



Öffentliche Bekanntmachung

**Amt für Bodenmanagement Korbach**

**Ansprechpartner: Herr Müller**

**Durchwahl : 05631 / 978 - 413**

**- Feststellung der Wertermittlungsergebnisse -**

**Flurbereinigungsverfahren Frankenau-Naturpark I**

**- VF 2005 -**

**Landkreis Waldeck-Frankenberg**

Im Flurbereinigungsverfahren Frankenau-Naturpark I - VF 2005 -, Landkreis Waldeck-Frankenberg, werden hiermit die Ergebnisse der Wertermittlung gemäß § 32 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), in der jeweils geltenden Fassung, festgestellt.

**1. Wertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke**

Die Wertermittlung landwirtschaftlich genutzter Flächen - Ackerland (A) und Grünland (GR) - erfolgte in den Jahren 2012 und 2013 durch eine örtliche Überprüfung und Anpassung der Bodenschätzung an Flurbereinigungserfordernisse durch den amtlich landwirtschaftlichen

Sachverständigen Carsten Steuber, Finanzamt Korbach Frankenberg.

Die Boden- bzw. Grünlandzahlen wurden entsprechend nachfolgender Tabelle zu 7 Klassen zusammengefasst:

| Klasse | vorgefundene Wertzahlen | durchschnittliche Wertzahl |
|--------|-------------------------|----------------------------|
| I      | ≥ 51                    | 51                         |
| II     | 44 - 50                 | 45                         |
| III    | 37 - 43                 | 39                         |
| IV     | 30 - 36                 | 33                         |
| V      | 23 - 29                 | 27                         |
| VI     | 16 - 22                 | 21                         |
| VII    | 9 - 15                  | 15                         |

Die einzelnen Klassen erhielten eine durchschnittliche Wertzahl.

Zusätzlich wurde noch folgende Unlandklasse eingeführt, um die schwächeren Böden abzufangen:

| Klasse | vorgefundene Wertzahlen | durchschnittliche Wertzahl |
|--------|-------------------------|----------------------------|
| VI     | 1 – 8                   | 8                          |

**Bei der Wertermittlung wurden folgende Umstände und Gegebenheiten durch Zu- oder Abschläge in den Klassen berücksichtigt:**

**1.1 Waldschatten**

Die Schadwirkung durch Waldnachbarschaft (und sonstiger waldähnlicher Bewuchs) ist bei landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR) durch Abschläge wie folgt berücksichtigt:

| <u>Wald im</u>   | <u>Randstreifenbreite</u> | <u>Abschlag um</u> |
|------------------|---------------------------|--------------------|
| Norden           | 10 m                      | 1 Klasse           |
| Osten und Westen | 20 m                      | 1 Klasse           |
| Süden            | 30 m                      | 1 Klasse.          |

Landschaftselemente sind entsprechend ihrer Wuchshöhe und –dichte berücksichtigt.

**1.2 Hängigkeit**

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR) ist die Hängigkeit durch Abschläge von der Boden- bzw. Grünlandgrundzahl wie folgt berücksichtigt:

Ackerflächen:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| < 10 % Neigung:    | kein Abschlag      |
| 10 - 16 % Neigung: | 1 Klasse Abschlag  |
| > 16 % Neigung:    | 2 Klassen Abschlag |

Grünlandflächen:

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| < 12 % Neigung:    | kein Abschlag      |
| 12 - 20 % Neigung: | 1 Klasse Abschlag  |
| > 20 % Neigung:    | 2 Klassen Abschlag |

Darüber hinaus wird 1 Klasse Abschlag für besonders welliges Gelände angewandt.

**1.3 Nässe**

Bei der Bodenschätzung nicht berücksichtigte bzw. durch fehlende Unterhaltungsmaßnahmen der Entwässerungssysteme auftretende Vernässungen sind durch örtliche Vermessung abgegrenzt und sind wie folgt mit Abschlägen versehen:

1 Klasse Abschlag bei leichter Vernässung mit geringem bis mittlerem Anteil an Feuchtezeigerpflanzen (z.B. Binsen, Seggen, spitzer Hahnenfuß, etc.), die nicht auf der gesamten Fläche auftritt und eine eingeschränkte Nutzung (auch Mähnutzung) zulässt.

