)	10, 11	42, 47	0,84 - 0,94	Grünland	Einordnung in Klassen auf Grundlage der Bodenschätzung. Lage der Flächen im Landkreis MOL. BRW für Grünland ostbrandenburgische Platte 0,90 €/m ² zum 01.01.2021 und zum 01.01.2022 0,80 €/m ² .
5 (W)	1 bis 3	12 - 17	0,24 - 0,34	Wald	Bewertet wird der Boden des Waldes ohne Aufwuchs. Grundstücksmarktberichte für MOL und FF/O. weisen die BRW zum 01.01.2022 für Wald mit Aufwuchs aus: MOL 0,80 €/m ² , FF/O. 0,65 €/m ² . Der Bodenwert ist nicht separat ausgewiesen. Im Grundstücksmarktbericht 2021 des Landes Brandenburg wird der Bodenwert in Auswertung der Kauffälle mit Kaufpreisaufteilung mit einem durchschnittlichen Faktor von 0,37 für das Verhältnis vom Bodenwert zum Gesamtkaufpreis angegeben. Die Klasseneinteilung erfolgt entsprechend der Nährkraftstufe des Bodens.
7 (SF)	1	260	5,20	Windkraftanlagen einschließlich Abstandsfläche	Grundstücksmarktbericht MOL 2021: Das mittlere Preisniveau für Windkraftanlagen ist für Flächen, die Standort, Trasse und Abstandsfläche oder Restflächen ohne Differenzierung beinhalten, mit 5,20 €/m ² (Spanne 1,20 bis 12,00 €/m ²) angegeben.
7 (SF)	2	20	0,40	Straßen und Wege im Außenbereich	Lt. Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (Wege, Straßen) ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden.
7 (SF)	3	15	0,30	Flächen mit geringem Nutzwert (u.a. Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Alleen)	Es wird für alle Gemarkungen ein Wert von 0,30 €/m ² angehalten.
7 (SF)	4	13	0,26	Ertragslose Flächen, wie: Unland, Flächen mit Strommasten, Trafostationen	Im Grundstücksmarktbericht 2021 ist für MOL die Spanne für Unland mit 0,24 bis 0,34 €/m ² ausgewiesen, im Mittel 0,26 €/m ² , keine Angabe im Gmb FF/O. Es wird für alle Gemarkungen ein Wert von 0,26 €/m ² angehalten.
7 (SF)	5	12	0,24	Gewässer II. Ordnung mit Böschung	Im Grundstücksmarktbericht 2021 MOL ist für Gräben eine Preisspanne von 0,12 €/m ² bis 2,00 €/m ² angegeben, keine Angabe im Gmb FF/O. Es wird für alle Gemarkungen ein Wert von 0,24 €/m ² angehalten.