

Flurbereinigungsverfahren

Flieden Nord A 66 und Flieden Süd A 66



W
E
R
T
E
R
M
I
T
T
L
U
N
G
S
E
I
N
L
E
I
T
U
N
G

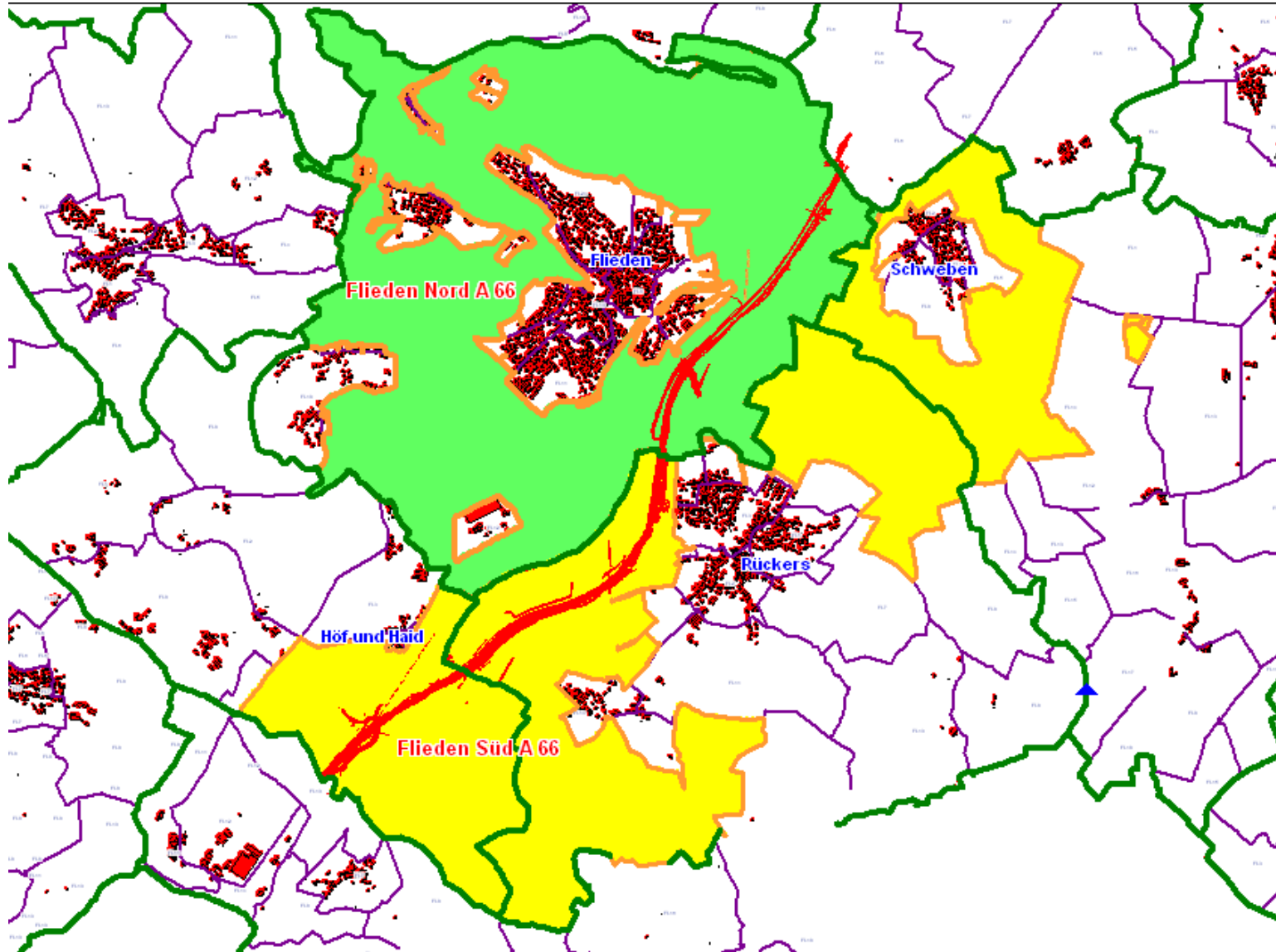




Terminablauf

- Stand des Verfahrens
- Rechtsgrundlage des Termins
- Festlegung des Tarifs
- Geplanter Ablauf der Wertermittlung
- Örtliche Besichtigung der Vergleichsstücke
- Diskussion

