Landratsamt Heilbronn - Flurneuordnungsamt

Öffentliche Bekanntmachung

Flurbereinigung Bad Friedrichshall (Kocherhalde)
Landkreis Heilbronn

Feststellungsbeschluss vom 24.06.2020

Das Landratsamt Heilbronn -untere Flurbereinigungsbehörde- stellt die Ergebnisse der Wertermittlung der in das Flurbereinigungsverfahren Bad Friedrichshall (Kocherhalde) eingebrachten Grundstücke mit dem aus der Bodenwertkarte ersichtlichen Inhalt fest.

Diese Feststellung der Wertermittlungsergebnisse gilt für das ganze Flurbereinigungsgebiet und ist, sobald sie unanfechtbar geworden ist, für alle Beteiligten bindend.

Die Nachweise über die festgestellten Wertermittlungsergebnisse hängen zur Einsichtnahme für die Beteiligten aus

vom 06.07.2020 bis 07.08.2020
an der Glaswand rechts neben dem Haupteingang des Rathauses Bad Friedrichshall
Rathausplatz 1, 74177 Bad Friedrichshall.

Zusätzlich kann der Beschluss mit dazugehörender Karte und Wertrahmen auf der Internetseite des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung im o. g. Verfahren (www.lgl-bw.de/4668) eingesehen werden.

Der Feststellungsbeschluss beruht auf § 32 Flurbereinigungsgesetz i. d. F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546).

Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind bereits zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt und diesen in einem Termin erläutert worden. Weder im Anhörungstermin noch während der Einwendungs- bzw. Auslegungsfrist wurden Einwendungen gegen die Wertermittlung im Verfahrensgebiet erhoben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Feststellungsbeschluss kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landratsamt Heilbronn, Sitz: Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn eingelegt werden.

Drotleff
Amtsleiter

D.S. Landratsamt Heilbronn * Flurneuordnungsamt *

LANDKREIS HEILBRONN

Landratsamt Heilbronn
Flurneuordnungsamt

Flurneuordnung Bad Friedrichshall (Kocherhalde)

Landkreis Heilbronn

Erläuterungen zum Termin zur Einleitung und Durchführung der Wertermittlung

Gliederung

1. Einleitung
2. Gesetzliche Regelungen im Flurbereinigungsgesetz
3. Nutzung des Bodenwerts
4. Vorgehensweise bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Flurneuordnung Bad Friedrichshall (Kocherhalde)
5. Ausblick

1. Einleitung

Wegen der aktuellen Corona-Krise sollen nicht zwingend notwendige Termine verschoben werden. Darum kann der Termin zur Einleitung der Wertermittlung nicht wie gewohnt vor Ort zusammen mit den Vorstandsmitgliedern und landwirtschaftlichen Sachverständigen durchgeführt werden.
Der Termin zur Einleitung und Durchführung der Wertermittlung wird schriftlich abgehalten, um eine nicht zumutbare Verzögerung im Ablauf des Flurneuordnungsverfahrens zu verhindern.
Alle Vorstandsmitglieder werden zum Entwurf der Wertermittlung angehört, wie es im Flurbereinigungsgesetz vorgesehen ist. Landwirtschaftliche Sachverständige werden ebenfalls um Stellungnahme gebeten.

In der Vorstandssitzung am 18.12.2019 wurde den anwesenden Vorstandsmitgliedern die Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vorgestellt und ausführlich erklärt. Der für diese Sitzung von der Flurneuordnungsbehörde erstellte Entwurf der Bodenwertkarte und des Wertrahmens wurde den Anwesenden ebenfalls erläutert und anschließend eingehend diskutiert.

2. Gesetzliche Regelungen im Flurbereinigungsgesetz

Im Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) regeln die Paragraphen 27 bis 33 die Vorgehensweise bei der Wertermittlung in Flurneuordnungsverfahren. Im Folgenden werden die wichtigsten Paragraphen kurz vorgestellt.

§ 27 FlurbG

> Zur wertgleichen Abfindung ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. Der Wert eines Flurstücks wird als Tauschwert angegeben. Er stellt das Wertverhältnis der Flurstücke untereinander in einer Flurneuordnung dar.

