

**Ermittlung finanzieller Vorteile durch vorzeitigen Grunderwerb A 39  
bei Einleitung von Flurbereinigungsverfahren**

**Tabelle 1: Flächenbedarf und Größe Flurbereinigungsverfahren**

	1. Bauabschnitt	2. Bauabschnitt	3. Bauabschnitt	4. Bauabschnitt	5. Bauabschnitt	6. Bauabschnitt	7. Bauabschnitt
	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Trassenfläche insges. vorüberg. Inanspruchn. Kompensation				81,7 0,0 187,7			
Flächenbedarf gesamt	67,1	86,2	77,8	269,4	155,4	56,7	105,2
davon Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN)	64,7	83,2	75,1	260,0	149,9	54,7	101,5
60 % Flächenbereitstellung SBV => Bedarfsfläche	38,8	49,9	45,1	156,0	90,0	32,8	60,9
40 % Flächenbereitstellung durch Flurbereinigung	25,9	33,3	30,0	104,0	60,0	21,9	40,6
<b>Bereitstellung durch vzGE erforderlich</b>	<b>38,8</b>	<b>49,9</b>	<b>45,1</b>	<b>156,0</b>	<b>90,0</b>	<b>32,8</b>	<b>60,9</b>

## 1. BA

Der Ermittlung werden folgende Eingangsdaten zugrunde gelegt:		
	benötigte Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN):	260 ha
	Flächenankauf vzGE:	156 ha
	Verkehrswert Acker:	14000 €/ha
	Bereitstellungszeitraum:	2 Jahre
	Verfahrenskosten Flurbereinigung:	550 €/ha
	Nutzungsausfallentschädigung:	800 €/ha
	Verkehrswertdifferenz:	1,5 %

<b>Flächenbedarf</b>	Unbebaute Lage	ha
	Waldgebiete	ha
	Grünflächen	ha
	Sonstige	ha
	Zwischensumme:	ha
	Für LBP	ha
	<b>Gesamtbedarf</b>	<b>67,1000 ha</b>

	Bedarfsfläche			
	ohne Ersatzland	mit Ersatzland durch vorz. GE		
	( ha )	( ha )	( ha )	( ha )
Bedarfsfläche ha	67	39	39	39
Flurbereinigungsgebiet ha (Angabe ArL Braunschweig)	1342	776	776	776
davon Einwirkungsbereich ha (ca. 33 %)	443	256	256	256
		Verkehrswert steigend	Verkehrswert gleichbleibend	Verkehrswert sinkend
		€	€	€
Kosten Bedarfsfläche gesamt €	939.400	939400	939400	939400
davon Flächenankauf Bund vorzufinanzieren (BodenRW)	0	2184000	2184000	2184000
Verfahrenskosten Flurbereinigung	243.573	140.844	140.844	140.844
Nutzungsausfallentschädigung	416.000	249.600	249.600	249.600
Summe Verfahrenskosten , Nutzungsausfall	659.573	390.444	390.444	390.444
Summe einzusparende Kosten: Verfahrenskosten ,	0	269.129	269.129	269.129
Verkehrswertdifferenz Ankaufsflächen	0	65.520	0	-65.520
Ersparnis mit Berücksichtigung der VKW-Entwicklung	0	334.649	269.129	203.609
in Mio. €		0,335	0,269	0,204
<b>Ersparnis je ha bei vorzeitigem Grunderwerb € / ha</b>	<b>0</b>	<b>2.145</b>	<b>1.725</b>	<b>1.305</b>

## 2. BA

Der Ermittlung werden folgende Eingangsdaten zugrunde gelegt:		
	benötigte Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN):	260 ha
	Flächenankauf vzGE:	156 ha
	Verkehrswert Acker:	14000 €/ha
	Bereitstellungszeitraum:	2 Jahre
	Verfahrenskosten Flurbereinigung:	550 €/ha
	Nutzungsausfallentschädigung:	800 €/ha
	Verkehrswertdifferenz:	1,5 %

<b>Flächenbedarf</b>	Unbebaute Lage	ha
	Waldgebiete	ha
	Grünflächen	ha
	Sonstige	ha
	Zwischensumme:	ha
	Für LBP	ha
	<b>Gesamtbedarf</b>	<b>86,2000 ha</b>

