



Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises
- Flurbereinigungsbehörde -
Schladenweg 39, 34560 Fritzlar

Aktenzeichen (bei Rückfragen bitte angeben)
F 866 - Morschen - Wertermittlung -

Auskünfte erteilt Ihnen: Herr Laibach
Telefon 0 56 22 / 9 94 - 1 89
Telefax 0 56 22 / 9 94 - 2 00

Wertermittlungsfeststellung

Im Flurbereinigungsverfahren Morschen - F 866 -, Schwalm-Eder-Kreis, 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 der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke erfolgte durch landwirtschaftliche Sachverständige. Dabei wurden Bodenproben entnommen und überprüft. Den Flächen wurden in Anlehnung an die Reichsbodenschätzung Wertzahlen von 0 bis 100 zugeordnet. Unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Abschlüsse wurden die Böden entsprechend nachfolgender Tabelle in 7 Klassen zusammengefasst. Die einzelnen Klassen erhielten eine durchschnittliche Wertzahl.

Klasse	vorgefundene Wertzahlen	durchschnittliche Wertzahl
1	über 60	64
2	52 – 59	56
3	44 – 51	48
4	36 – 43	40
5	29 – 35	32
6	22 – 28	25
7	17 – 21	19

Flächen mit Wertzahlen von 10 – 16 wurden als Unland (U) in Klasse 6 mit der durchschnittlichen Wertzahl 13 eingestuft.

Flächen ohne landwirtschaftlichen Wert wurden als Unland (U) bzw. als Gehölz (GH) Klasse 7 mit der Wertzahl 4 bewertet.

Die Abgrenzung der Unland- und Gehölzflächen erfolgte nach der tatsächlichen Nutzung, wie sie bei der Absteckung des Wege- und Gewässernetzes erfasst wurde.

Bei der Wertermittlung wurden wegen geländebedingter und anderer Nutzungsbeeinträchtigungen folgende Abschläge vorgenommen:

Hängigkeit

Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen wurde Hängigkeit durch Abschläge um 1 bzw. 2 Klassen wie folgt berücksichtigt:

Acker	10 – 15 % Hängigkeit	1 Klasse
Acker	über 15 % Hängigkeit	2 Klassen
Grünland	15 – 21 % Hängigkeit	1 Klasse
Grünland	über 21 % Hängigkeit	2 Klassen.

Waldnachbarschaft

Bei Waldnachbarschaft wurden landwirtschaftliche Flächen in verschiedenen Breiten (je nach Himmelsrichtung) um 1 Klasse abgestuft

Wald im Süden	25 m breiter Streifen
Wald im Osten/Westen	20 m breiter Streifen
Wald im Norden	15 m breiter Streifen.

Nässe

Nassstellen wurden um 1 – 2 Klassen abgestuft; im Überschwemmungsgebiet der Fulda erhielten Ackerflächen 1 Klasse Abschlag.

Leitungen

Von Hochspannungsleitungen (ab 110 KV), Masten und Gasleitungen betroffene Flächen wurden höchstens bis zur Wertzahl 1 nach folgenden Kriterien abgestuft:

eine Leitung

Verringerung der Wertzahl um 8 Punkte durch Einstufung in AL, GRL, GHL, HL, UL derselben Klasse (die Abkürzungen sind im nachfolgend aufgeführten Wertermittlungsrahmen erläutert),

zwei Leitungen

Verringerung der Wertzahl um 16 Punkte durch Einstufung in AS1L, GS1L derselben Klasse bzw. Einstufung in GHL, HL, UL eine Klasse niedriger, soweit möglich,

eine Leitung, ein Mast

Verringerung der Wertzahl des Maststandortes (max. 20 m x 20 m) um 30 Punkte durch Einstufung in AS2L, GS2L derselben Klasse bzw. Einstufung in GHL, HL, UL 2 Klassen niedriger, soweit möglich,

zwei Leitungen, ein Mast

Verringerung der Wertzahl des Maststandortes um 38 Punkte durch Einstufung in AS3L, GS3L derselben Klasse bzw. Einstufung in GHL, HL, UL drei Klassen niedriger, soweit möglich.