Lage des Verfahrensgebietes





Zweck der Wertermittlung

- Sicherung und Vorbereitung einer wertgleichen Abfindung
- Maßstab für Teilnehmerbeiträge
- Maßstab für Landabzug
- Grundlage für Geldausgleich
- Grundlage für Geldabfindung (§ 52 FlurbG)
- Grundlage für Aufbringung von Flächen für Unternehmen , § 87 FlurbG
- Grundlage für die Wahrung der Rechte Dritter

Rechtliche Grundlagen

- Flurbereinigungsgesetz, §§ 27-33
- Bodenschätzungsgesetz von 2007



Grundbegriffe der Wertermittlung

§ 27 FlurbG

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



Grundbegriffe der Wertermittlung

§ 28 FlurbG

(1) Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist 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.



Grundbegriffe der Wertermittlung

§ 29 FlurbG

- Die Wertermittlung für Bauflächen, Bauland sowie für bauliche Anlagen hat auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.
- Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist.



Grundbegriffe der Wertermittlung

§ 30 FlurbG

Für die Größe der Grundstücke ist in der Regel die Eintragung im Liegenschaftskataster maßgebend.

§ 31 FlurbG

Die Wertermittlung wird in der Regel durch landwirtschaftliche Sachverständige vorgenommen.



Feststellung der Wertermittlung

§ 32 FlurbG

Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Die Ergebnisse sind ihnen in einem Anhörungstermin zu erläutern. Nach Behebung begründeter Einwendungen sind die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festzustellen; die Feststellung ist öffentlich bekannt zu machen.



Bodenrichtwerte

■	➤ Fliesen	65 - 80 €	75	GF I
■	➤ - Gewerbegebiet	22 – 30 €	30	GF IV
■	➤ Döngesmühle	36 – 65 €	50	GF II
■	➤ Rückers	44 – 60 €	50	GF II
■	➤ Schweben	40 €	40	GF III
	➤ Kellerei	25 – 32 €	30	GF IV
	➤ Kautz, HuH,			
	➤ Weinberg			
	➤ Leimenhof, Struth			
	➤ Keutzelbuch			
	➤ Fuldaische Höfe			



Bodenschätzung und Wertermittlung

Flurbereinigungsverfahren Flieden – Nord (UF 1960)
und Flieden – Süd A 66 (UF 1961)



Gliederung

Bodenschätzung

- Zweck
- Durchführung

Wertermittlung in den Verfahren Fliesen Nord und Süd

- Geologie in den Verfahrensgebieten
- Beurteilung der aktuellen Bodenschätzung
- Kombinierte Schätzung
- Vorläufiger Wertermittlungsrahmen
- Verfahrensweise

Zweck der Bodenschätzung

§ 1 BodSchätzG (2007)

- Einheitliche Bewertungsgrundlage für die Besteuerung
- Nichtsteuerliche Zwecke, insbesondere
 - Agrarordnung
 - Bodenschutz
 - Bodeninformationssystemen



Bodenschätzung

Feldmethode

- Fingerprobe zur Bestimmung der Bodenart
- Abschätzung der Durchwurzelungstiefe
- Abschätzung des Steingehalts
- Beurteilung der farblichen Veränderungen
 - Grundwasser
 - Stauwasser

Bodenschätzung



Ackerschätzung

Ackerschätzungsrahmen

- Bodenart
 - Fingerprobe
- Zustandsstufe
 - Humusgehalt
 - Durchwurzelungstiefe
 - Steingehalt
- Herkunft
 - geologische Karte