§ 28 FlurbG

Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird der Nutzwert ermittelt. Dabei wird eine gemeinübliche ordnungsgemäße Bewirtschaftung angenommen ohne Rücksicht auf Entfernung zur Hofstelle.

Die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz sind zugrunde zu legen.

§ 29 FlurbG

Bei der Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen ist der Verkehrswert als Grundlage zu nutzen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes der baulichen Anlagen erfolgt nur dann, wenn sie einem neuen Eigentümer zugeteilt werden sollen.

§ 30 FlurbG

Die Größe der Grundstücke wird in der Regel aus dem Liegenschaftskataster übernommen.

§ 31 FlurbG

Landwirtschaftliche Sachverständige nehmen die Wertermittlung vor und die Flurbereinigungsbehörde leitet sie. Der Vorstand soll der Wertermittlung beiwohnen.

§ 32 FlurbG

Die Beteiligten können die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung während der Dauer der Auslegung einsehen und Einwendungen abgeben. In einem Anhörungstermin werden die Ergebnisse erläutert.

Nach Einarbeitung begründeter Einwendungen werden die Ergebnisse festgestellt. Gegen die Feststellung kann Widerspruch eingelegt werden

Die Flurneuordnung Bad Friedrichshall (Kocherhalde) ist als vereinfachtes Verfahren nach § 86 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 FlurbG angeordnet worden. Dementsprechend gelten die Sondervorschriften für vereinfachte Verfahren nach § 86 Abs. 2 FlurbG.

3. Wozu wird der Bodenwert der Flurstücke benötigt?

Der Bodenwert wird benötigt, um eine wertgleiche Zuteilung gewährleisten zu können.

Außerdem wird er als Grundlage genutzt bei

- Ermittlung des ggf. notwendigen Landabzugs für gemeinschaftliche Anlagen
  (fällt in der Flurneuordnung Bad Friedrichshall (Kocherhalde) nicht an)
- Bemessung der Teilnehmerbeiträge
  (fallen in der Flurneuordnung Bad Friedrichshall (Kocherhalde) nicht an)
- Berechnung der Mehr- und Minderausweisungen
- wertgleichen Regelung von Lasten und Grundpfandrechten

4. Vorgehensweise bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Flurneuordnung Bad Friedrichshall (Kocherhalde)

In Flurbereinigungsverfahren nach § 86 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage des § 28 FlurbG. Da die Verhältnisse vor Ort einfach sind und es eine überschaubare Anzahl an Flurstücken ist, wird die Wertermittlung in vereinfachter Art und Weise durchgeführt.

4.1 Grundlage der Bodenwertermittlung

Aufgrund von § 28 FlurbG dienen die Ergebnisse der Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz (Reichsbodenschätzung) als Grundlage für die Wertermittlung im Verfahren Bad Friedrichshall (Kocherhalde). Im Flurneuordnungsgebiet ist nur eine Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vorhanden, es gibt keine Nachschätzung. Diese dient als Grundlage.

Nach Absprache mit dem Vorstand in der letzten Vorstandssitzung soll die Wertermittlung in einfacher Art und Weise erfolgen. Man hat sich darauf geeinigt, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung zu wenigen Bodenklassen zusammengefasst werden. Außerdem herrscht die übereinstimmende Meinung, dass eine Überprüfung der Schätzung vor Ort nicht durchgeführt werden muss.

Der Vorstand wurde in der letzten Vorstandssitzung gebeten, auf eventuell vorhandene örtliche Besonderheiten hinzuweisen. Er hat darauf hingewiesen, dass das Flurstück im Gewann Egerten einen wesentlich niedrigeren Ertrag bringe und mit den sonstigen landwirtschaftlichen Flurstücken nicht zu vergleichen sei. Dieser Umstand zeigt sich auch in den Ergebnissen der Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz. Die Wertverhältniszahlen (WVZ) werden entsprechend vergeben.

4.2 Aufstellung des Rahmens für die Wertermittlung

Es wurde ein Entwurf des Wertrahmens auf der Grundlage der Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz erarbeitet. Dabei werden die verschiedenen Ackerzahlen miteinander verglichen und zu den einzelnen Bodenklassen zusammengefasst. Das örtliche Wissen über die Bodenqualität, welches der Vorstand einbringt, wird berücksichtigt.
Damit ergeben sich drei Bodenklassen für landwirtschaftliche Flächen mit der jeweiligen Zuordnung der Ackerzahlen.

