

An aerial photograph of a village nestled in a valley. The foreground and middle ground are dominated by a patchwork of agricultural fields, some golden-brown and some green. A dense forest covers the surrounding hillsides. In the distance, a larger town or city is visible in a valley, surrounded by more fields and forests. The sky is clear and blue.

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren

Waldsolms - Griedelbach, VF 2128

Für das Foto möchten wir uns bei Herrn Bürgermeister Heine bedanken.

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Informationen

- zu den versandten Unterlagen
- zur Wertermittlung
- zum weiteren Vorgehen

Jürgen Sauer
AfB Marburg,
06421 3873 3261
juergen.sauer@hvbh.hessen.de



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbg.hessen.de

Amt für Bodenmanagement Marburg - Flurbereinigungsbehörde -

✉ Robert-Koch-Straße 17, 35037 Marburg

☎ 06421 / 3873 0

📄 06421 / 3873 3300

💻 www.hvbg.hessen.de

Ihre Ansprechpartner für das Flurbereinigungsverfahren:

- Frau **Stefanie Flecke** (Amtsleiterin)
- Herr **Ralf Ufer** (Abteilungsleiter)
- Herr **Jürgen Sauer** (Verfahrensleitung)
- Herr **Horst Gläsmann** und Frau **Sandra Suckau-Pawlik** (Bodenordnung)
- Herr **Siegfried Koch** (Landschaftspflege)
- Herr **Michael Strömmer** (Wege- u. Gewässerbau)
- Frau **Katja Weide** (Verwaltung)



Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Einleitung

- Was bisher geschah – und wie geht es weiter
- **Wertermittlung**
- Der „Alte Bestand“
- Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan
- Planwunsch/Abfindungswunsch, Planvereinbarung, etc.

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Was bisher geschah

- SILEK 2010, Abschlussveranstaltung 28.09.2010
- Information/Aufklärung der Eigentümer und Bewirtschafter in 2012
- Das Verfahren wurde 2013 angeordnet
- Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft wurde im November 2013 gewählt
- Die beteiligten Eigentümer und Berechtigten wurden ermittelt (Legitimation)
- Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes mit landschaftspflegerischem Begleitplan
- Bewertung / Wertermittlung der Grundstücke
- Absteckung und Aufmessung der geplanten Änderungen am Wege- und Gewässernetz
- Erstellung des neuen Grundrisses,
- Erstellung der (versandten) Unterlagen

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Wie geht es weiter?

- Heute Infoabend – Teilnehmersversammlung
- Offenlegung der Ergebnisse der Wertermittlung am 15. + 16. Januar 2020
- Anhörungstermin zur Wertermittlung am 16. Januar 2020, um 17:00 Uhr
- Planwunsch / Abfindungswunsch ab 20. Januar 2020
- Planvereinbarung / Abfindungsvereinbarung ca. ab April / Mai 2020
- Neuvermessung und Anzeige der zukünftigen Flurstücke ca. ab Juni 2020 (je nach Feldfrucht)
- Vorläufige Besitzeinweisung ca. im September / Oktober 2020
- Danach Aufbereitung der Unterlagen zur Prüfung und Berichtigung der öffentlichen Bücher

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Wertermittlung - Bewertung der Grundstücke

- Wertermittlungsverfahren §§ 27-33 FlurbG:
 - In Flurbereinigungsverfahren ist der Austausch der Grundstücke nicht nach den Flächeninhalten, sondern nach den Wertverhältnissen vorzunehmen (§ 27 FlurbG).
 - Als Grundlage für die Bemessung der neuen Flurstücke ist daher der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln.
 - Die Bewertung dient auch dazu, Geldausgleiche und Entschädigungen festzulegen.