9 Bodenarten

7 Zustandsstufen

Alluvium

Diluvium

Löß

Verwitterung



Ackerschätzungsrahmen

Ackerschätzungsrahmen								
Bodenart	Entstehung	Zustandsstufen						
		1	2	3	4	5	6	7
S	D		41-34	33-27	26-21	20-16	15-12	11-7
	AI		44-37	36-30	29-24	23-19	18-14	18-9
SI (S/IS)	D		51-43	42-35	34-28	27-22	21-17	16-11
	AI		53-46	45-38	37-31	30-24	23-19	18-13
	V		49-43	42-36	35-29	28-23	22-18	17-12
IS	D	68-60	59-51	50-44	43-37	36-30	29-23	22-16
	L	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	AI	71-63	62-54	53-46	45-39	38-32	31-25	24-18
	V		57-51	50-44	43-37	36-30	29-24	23-17
SL (IS/sL)	D	75-68	67-60	59-52	51-45	44-38	37-31	30-23
	L	81-73	72-64	63-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	AI	80-72	71-63	62-55	54-47	46-40	39-33	32-25
	V	75-68	67-60	59-52	51-44	43-37	36-30	29-22
	Vg			55-48	47-40	39-32	31-24	23-16
sL	D	84-76	75-68	67-60	59-53	52-46	45-49	38-30
	L	92-83	82-74	73-65	64-56	55-48	47-41	40-32
	AI	90-81	80-72	71-64	63-56	55-48	47-41	40-32
	V	85-77	76-68	67-59	58-51	50-44	43-36	35-27
	Vg			64-55	54-45	44-36	35-27	26-18
L	D	90-82	81-74	73-66	65-58	57-50	49-43	42-34
	L	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	45-36
	AI	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-35
	V	91-83	82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
	Vg			70-61	60-51	50-41	40-30	29-19
LT	D	87-79	78-70	69-62	61-54	53-46	45-38	37-28
	AI	91-83	82-74	73-65	64-57	56-49	48-40	39-29
	V	87-79	78-70	69-61	60-52	51-43	42-34	33-24
	Vg			67-58	57-48	47-38	37-28	27-17
T	D		71-64	63-64	55-48	47-40	39-30	29-18
	AI		74-66	65-58	57-50	49-41	40-31	30-18
	V		71-63	62-54	53-45	44-36	35-26	25-14
	Vg			59-51	50-42	41-33	32-24	23-14
Mo			54-46	45-37	36-29	28-22	21-16	15-10

Klimatische Verhältnisse:

- 600 mm Niederschlag,
- 8,0° C Jahrestemperatur

Zu- und Abrechnungen bei Abweichung

Kriterien:

Bodenart: Gesamtbodencharakter (Korngrößenverteilung; Fein- und Grobporen)

Zustandsstufe: Durchwurzelbarkeit (Gründigkeit)

Entstehung:

- D = Diluvium (eiszeitliche bzw. tertiäre Lockersedimente)
- Lö = Löß (eiszeitliche Windablagerung, (fast) optimales Ausgangsmaterial für die Bodenbildung)
- AI = Alluvium (holozäne Schwemmlandböden)
- V = Verwitterung (Durchwurzelung mehr oder weniger durch Festgestein begrenzt)
- Vg = Verwitterungsboden, jedoch stark steinhaltig bzw. grobkörnig. Zusatz g auch bei AI- und D- Böden.

Weitere Zu- und Abschläge für Besonderheiten des Standortes wie Geländeneigung, Waldschaden, Wasserstellen, Druckwasser, Überschwemmungsschäden, Steinköpfe, etc.

Bodenart L Zustandsstufe 3 Entstehung LÖ Wertzahlen 78/76

Bodenart	Entstehung	Zustandsstufen						
		1	2	3	4	5	6	7
L	D	90-82	81-74	73-66	65-58	57-50	49-43	42-34
	L	100-92	91-83	82-74	73-65	64-56	55-46	45-36
	AI	100-90	89-80	79-71	70-62	61-54	53-45	44-35
	V	91-83	82-74	73-65	64-56	55-47	46-39	38-30
	Vg			70-61	60-51	50-41	40-30	29-19



Grünlandschätzung

Grünlandschätzungsrahmen

- Bodenart
 - Fingerprobe
- Bodenstufe
 - Durchwurzelungstiefe, Humusgehalt
- Klima
 - Jahresdurchschnittstemperatur
- Wasserverhältnisse
 - Grundwasser, Niederschläge

5 Bodenarten

3 Bodenstufen

4 Klimastufen

5 Wasserstufen



Vergleichendes Verfahren

Musterstücke der Bodenschätzung

- 4.402 im Bundesgebiet
 - 248 in Hessen
 - 10 im Kreis Fulda

Vergleichsstücke

- 5 - 10 Stück in jeder Gemarkung
 - 10 Stück in der Gemarkung Flieden
 - 6 Stück in der Gemarkung Höf und Haid
 - 4 Stück in der Gemarkung Rückers
 - 4 Stück in der Gemarkung Schweben (Verfahrensgebiet)

Schätzungsergebnisse

Bodenschätzung beruht auf den bodenkundlichen Erkenntnissen der 20er und 30er Jahre

Gibt auch aus heutiger Sicht die Ertragsfähigkeit der Böden sehr gut wieder

enger Zusammenhang zwischen der Bodenzahl und der nFKdB

- (wie viel pflanzenverfügbares Wasser kann der Boden speichern?)