	Bedarfsfläche			
	ohne Ersatzland	mit Ersatzland durch vorz. GE		
	( ha )	( ha )	( ha )	( ha )
Bedarfsfläche ha	86	50	50	50
Flurbereinigungsgebiet ha (Angabe ArL Braunschweig)	1724	998	998	998
davon Einwirkungsbereich ha (ca. 33 % )	569	329	329	329
		Verkehrswert steigend	Verkehrswert gleichbleibend	Verkehrswert sinkend
		€	€	€
Kosten Bedarfsfläche gesamt €	1.206.800	1206800	1206800	1206800
davon Flächenankauf Bund vorzufinanzieren (BodenRW)	0	2184000	2184000	2184000
Verfahrenskosten Flurbereinigung	312.906	181.137	181.137	181.137
Nutzungsausfallentschädigung	416.000	249.600	249.600	249.600
Summe Verfahrenskosten , Nutzungsausfall	728.906	430.737	430.737	430.737
Summe einzusparende Kosten: Verfahrenskosten ,	0	298.169	298.169	298.169
Verkehrswertdifferenz Ankaufsflächen	0	65.520	0	-65.520
Ersparnis mit Berücksichtigung der VKW-Entwicklung	0	363.689	298.169	232.649
in Mio. €		0,364	0,298	0,233
<b>Ersparnis je ha bei vorzeitigem Grunderwerb € / ha</b>	<b>0</b>	<b>2.331</b>	<b>1.911</b>	<b>1.491</b>

### 3. BA

Der Ermittlung werden folgende Eingangsdaten zugrunde gelegt:		
benötigte Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN):		260 ha
Flächenankauf vzGE:		156 ha
Verkehrswert Acker:		14000 €/ha
Bereitstellungszeitraum:		2 Jahre
Verfahrenskosten Flurbereinigung:		550 €/ha
Nutzungsausfallentschädigung:		800 €/ha
Verkehrswertdifferenz:		1,5 %

<b>Flächenbedarf</b>	Unbebaute Lage	ha
	Waldgebiete	ha
	Grünflächen	ha
	Sonstige	ha
	Zwischensumme:	ha
	Für LBP	ha
	<b>Gesamtbedarf</b>	<b>77,8000 ha</b>

	Bedarfsfläche			
	ohne Ersatzland	mit Ersatzland durch vorz. GE		
	( ha )	( ha )	( ha )	( ha )
Bedarfsfläche ha	78	45	45	45
Flurbereinigungsgebiet ha (Angabe ArL Braunschweig)	1556	902	902	902
davon Einwirkungsbereich ha (ca. 33 %)	513	298	298	298
		Verkehrswert steigend	Verkehrswert gleichbleibend	Verkehrswert sinkend
		€	€	€
Kosten Bedarfsfläche gesamt €	1.089.200	1089200	1089200	1089200
davon Flächenankauf Bund vorzufinanzieren (BodenRW)	0	2184000	2184000	2184000
Verfahrenskosten Flurbereinigung	282.414	163.713	163.713	163.713
Nutzungsausfallentschädigung	416.000	249.600	249.600	249.600
Summe Verfahrenskosten , Nutzungsausfall	698.414	413.313	413.313	413.313
Summe einzusparende Kosten: Verfahrenskosten ,	0	285.101	285.101	285.101
Verkehrswertdifferenz Ankaufsflächen	0	65.520	0	-65.520
Ersparnis mit Berücksichtigung der VKW-Entwicklung	0	350.621	285.101	219.581
in Mio. €		0,351	0,285	0,220
Ersparnis je ha bei vorzeitigem Grunderwerb € / ha	0	2.248	1.828	1.408

### Ermittlung finanzieller Vorteile durch vorzeitigen Grunderwerb am Beispiel der A 39, BA 4 bei Einleitung von Flurbereinigungsverfahren

Der Ermittlung werden folgende Eingangsdaten zugrunde gelegt:		
benötigte Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN):		260 ha
Flächenankauf vzGE:		156 ha
Verkehrswert Acker:		14000 €/ha
Bereitstellungszeitraum:		2 Jahre
Verfahrenskosten Flurbereinigung:		550 €/ha
Nutzungsausfallentschädigung:		800 €/ha
Verkehrswertdifferenz:		1,5 %

<b>Flächenbedarf</b>	Unbebaute Lage	63,3580 ha
	Waldgebiete	5,4270 ha
	Grünflächen	1,3900 ha
	Sonstige	11,4850 ha
	Zwischensumme:	81,6600 ha
	Für LBP	187,71 ha
	<b>Gesamtbedarf</b>	<b>269,3700 ha</b>