2 Klassen Abschlag bei starker Vernässung mit hohem Anteil an Feuchtezeigerpflanzen, die flächenhaft auftritt und nur eine stark eingeschränkte Nutzung (Mähen nur in Trockenphasen) zulässt.

Einstufung in Klasse 7 bei sehr stark mit fast ausschließlich vorhandenem Bewuchs von Feuchtezeigerpflanzen und durchgängiger Vernässung (keine Mähnutzung, nur gelegentliche Beweidung möglich; typische „Streuwiesen“).

1.4 In der vorliegenden Ackerschätzung sind Sonderflächen wegen Verschießen festgelegt. Dies sind Steinköpfe, steinige Stellen und Verschießen zur leichteren Bodenart. Diese Besonderheiten sind in der Bodenschätzung durch prozentuale Abschläge an der reinen Bodenzahl berücksichtigt und in der daraus folgenden Klasse eingestuft.

1.5 Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR) werden maximal um zwei Klassen abgewertet.

- 1.6 Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR) in Klasse 6 werden maximal in Klasse 7 abgewertet; landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR) in Klasse 7 erhalten keinen Abschlag.
- 1.7 Streuobstwiesen werden nach dem Grünlandwert in die entsprechenden Klassen der Nutzungsart Grünland / Obst (GRO) eingestuft.
- 1.8 Ertragslose unbewachsene Flächen (z.B. Raine, Hohlwege, Steinriegel, Felsköpfe, usw.) sind in der Nutzungsart Unland (U) eingestuft. Bewachsene ertragslose Flächen (z.B. Hecken, Buschwerk, usw.) sind in der Nutzungsart Gehölz (GH) eingestuft.
- 1.9 Neu anzulegende Ausgleichsmaßnahmen werden in die Unlandklasse 7 und die Gehölzklasse 7 eingestuft.
- 1.10 Heideflächen (HEI) sind mit 8 Werteinheiten pro Hektar (WE/ha) in die Klasse 7 eingestuft. Die von Leitungen sowie deren Schutzstreifen betroffenen Heideflächen werden in die Nutzungsart Heide (Leitung) (HEIL) ohne weitere Abschläge mit 8 WE/ha in die Klasse 7 eingestuft.
- 1.11 Waldbodenflächen sind in die Nutzungsart Holzung (H) eingestuft.
- 1.12 Aufwuchs, Bauwerke und Waldflächen sind nur dann bewertet, wenn ein Eigentumswechsel im Zuge der Bodenordnung abzusehen ist.
- 1.13 Sämtliche bekannte Leitungen (Strom 20 KV, Strom 110 KV, Strom, Gas, Telekom, Wasser, Abwasser), die sich im Verfahrensgebiet befinden sind mit wenigen Ausnahmen (öffentl. Straßen u. Wege, Wald, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) im Bereich Ihrer Schutzstreifen um 1 Klasse abgewertet, wie z.B.:

| <u>Leitung</u>       | <u>Schutzstreifenbreite</u>                       |
|----------------------|---|
| Wasser               | 5 m   |
| Abwasser             | 15 m  |
| Telekom              | 2 m   |
| 110 KV (Freileitung) | nach Vorgabe des Energiebetreibers (tonnenförmig) |
| 20 KV (Freileitung)  | nach Breite des Ausladungsbereiches (min. 2 m)    |
| 20 KV (Erdkabel)     | 2 m   |