Beispiel

Getreideertrag 100 dt/ha

1 kg Getreide 400 - 500 l Wasser

- entspricht 4 -5 Mio l/ha

Speicherfähigkeit der Böden

30er Boden

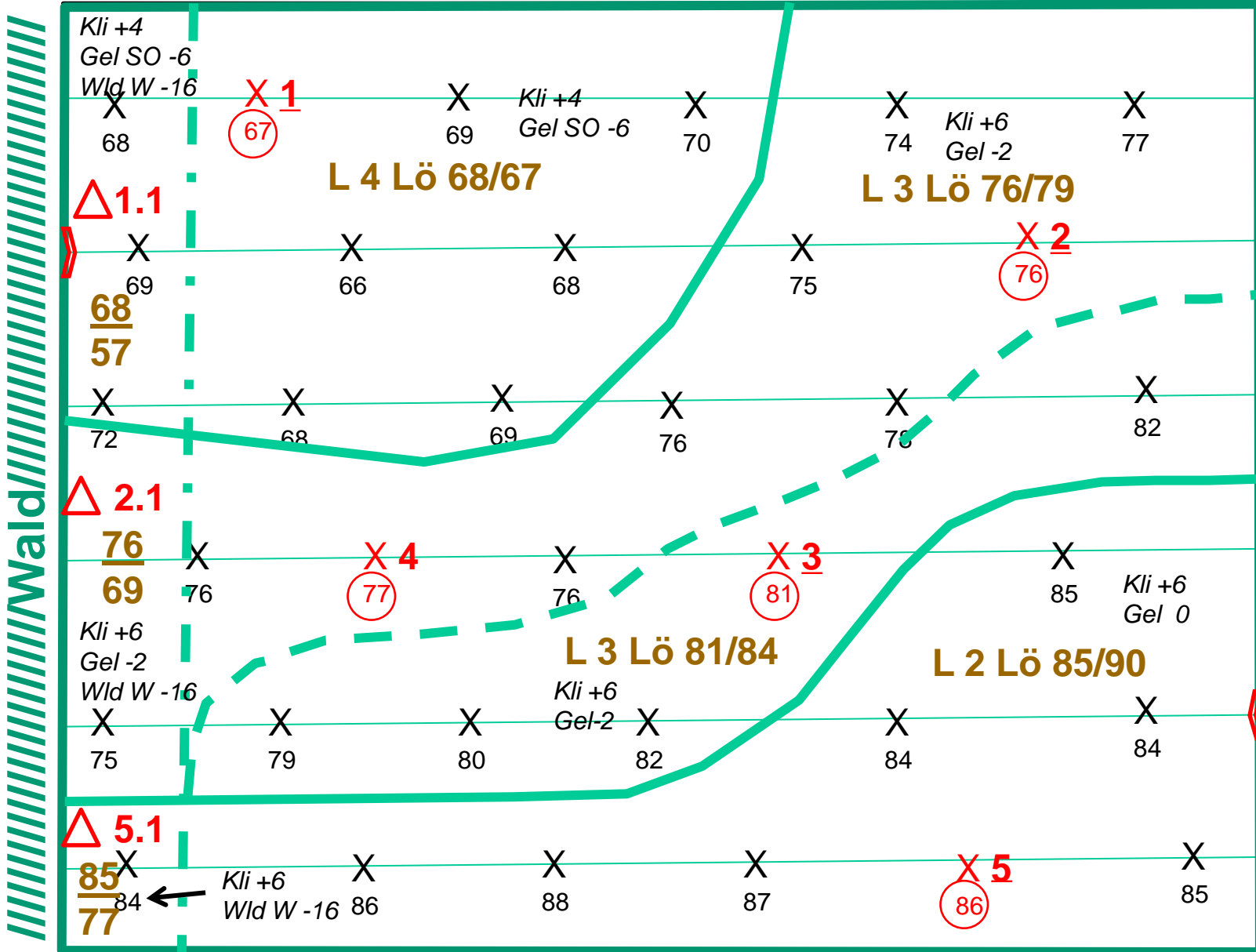
- 50 mm (50 l/m²) 500.000 l/ha

80er Boden

- 200 mm (200 l/m²) 2.000.000 l/ha

Bodenschätzungsergebnisse