	Bedarfsfläche			
	ohne Ersatzland	mit Ersatzland durch vorz. GE		
	( ha )	( ha )	( ha )	( ha )
Bedarfsfläche ha	269	156	156	156
Flurbereinigungsgebiet ha (Angabe ArL Braunschweig)	6100	3120	3120	3120
davon Einwirkungsbereich ha (ca. 33 %)	2013	1030	1030	1030
		Verkehrswert steigend	Verkehrswert gleichbleibend	Verkehrswert sinkend
		€	€	€
Kosten Bedarfsfläche gesamt €	3.771.180	3771180	3771180	3771180
davon Flächenankauf Bund vorzufinanzieren (BodenRW)	0	2184000	2184000	2184000
Verfahrenskosten Flurbereinigung	1.107.150	566.280	566.280	566.280
Nutzungsausfallentschädigung	416.000	249.600	249.600	249.600
Summe Verfahrenskosten , Nutzungsausfall	1.523.150	815.880	815.880	815.880
Summe einzusparende Kosten: Verfahrenskosten ,	0	707.270	707.270	707.270
Verkehrswertdifferenz Ankaufsflächen	0	65.520	0	-65.520
Ersparnis mit Berücksichtigung der VKW-Entwicklung	0	772.790	707.270	641.750
in Mio. €		0,773	0,707	0,642
<b>Ersparnis je ha bei vorzeitigem Grunderwerb € / ha</b>	<b>0</b>	<b>4.954</b>	<b>4.534</b>	<b>4.114</b>

#### Ergebnis:

Das Beispiel des 4. BA der A 39 zeigt , dass bei Durchführung von Vorzeitigem Grunderwerb erheblich Mittel eingespart werden können. Die Gründe dafür ergeben sich aus der durch den vorzeitigen Flächenerwerb geschaffenen Möglichkeit deutlich kleinerer Flurbereinigungsgebiete. Die Höhe der Einsparung hängt maßgeblich ab vom Flächenbedarf und der Tendenz der Entwicklung des Verkehrswertes. Selbst bei sinkendem Verkehrswert sind durch die mögliche Reduzierung der Flächenansätze bei diesem Beispiel deutliche Einsparungen möglich. Die am Beispiel der A 39, 4. BA anschaulich gezeigten Zusammenhänge haben grundsätzliche Bedeutung.

Bearbeitet:  
NLSTBV-Z, Dez.22  
Hannover, den 08.12.2017

gez. D. Friedrich

## 5. BA

Der Ermittlung werden folgende Eingangsdaten zugrunde gelegt:		
	benötigte Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN):	260 ha
	Flächenankauf vzGE:	156 ha
	Verkehrswert Acker:	14000 €/ha
	Bereitstellungszeitraum:	2 Jahre
	Verfahrenskosten Flurbereinigung:	550 €/ha
	Nutzungsausfallentschädigung:	800 €/ha
	Verkehrswertdifferenz:	1,5 %

<b>Flächenbedarf</b>	Unbebaute Lage	ha
	Waldgebiete	ha
	Grünflächen	ha
	Sonstige	ha
	Zwischensumme:	ha
	Für LBP	ha
	<b>Gesamtbedarf</b>	<b>155,4000 ha</b>

	Bedarfsfläche			
	ohne Ersatzland	mit Ersatzland durch vorz. GE		
	( ha )	( ha )	( ha )	( ha )
Bedarfsfläche ha	155	90	90	90
Flurbereinigungsgebiet ha (Angabe ArL Braunschweig)	3108	1800	1800	1800
davon Einwirkungsbereich ha (ca. 33 %)	1026	594	594	594
		Verkehrswert steigend	Verkehrswert gleichbleibend	Verkehrswert sinkend
		€	€	€
Kosten Bedarfsfläche gesamt €	2.175.600	2175600	2175600	2175600
davon Flächenankauf Bund vorzufinanzieren (BodenRW)	0	2184000	2184000	2184000
Verfahrenskosten Flurbereinigung	564.102	326.700	326.700	326.700
Nutzungsausfallentschädigung	416.000	249.600	249.600	249.600
Summe Verfahrenskosten , Nutzungsausfall	980.102	576.300	576.300	576.300
Summe einzusparende Kosten: Verfahrenskosten ,	0	403.802	403.802	403.802
Verkehrswertdifferenz Ankaufsflächen	0	65.520	0	-65.520
Ersparnis mit Berücksichtigung der VKW-Entwicklung	0	469.322	403.802	338.282
in Mio. €		0,469	0,404	0,338
<b>Ersparnis je ha bei vorzeitigem Grunderwerb € / ha</b>	<b>0</b>	<b>3.008</b>	<b>2.588</b>	<b>2.168</b>