- 1.14 Die Maststandorte (bei Freileitungen) inklusive der nicht bewirtschaftbaren Flächen, um den Maststandort, sind je nach Mastgröße mit einem Wert von 1,0 Werteinheiten (110-KV Masten) bzw. 0,5 Werteinheiten (20-KV Masten) zugunsten des neuen Eigentümers der Fläche zu entschädigen.
- 1.15 Bauland und Bauerwartungsland, welches durch seine besondere Lage zum Ort oder aus anderen Gründen einen besonderen Wert hat, ist gesondert eingestuft.
- 1.16 Die Bewertung für bebaute Flächen im Außenbereich ist mit einem Durchschnittswert der umliegenden Acker- bzw. Grünlandflächen in die entsprechende Klasse für Gebäude-Freifläche-Land- und Forstwirtschaft (GFLF) und Gebäude- und Freifläche (GF) eingestuft.
- 1.17 Die Bewertung für die Entsorgungsfläche (Kläranlage) ist mit dem Durchschnittswert der umliegenden Grünlandfläche in die Klasse 3 in der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche – Entsorgung (GFES) eingestuft.
- 1.18 Die Bewertung für die Versorgungsflächen ist mit dem Durchschnittswert der umliegenden Acker- bzw. Grünlandflächen in die entsprechende Klasse in der Nutzungsart Gebäude- und Freifläche – Versorgung (GFVS) eingestuft.

- 1.19 Die Bewertung für Gewerbeflächen ist mit dem Durchschnittswert der umliegenden Acker- bzw. Grünlandflächen auf 45 WE/ha in die Nutzungsart Gebäude- und Freifläche – Gewerbe (GFGI) eingestuft.
- 1.20 Die Flächen zum Zweck der Erholung, die sich in Privateigentum befinden, sind mit 15 WE/ha festgelegt und in die Nutzungsart Gebäude- und Freifläche – Erholung (GFE) eingestuft.
- 1.21 Die Bewertung von Sport- und Parkplätzen (SPO und PPL) ist mit 100 WE/ha festgelegt.
- 1.22 Die Bewertung von Gebäude- und Freifläche – Wohnen (GFW) ist mit 2000 WE/ha festgelegt.
- 1.23 Straßen und Wege sind in die Klasse 6 bei privaten und in die Klasse 7 bei öffentlichen Flächen eingestuft.
- 1.24 Gewässer sind in die Klasse 6 eingestuft.
- 1.25 Wege, die im Zuge des Verfahrens eingezogen werden, sind mit einer Klasse Abschlag gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu berücksichtigen.

## 2. Wertermittlungsrahmen

Die Bewertung der zum Verfahrensgebiet gehörenden Grundstücke wurde nach folgendem Wertermittlungsrahmen vorgenommen:

| Nutzungsart                                   | Abk. | Wertverhältniszahlen WE / ha |      |      |      |      |      |      |
|---|------|------------------------------|------|------|------|------|------|------|
|   |      | KI.1                         | KI.2 | KI.3 | KI.4 | KI.5 | KI.6 | KI.7 |
| Ackerland                                     | A    | 51                           | 45   | 39   | 33   | 27   | 21   | 15   |
| Ackerland (Leitung)                           | AL   | 45                           | 39   | 33   | 27   | 21   | 15   | 8    |
| Grünland                                      | GR   | 51                           | 45   | 39   | 33   | 27   | 21   | 15   |
| Grünland (Leitung)                            | GRL  | 45                           | 39   | 33   | 27   | 21   | 15   | 8    |
| Grünland / Obst                               | GRO  | 51                           | 45   | 39   | 33   | 27   | 21   | 15   |
| Grünland / Obst (Leitung)                     | GROL | 45                           | 39   | 33   | 27   | 21   | 15   | 8    |
| Unland  | U    |                              |      |      |      |      | 8    | 0    |
| Heide   | HEI  |                              |      |      |      |      | 8    | 0    |
| Heide (Leitung)                               | HEIL |                              |      |      |      |      | 8    | 0    |
| Sportplatz                                    | SPO  | 100                          |      |      |      |      |      |      |
| Gehölz  | GH   |                              |      |      |      |      | 8    | 0    |
| Waldfläche                                    | H    |                              |      |      |      |      |      | 15   |
| Gebäude- und Freifläche                       | GF   | 51                           | 45   | 39   | 33   | 27   | 21   | 15   |
| Gebäude- und Freifläche - Erholung            | GFE  | 15                           |      |      |      |      |      |      |
| Gebäude- u. Freifläche - Entsorgung           | GFES | 39                           |      |      |      |      |      |      |
| Gebäude- u. Freifl.- Gewerbe                  | GFGI | 45                           |      |      |      |      |      |      |
| Gebäude- u. Freifl.- Landwirtschaft           | GFLF | 51                           | 45   | 39   | 33   | 27   | 21   | 15   |
| Gebäude- u. Freifl.- Landwirtschaft (Leitung) | GFL  | 45                           | 39   | 33   | 27   | 21   | 15   | 8    |
| Gebäude- u. Freifl.- Versorgung               | GFVS | 51                           | 45   | 39   | 33   | 27   | 21   | 15   |
| Gebäude- u. Freifl. - Wohnen                  | GFW  | 2000                         |      |      |      |      |      |      |
| Landesstraße                                  | SL   |                              |      |      |      |      |      | 0    |
| Weg   | WEG  |                              |      |      |      |      | 8    | 0    |
| Parkplatz                                     | PPL  | 100                          |      |      |      |      |      |      |
| Bach  | WAB  |                              |      |      |      |      | 8    | 0    |
| Graben  | WAG  |                              |      |      |      |      | 8    | 0    |
| Teich   | WAT  |                              |      |      |      |      | 8    | 0    |