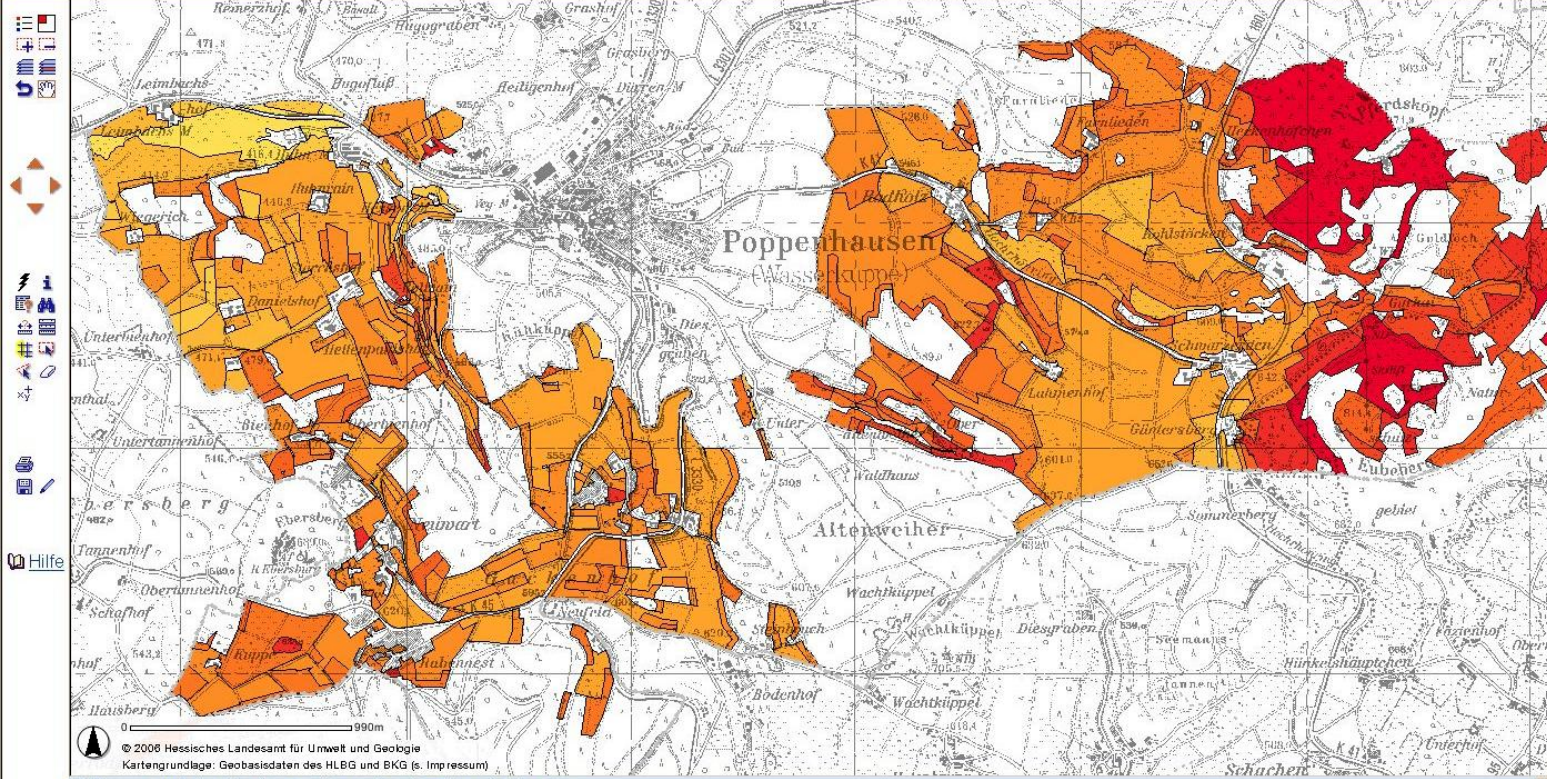
- Bohrungen gleicher Wertigkeit werden zu Bodenklassen zusammengefasst
- Für jede Bodenklasse wird mindestens ein Grabloch detailliert beschrieben und im Feldschätzungsbuch erfasst
- Daten können im Bodenviewer (geoportal.hessen.de) eingesehen werden. (www.bodenviewer.hessen.de)