Tunnel und Brücken

Soweit Tunnel- und Brückenrechte für die Deutsche Bahn AG bereits grundbuchlich gesichert waren, wurde dies bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Dabei wurden Flächen beiderseits der Tunnelachse auf 5 m Breite so abgestuft, wie Flächen, die von einer Leitung überspannt sind.

Von Brücken betroffene Flächen wurden auf 7,25 m Breite beiderseits der Achse als Bahngelände in Klasse 7 mit der Wertzahl 0 bewertet, die angrenzenden Flächen wurden bis zur Breite von 27,50 m beiderseits der Achse um eine Klasse abgestuft.

2. Wertermittlung der nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücke

2.1 Wald

Der Waldboden wurde als Waldfläche / Holzung (H) Klasse 4 mit der Wertzahl 25 bewertet. Holzbestand wird nur dann bewertet, wenn tatsächlich ein Austausch von Waldflächen stattfindet.

2.2 Ortslagen

Durch die Gemeinde Morschen wurden für die betroffenen Ortslagen Bebauungsgrenzen festgelegt. Der Gutachterausschuss hat für die Ortslagen Richtwerte für erschließungspflichtige Wohnbauflächen festgelegt. Im Wertermittlungstarif wurden alle innerhalb der Bebauungsgrenzen liegenden Flächen - z. B. Gebäude- und Freiflächen (GF), Gebäude- und Freiflächen - ungenutzt (GFU) - durch Umrechnung der Richtwerte in Wertzahlen ausgewiesen:

Ortslage	Richtwert €/m ²	Klasse	Wertzahl
Neumorschen	15,00	1	600
Binsförth	10,00	2	400
Heina	7,50	3	300
Wichte	7,50	4	300

2.3 Gartenland außerhalb der Ortslagen

Gartenland (G) außerhalb der Ortslagen wurde entsprechend Acker bewertet.

2.4 Sonstige Flächen

Die Bewertung sonstiger Flächen, wie Straße (S), Weg (WEG), Gewässer, Bahngelände (BGL), Betriebsfläche (BF), Campingplatz (CP), Friedhof (FHF) usw., ist dem nachstehenden Wertermittlungsrahmen zu entnehmen.

3. Wertermittlungsrahmen

Im nachfolgend aufgeführten Wertermittlungsrahmen sind alle Nutzungsarten, Abkürzungen der Nutzungsarten und Wertzahlen der verschiedenen Klassen ersichtlich:

Nutzungsart	Abk.	Wertzahlen						
		KI.1	KI.2	KI.3	KI.4	KI.5	KI.6	KI.7
Ackerland	A	64	56	48	40	32	25	19
Ackerland (Leitung)	AL	56	48	40	32	24	17	11
Ackerland / Sondergebiet 1 (Leitung)	AS1L	48	40	32	24	16	9	3
Ackerland / Sondergebiet 2 (Leitung)	AS2L	34	26	18	10	2	1	1
Ackerland / Sondergebiet 3 (Leitung)	AS3L	26	18	10	2	1	1	1
Grünland	GR	64	56	48	40	32	25	19
Grünland (Leitung)	GRL	56	48	40	32	24	17	11
Grünland / Sondergebiet 1 (Leitung)	GS1L	48	40	32	24	16	9	3
Grünland / Sondergebiet 2 (Leitung)	GS2L	34	26	18	10	2	1	1
Grünland / Sondergebiet 3 (Leitung)	GS3L	26	18	10	2	1	1	1
Gartenland	G	64	56	48	40	32	25	19
Waldfläche	H	0	0	0	25	0	0	0
Waldfläche (Leitung)	HL	0	0	0	17	9	1	1
Gehölz	GH	0	0	0	0	0	0	4
Gehölz (Leitung)	GHL	0	0	0	0	0	0	1
Unland	U	0	0	0	0	0	13	4
Unland (Leitung)	UL	0	0	0	0	0	5	1
Gebäude- und Freifläche	GF	600	400	300	300	0	0	0
Gebäude- und Freifläche - ungenutzt	GFU	600	400	300	300	240	0	0
Betriebsfläche	BF	600	400	300	300	200	0	0
Sportfläche	SPO	64	56	48	40	32	25	19
Grünanlage	GRÜ	600	400	300	300	200	0	0
Campingplatz	CP	0	0	0	0	200	0	0
Friedhof	FHF	600	400	300	300	48	40	32
Privatstraße	SP	600	400	300	300	0	19	0
Bundesstraße	SB	0	0	0	0	0	0	0
Landesstraße	SL	600	400	300	300	0	0	0
Kreisstraße	SK	600	400	300	300	0	0	0
Gemeindestraße	SG	600	400	300	300	0	0	0
Weg	WEG	600	400	300	300	0	19	0
Parkplatz	PPL	600	400	300	300	0	0	0
Bahngelände	BGL	600	0	0	0	0	0	0
Fluss	WAF	600	400	300	300	0	19	0
Bach	WAB	600	400	300	300	0	19	0
Graben	WAG	600	400	300	300	0	19	0
See	WAS	600	400	300	300	0	19	0
Teich	WAT	600	400	300	300	0	19	0
Schutzfläche	SF	0	0	0	0	0	0	0
Historische Anlage	HIST	0	0	0	0	0	0	0