Die Wertzahlen geben jeweils den Wert einer Fläche in Größe von einem Hektar (ha) der entsprechenden Nutzungsart und Klasse in Werteeinheiten (WE) an.

Der Kapitalisierungsfaktor beträgt 200 € / WE.

Der kapitalisierte Grundstückswert errechnet sich durch Multiplikation der Werteeinheiten (WE) eines Grundstücks mit dem Kapitalisierungsfaktor und entspricht in etwa dem Verkehrswert.

## **Gründe**

Jedem Teilnehmer wurden die Unterlagen „Nachweis des Alten Bestandes“ zugesandt. Diese enthalten die Angaben von Fläche, Wert und sonstigen grundbuchrechtlichen Eintragungen der im Flurbereinigungsgebiet Frankenau-Naturpark I gelegenen Grundstücke.

Die Wertermittlungsergebnisse wurden in der Kellerwaldhalle in Frankenau, am Mittwoch, den 09. April 2014 um 19.30 Uhr in einem Anhörungstermin erläutert.

Zur Einsichtnahme und Erläuterung wurden die Ergebnisse der Wertermittlung wie folgt ausgelegt: In der Kellerwaldhalle in Frankenau, Wolfskaute 6, 35110 Frankenau am Donnerstag, den 10. April 2014 von 09.00 bis 16.30 Uhr, am Freitag, den 11. April 2014 von 09.00 bis 16.30 Uhr und am Montag, den 14. April 2014 von 12.00 bis 20.00 Uhr.

Im oben genannten Zeitraum standen zur Erläuterung und für Auskünfte Mitarbeiter der Abteilung Flurneueordnung des Amtes für Bodenmanagement Korbach zur Verfügung.

Die gegen die Wertermittlung erhobenen Einwendungen wurden mit den Teilnehmern erörtert, begründeten Einwendungen wurde abgeholfen.

Den von Änderungen betroffenen Beteiligten wurde ein geänderter "Nachweis des alten Bestandes" zugesandt.

## **Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diese Wertermittlungsfeststellung kann binnen eines Monats nach ihrer Bekanntgabe Widerspruch beim Amt für Bodenmanagement Korbach, Medebacher Landstraße 27, 34497 Korbach, erhoben werden.

Die Frist wird auch gewahrt, wenn der Widerspruch bei der Spruchstelle für Flurbereinigung beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Schaperstraße 16, 65195 Wiesbaden, erhoben wird.

Der Lauf der Frist beginnt mit dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.

Korbach, 11. Juni 2014  
Im Auftrag

gez. Unterschrift (LS)

(Frese),VD