Wald

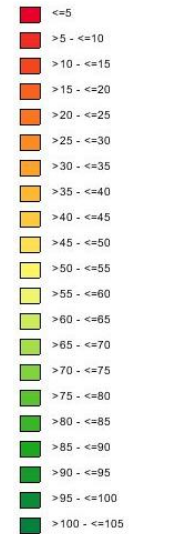


Ertragsmesszahlen (Rhön)



- Kreisgrenzen
- Gemeindegrenzen
- Gemarkungsgrenzen

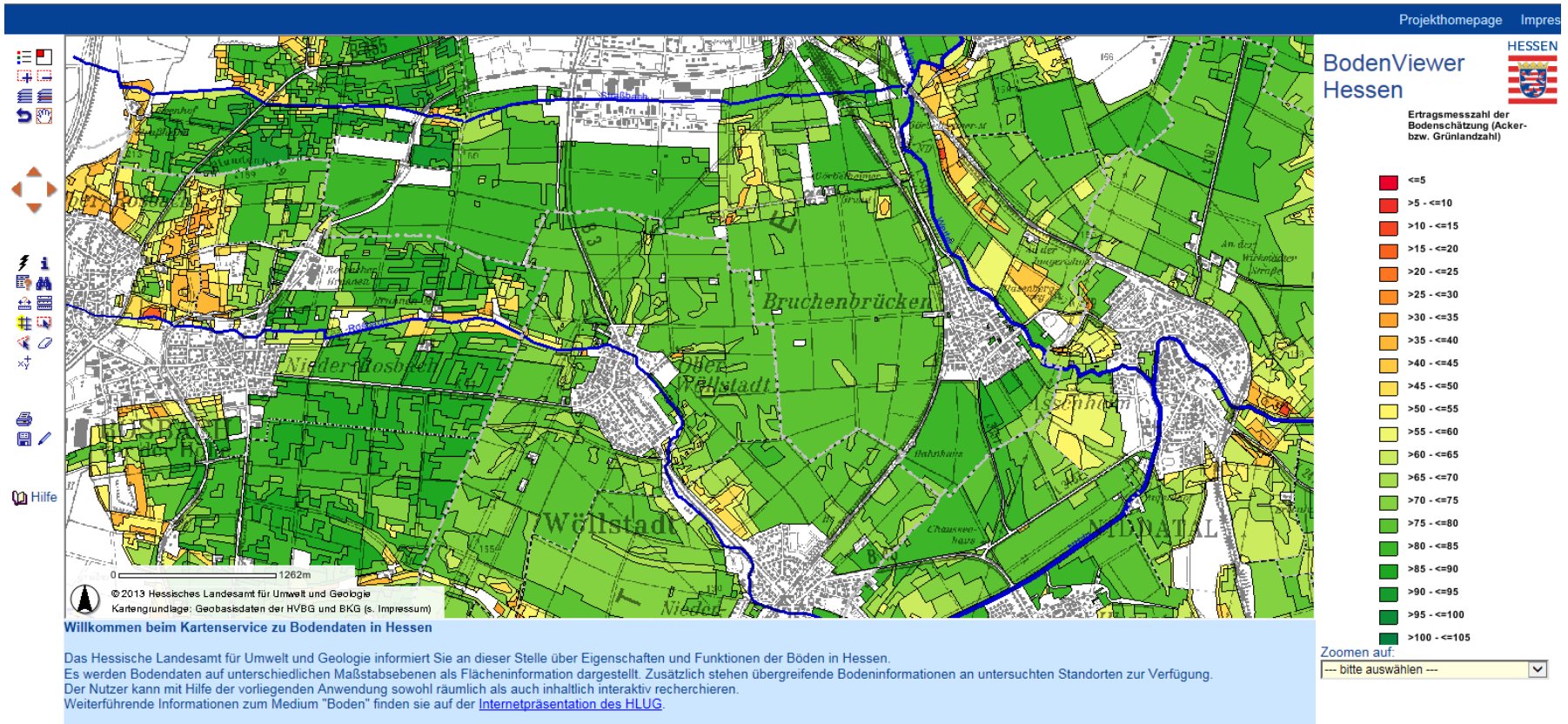
Ertragsmesszahl der Bodenschätzung (Acker- bzw. Grünlandzahl)