Bodenklasse	**1**		**2**		**3**	
Reichsboden-schätzung	L3Lö L3LöD sL3LöD L3LöD L3LöD L3D L4Lö sL3D L4Lö	76/**85** 74/**80** 71/**80** 74/**78** 71/**78** 68/**75** 68/**75** 67/**74** 68/**73**	L3D L4Lö L4LöV sL3D SL3D	68/**71** 68/**71** 67/**71** 63/**69** 58/**63**	L5V	52/**57**
	Ackerzahl 85-73		***Ackerzahl 71-63***		***Ackerzahl 57***	

Die zugehörigen Beschreibungen der Bodenklassen sehen wie folgt aus:

Bodenklasse 1	Sehr gute für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignete Böden, kaum geneigt, mit Ackerzahlen von 73 – 85
Bodenklasse 2	Gute für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignete Böden, kaum geneigt, mit Ackerzahlen von 63 – 71
Bodenklasse 3	Weniger gute für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignete Böden, mit mäßiger Neigung und einer Ackerzahl von 57
Bodenklasse 4	Wald
Bodenklasse 5	Nicht bewertet – Wege und Anlagefläche

Unter Berücksichtigung der natürlichen Ertragsunterschiede, die aus den Ackerzahlen ersichtlich sind, wird jeder Bodenklasse eine Wertverhältniszahl (WVZ) zugeordnet. Diese Zahl gibt den Wert einer 1 ha großen Fläche an. Sie wird benötigt, um den Wert eines Flurstücks in Werteinheiten auszudrücken.

4.3 Wertrahmen

Damit ergibt sich der nachfolgend dargestellte Wertrahmen. Er wird abschließend festgelegt.

Boden-klasse	**Wert-verhältnis-zahl (WVZ)**	Wert-unterschied zwischen den Klassen **absolut**	Wert-unterschied zwischen den Klassen **in %**	berechneter Geldwert in dieser Flurneuordnung **€/m²**	**Nutzung**
1	100			3,20 €/m²	Landwirtschaftliche Nutzung
		6	6 %		
2	94			3,01 €/m²	Landwirtschaftliche Nutzung
		14	15 %		
3	80			2,56 €/m²	Landwirtschaftliche Nutzung
		41	51 %		
4	39			1,25 €/m²	Wald
		-	-		
5	n.b.	(werden nicht bewertet)			Öffentliche Wege, Anlagenfläche

4.4 Tauschwerttabelle

Auf der Grundlage der Werte aus dem Wertrahmen ergibt sich folgende Tauschwerttabelle für die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

WVZ		100	94	80
	Bodenklasse	**1**	**2**	**3**
100	**1**	1,00	0,94	0,80
94	**2**	1,06	1,00	0,85
80	**3**	1,25	1,18	1,00

4.5 Sonstige Besonderheiten des Wertrahmens

4.5.1 Zu- und Abschläge

Grundsätzlich kann der Bodenwert mit Zu- und Abschlägen versehen werden, um alle Umstände zu erfassen, die den Ertrag nachhaltig beeinflussen. Form und Größe der Flurstücke und die Entfernung vom Wirtschaftshof oder der Ortslage werden nicht berücksichtigt.

Folgende Umstände können berücksichtigt werden:

- Geländeform
  In Absprache mit dem Vorstand findet eine zusätzliche Abstufung der landwirtschaftlichen Flächen aufgrund von Hängigkeit nicht statt, weil keine deutlichen Unterschiede der Gefällverhältnisse vorhanden sind
- Waldeinfluss – wird nicht berücksichtigt
- Klima – wird nicht berücksichtigt
- Wasserhaushalt – wird nicht berücksichtigt
- Schutzgebiete – die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke liegen außerhalb von Schutzgebieten.
- Wertminderungen, die durch Dienstbarkeiten für Leitungen vorhanden sind bzw. entstehen, werden in Anlehnung an die ehemaligen Richtlinien des Bauernverbands errechnet und vom Wert der betroffenen Grundstücke rechnerisch abgesetzt. Sinngemäß wird bei dinglich gesicherten unterirdischen Leitungen verfahren.