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

Der Kapitalisierungsfaktor beträgt 250 €/WE.

Der kapitalisierte Grundstückswert errechnet sich durch Multiplikation der Werteinheiten (WE) eines Grundstückes mit dem Kapitalisierungsfaktor 250 €/WE und entspricht etwa dem Verkehrswert.

G r ü n d e

Jedem Beteiligten des Flurbereinigungsverfahrens Morschen - F 866 - wurde ein „Nachweis des Alten Bestandes“, der seine im Flurbereinigungsgebiet gelegenen Grundstücke mit Flächen-, Wert- und weiteren Angaben enthält, zugestellt.

Zur Einsichtnahme und Erläuterung wurden die Ergebnisse der Wertermittlung wie folgt ausgelegt:

im Dorfgemeinschaftshaus Binsförth, Morschener Straße 29,

am Montag, den 01. September 2003 von 9.00 bis 15.00 Uhr,
am Dienstag, den 02. September 2003 von 9.00 bis 18.00 Uhr,

im Feuerwehrgerätehaus Heina, Zum Spielplatz 8,

am Mittwoch, den 03. September 2003 von 9.00 bis 15.00 Uhr,
am Donnerstag, den 04. September 2003 von 9.00 bis 18.00 Uhr,

in der Gaststätte Ratskeller Neumorschen, Saal Reesestall, Marktstraße 32,

am Montag, den 08. September 2003 von 9.00 bis 15.00 Uhr,
am Dienstag, den 09. September 2003 von 9.00 bis 18.00 Uhr,

im Dorfgemeinschaftshaus/Lesehalle Wichte, Pfarrain 18,

am Mittwoch, den 10. September 2003 von 9.00 bis 15.00 Uhr,
am Donnerstag, den 11. September 2003 von 9.00 bis 18.00 Uhr.

In den oben genannten Zeiten standen zur Erläuterung und für Auskünfte Mitarbeiter der Flurbereinigungsbehörde zur Verfügung.

Die Wertermittlungsergebnisse wurden

in der Orangerie, In der Haydau 4,

am Dienstag, den 16. September 2003 um 9.00 Uhr

in einem Anhörungstermin erläutert.

Einige Beteiligte haben Einwendungen gegen die Ergebnisse der Wertermittlung vorgebracht. Soweit diese berechtigt waren, wurden die Flurbereinigungsunterlagen entsprechend korrigiert, den davon betroffenen Beteiligten wurde ein geänderter Nachweis des Alten Bestandes zugesandt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Wertermittlungsfeststellung kann binnen eines Monats Widerspruch bei der Flurbereinigungsbehörde beim Landrat des Schwalm-Eder-Kreises, Schladenweg 39, 34560 Fritzlar, erhoben werden.

Die Frist wird auch gewahrt, wenn der Widerspruch bei der Spruchstelle für Flurbereinigung des Hessischen Landesvermessungsamtes, Schaperstr. 16, 65195 Wiesbaden, erhoben wird.

Der Lauf der Frist beginnt mit dem 1. Tag der Veröffentlichung.

Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben.

Fritzlar, den 07. November 2003

Im Auftrag

(LS)

Perthen