Willkommen beim Kartenservice zu Bodendaten in Hessen

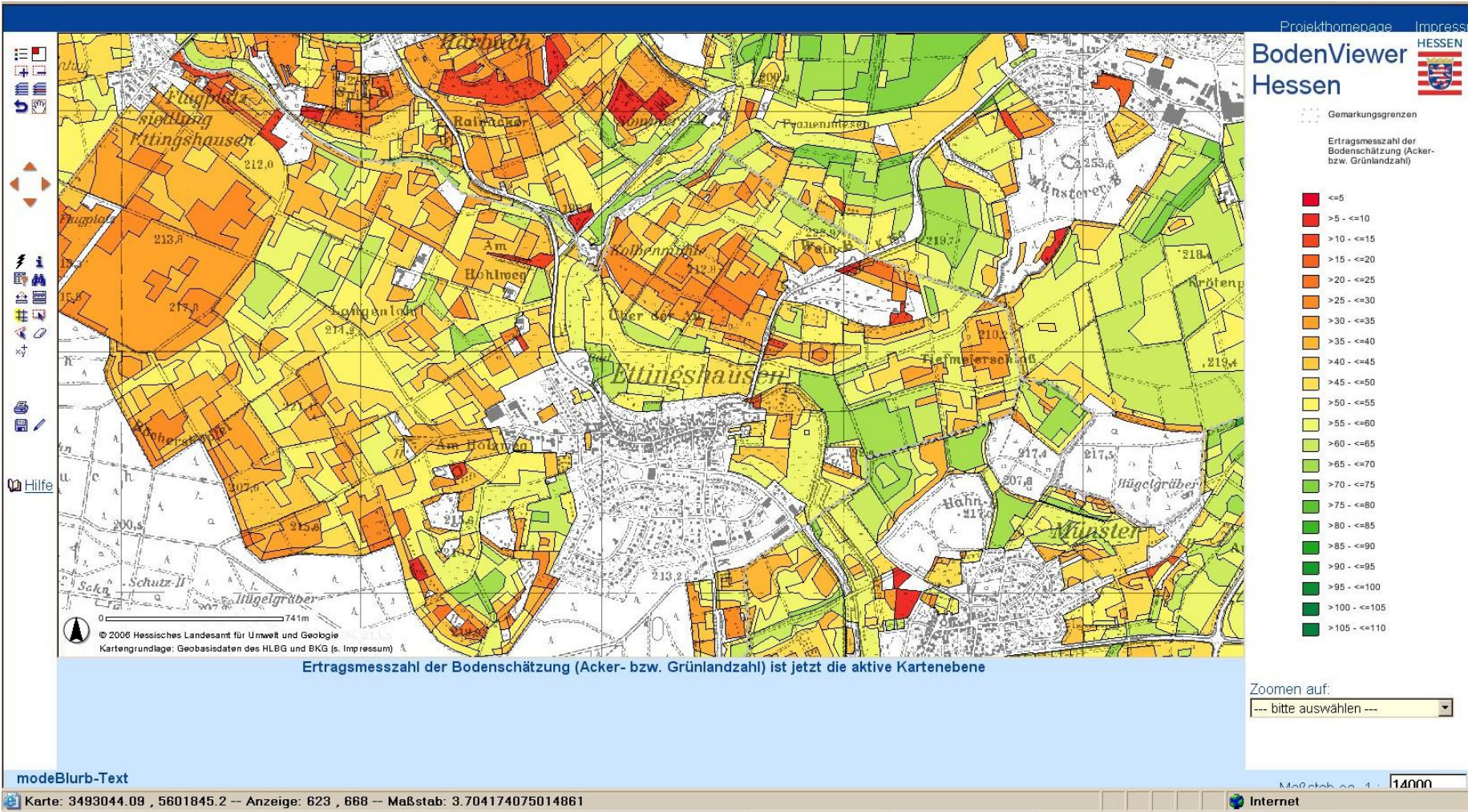
Das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie informiert Sie an dieser Stelle über Eigenschaften und Funktionen der Böden in Hessen. Es werden Bodendaten auf unterschiedlichen Maßstabsebenen als Flächeninformation dargestellt. Zusätzlich stehen übergreifende Bodeninformationen an untersuchten Standorten zur Verfügung. Der Nutzer kann mit Hilfe der vorliegenden Anwendung sowohl räumlich als auch inhaltlich interaktiv recherchieren.