4.5.2 Wege und Gewässer

Herausfallende gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen werden nur im neuen Bestand unter Berücksichtigung der benachbarten Bodenklassen und entsprechend dem zu erwartenden Ertragswert eingestuft.

4.6 Vorläufiger Kapitalisierungsfaktor

Die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2018 lauten wie folgt:

Acker: 2,90 € Baumwiese: 5,30 € Wald: 1,20 €

Der Kapitalisierungsfaktor gibt an, wie viele Euro einer Werteinheit entsprechen. Mit ihm können die Werteinheiten der Flurstücke in einen Geldbetrag umgerechnet werden.
In Anlehnung an die Bodenrichtwerte wird als vorläufiger Kapitalisierungsfaktor 320 €/WE festgelegt. Die Schätzwerte für die einzelnen Bodenklassen sind dem Wertrahmen unter 4.3 zu entnehmen.

4.7 Bodenwertkarte im Entwurf

Die Ackerzahlen aus der Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz und die Bodenklassen der Flurneuordnung sind in der Bodenwertkarte im Entwurf abgebildet. Außerdem ist für die Flurstücke die Nutzung nach dem Kataster angegeben.

Legende zur Bodenwertkarte im Entwurf

grüne Zahlen und Linien	Beschriftung und Abgrenzung der Bodenklassen
graue Zahlen/Buchstaben und Linien	Beschriftung und Abgrenzung der Ergebnisse aus der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz
schwarze Zahlen und Linien	Beschriftung und Abgrenzung der Flurstücke
braune Buchstaben	Nutzung (A = Acker, Gr = Grünland, Anl = Anlage, LNH = Mischwald, Weg = Weg)