## 6. BA

Der Ermittlung werden folgende Eingangsdaten zugrunde gelegt:		
benötigte Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN):		260 ha
Flächenankauf vzGE:		156 ha
Verkehrswert Acker:		14000 €/ha
Bereitstellungszeitraum:		2 Jahre
Verfahrenskosten Flurbereinigung:		550 €/ha
Nutzungsausfallentschädigung:		800 €/ha
Verkehrswertdifferenz:		1,5 %

<b>Flächenbedarf</b>	Unbebaute Lage	ha
	Waldgebiete	ha
	Grünflächen	ha
	Sonstige	ha
	Zwischensumme:	ha
	Für LBP	ha
	<b>Gesamtbedarf</b>	<b>56,7000 ha</b>

	Bedarfsfläche			
	ohne Ersatzland	mit Ersatzland durch vorz. GE		
	( ha )	( ha )	( ha )	( ha )
Bedarfsfläche ha	57	33	33	33
Flurbereinigungsgebiet ha (Angabe ArL Braunschweig)	1134	656	660	660
davon Einwirkungsbereich ha (ca. 33 % )	374	216	218	218
		Verkehrswert steigend	Verkehrswert gleichbleibend	Verkehrswert sinkend
		€	€	€
Kosten Bedarfsfläche gesamt €	793.800	793800	793800	793800
davon Flächenankauf Bund vorzufinanzieren (BodenRW)	0	2184000	2184000	2184000
Verfahrenskosten Flurbereinigung	205.821	119.064	119.790	119.790
Nutzungsausfallentschädigung	416.000	249.600	249.600	249.600
Summe Verfahrenskosten , Nutzungsausfall	621.821	368.664	369.390	369.390
Summe einzusparende Kosten: Verfahrenskosten ,	0	253.157	252.431	252.431
Verkehrswertdifferenz Ankaufsflächen	0	65.520	0	-65.520
Ersparnis mit Berücksichtigung der VKW-Entwicklung	0	318.677	252.431	186.911
in Mio. €		0,319	0,252	0,187
Ersparnis je ha bei vorzeitigem Grunderwerb € / ha	0	2.043	1.618	1.198

## 7. BA

Der Ermittlung werden folgende Eingangsdaten zugrunde gelegt:		
benötigte Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN):		260 ha
Flächenankauf vzGE:		156 ha
Verkehrswert Acker:		14000 €/ha
Bereitstellungszeitraum:		2 Jahre
Verfahrenskosten Flurbereinigung:		550 €/ha
Nutzungsausfallentschädigung:		800 €/ha
Verkehrswertdifferenz:		1,5 %

<b>Flächenbedarf</b>	Unbebaute Lage	ha
	Waldgebiete	ha
	Grünflächen	ha
	Sonstige	ha
	Zwischensumme:	ha
	Für LBP	ha
	<b>Gesamtbedarf</b>	<b>105,2000 ha</b>

	Bedarfsfläche			
	ohne Ersatzland	mit Ersatzland durch vorz. GE		
	( ha )	( ha )	( ha )	( ha )
Bedarfsfläche ha	105	70	70	70
Flurbereinigungsgebiet ha (Angabe ArL Braunschweig)	2104	1400	1400	1400
davon Einwirkungsbereich ha (ca. 33 %)	694	462	462	462
		Verkehrswert steigend	Verkehrswert gleichbleibend	Verkehrswert sinkend
		€	€	€
Kosten Bedarfsfläche gesamt €	1.472.800	1472800	1472800	1472800
davon Flächenankauf Bund vorzufinanzieren (BodenRW)	0	2184000	2184000	2184000
Verfahrenskosten Flurbereinigung	381.876	254.100	254.100	254.100
Nutzungsausfallentschädigung	416.000	249.600	249.600	249.600
Summe Verfahrenskosten , Nutzungsausfall	797.876	503.700	503.700	503.700
Summe einzusparende Kosten: Verfahrenskosten ,	0	294.176	294.176	294.176
Verkehrswertdifferenz Ankaufsflächen	0	65.520	0	-65.520
Ersparnis mit Berücksichtigung der VKW-Entwicklung	0	359.696	294.176	228.656
in Mio. €		0,360	0,294	0,229
<b>Ersparnis je ha bei vorzeitigem Grunderwerb € / ha</b>	<b>0</b>	<b>2.306</b>	<b>1.886</b>	<b>1.466</b>