Ertragsmesszahlen Wetterau





Ertragsmesszahlen (Vorderer Vogelsberg)





GEOLOGIE UND VORHERRSCHENDE **BÖDEN** IN DEN VERFAHRENSGEBIETEN



Beurteilung der aktuellen Bodenschätzung

Verfahrensgebiete umfassen Teile der Gemarkungen Flieden, Schweben, Rückers und Höf und Haid

- Gemarkung Flieden Überprüfung der Bodenschätzung im Jahre 2000
- Gemarkung Schweben Überprüfung der Bodenschätzung im Jahre 1999
 - Die Bodenschätzung ist aktuell und kann als Grundlage der Wertermittlung verwendet werden
 - Feldvergleich – erforderliche Umschätzungen (z.B. von Gr zu A) werden im Einzelfall durchgeführt
- Gemarkung Rückers Überprüfung der Bodenschätzung im Jahre 1964
- Gemarkung Höf und Haid Überprüfung der Bodenschätzung im Jahre 1973
 - In beiden Gemarkungen ist eine Überprüfung und Aktualisierung der Bodenschätzung erforderlich

Kombinierte Schätzung

Kombinierte Schätzung

- Überprüfung der Bodenschätzung und Wertermittlung Flurbereinigung erfolgt in einem Arbeitsgang
- Spart Zeit und Kosten

jeder Wertklasse wird eine Bodenzahlenspanne zugeordnet

örtliche Besonderheiten werden im Wertermittlungsrahmen berücksichtigt



Wertermittlungsrahmen (Beispiel aus dem Dilltal)

Bodenzahl	> 65	65-58	57-50	49-42	41-34	33-24	< 24 (Str HU)
Klasse	I	II	III	IV	V	VI	VII
WE							
Ackerland/ Grünland	68	60	54	48	42	36	28
Unland, Gehölz							20
Waldfläche							28
Garten	500						
Betriebsfläche	1000						
Gebäude- und Freifläche	2000						



Wertermittlungsrahmen (Beispiel aus der Wetterau)

Bodenzahl	≥ 83	82-74	73-68	67-60	59-53	52-46	≤ 45
Klasse	I	II	III	IV	V	VI	VII
WE							
Ackerland und Grünland	100	90	80	70	60	50	40
Geringstland Unland						20	10



Wertermittlungsrahmen (Beispiel aus der Wetterau)

Örtliche Besonderheiten

Hängigkeit

- 8 – 15 % 1 Klasse Abschlag
- >= 16 % 2 Klassen Abschlag

Waldschaden

- Süden 30 m 1 Klasse Abschlag
- Osten und Westen 20 m 1 Klasse Abschlag
- Norden kein Abschlag

Leitungen

- Incl. Schutzstreifen 1 Klasse Abschlag

Dauernde Nachteile

- Z.B. starke Verunkrautung, die eine jahrelange Bekämpfung erfordern
- Ggf. 1 Klasse Abschlag

Vorübergehende Nachteile

- Z.B. Brachflächen Kein Abschlag



Vorläufiger Wertermittlungsrahmen (Flieden)

Bodenzahl	>= 70	69-62	61-54	53-46	45-38	37-30	<=29
Klasse	I	II	III	IV	V	VI	VII
WE							
Ackerland/ Grünland	180	165	150	138	125	110	90
Gehölz, Unland						45	20
Waldfläche						45	
Gebäude- und Freiflächen	7500	5000	4000	3000			
					<u>WE Flieden</u>		



Weiteres Vorgehen und Zeitablauf bei kombinierter Schätzung

Einleitungstermin für die Wertermittlung mit Festlegung eines vorläufigen Wertermittlungsrahmens

Okt 2015

Durchführung der kombinierten Schätzung im Verfahrensgebiet Flieden Süd

Herbst 2015/
Frühjahr 2016

Fertigstellung der Wertermittlungskarten

Sommer 2016

Durchführung der kombinierten Schätzung im Verfahrensgebiet Flieden Süd

Ab Frühjahr 2016