Bodenklasse	1	2	3	4	5
	gelb	orange	hellbraun	hellrot	keine Färbung

5. Ausblick

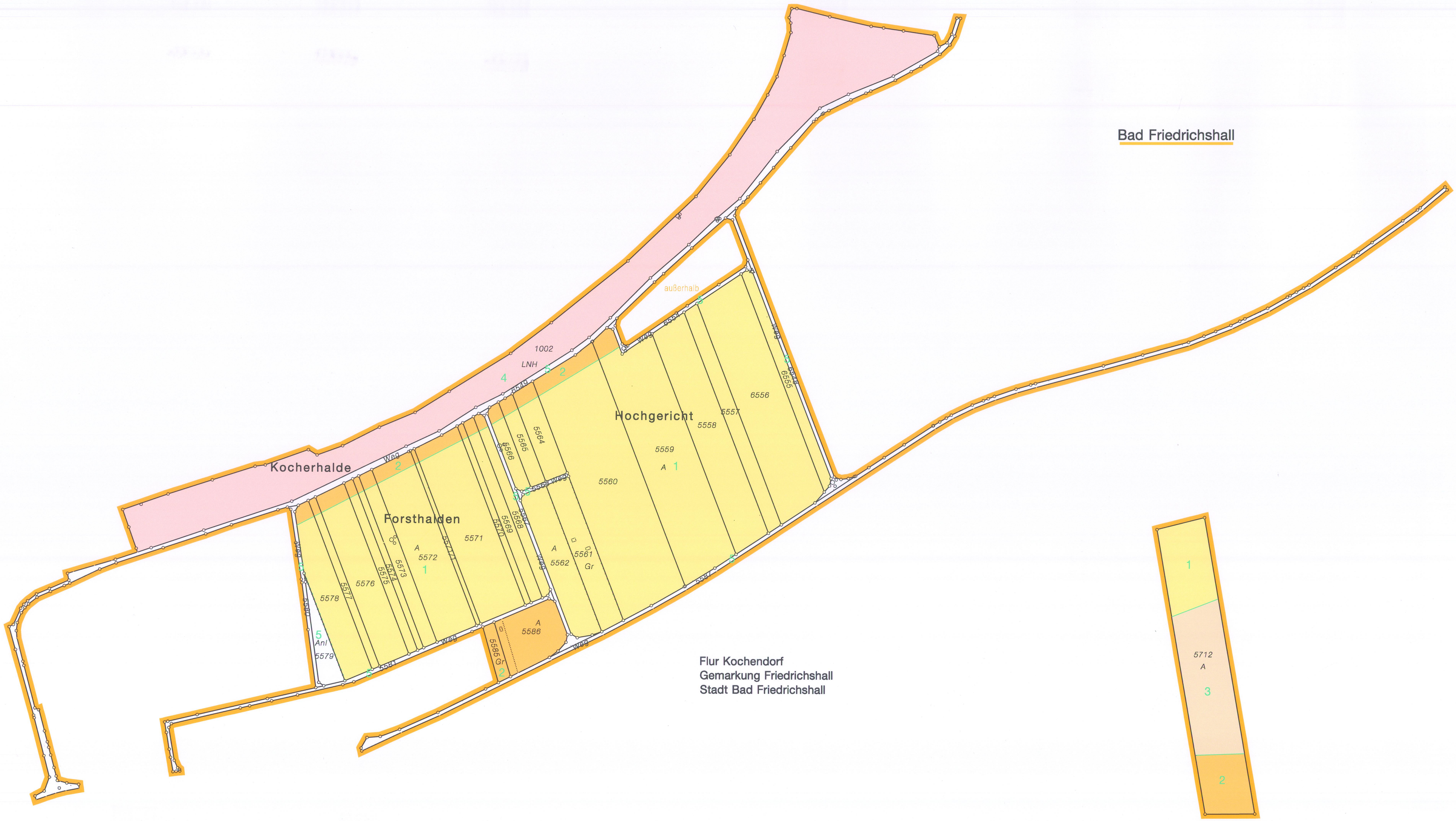
Nach Anhörung des Vorstands und der landwirtschaftlichen Sachverständigen werden ein endgültiger Wertrahmen und eine Bodenwertkarte erstellt.
Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind nach § 32 FlurbG zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. In einem Anhörungstermin sind die Ergebnisse zu erläutern. Die Beteiligten können im Anhörungstermin und während der Dauer der Auslegung Einwendungen gegen die Ergebnisse der Wertermittlung sämtlicher, nicht nur der eigenen in das Verfahren eingebrachten, Grundstücke schriftlich erheben oder zur Niederschrift vor dem Flurneuordnungsamt vorbringen.
Die Einwendungen werden vom Flurneuordnungsamt geprüft. Das Ergebnis der Überprüfung wird jedoch nicht mitgeteilt.
Nach Behebung begründeter Einwendungen stellt das Flurneuordnungsamt die Ergebnisse der Wertermittlung fest und gibt den Feststellungsbeschluss öffentlich bekannt. Hierbei werden die Nachweise über die Ergebnisse der Wertermittlung einschließlich des Ergebnisses der Überprüfung der Einwendungen noch einmal zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt. Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Feststellung der Ergebnisse kann innerhalb von einem Monat Widerspruch erhoben werden.

Heilbronn, den 29.04.2020
gez. Schirmer

Anlage
- Bodenwertkarte im Entwurf

Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft und landwirtschaftliche Sachverständige wurden durch schriftlichen Umlauf zum Entwurf der Wertermittlung angehört und haben keine Bedenken gegen den Entwurf geäußert.

Heilbronn, den 18.05.2020
gez. Schirmer



Flur Kochendorf
Gemarkung Friedrichshall
Stadt Bad Friedrichshall

Bodenklassen	1	2	3	4	5
Wertverhältniszahl	100	94	80	39	n.b.

Bodenwerteintragungen mit Bodenwertrissen verglichen: Bodenwertrisse nicht vorhanden

N

Flurbereinigung 4668
Bad Friedrichshall (Kocherhalde)
Landkreis Heilbronn

Bodenwertkarte 1
Maßstab 1: 2500

~~Anlage zu~~
Flurb. Plan
Teil 5

Landratsamt Heilbronn
- Flurneuordnungsamt

Gefertigt: Heilbronn, 19.05.2020 J. Schi

Landratsamt Heilbronn * Flurneuordnungsamt *