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

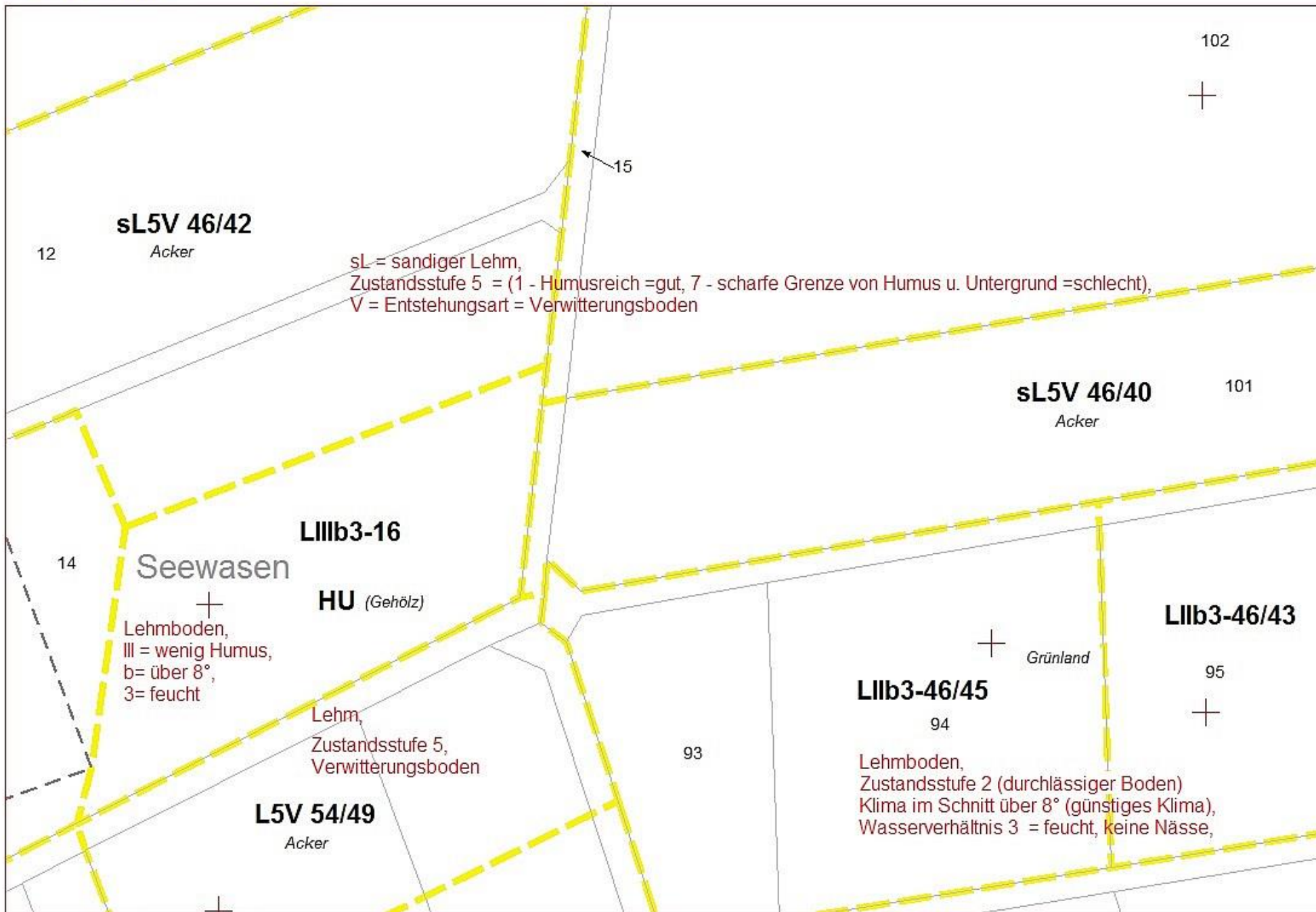
Wertermittlung

- Der Wert eines Grundstückes wird aus seinen Eigenschaften hergeleitet, d.h. aus seiner natürlichen Beschaffenheit und aus den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen, die für den Ertrag, die Benutzung und Verwertung wesentlich sind.
- Maßgeblich ist der Wert, den ein Grundstück für jedermann hat, der es im Flurbereinigungsgebiet ortsüblich nutzt (objektiver Wert).
- Die ermittelten Werte sollen somit in erster Linie Tauschwerte sein.
- Für den Austausch der Grundstücke kommt es auf das Wertverhältnis an, in dem die einzelnen Grundstücke zueinander stehen

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Wertermittlungsmaßstab

- Die Ermittlung des Tauschwertes ist in der Regel hergeleitet aus:
 - dem Bodenwert,
 - Zu- und Abschlägen (Hängigkeit, Nässe, Waldschatten, dingliche Rechte etc.),
 - der Bewertung wesentlicher Bestandteile (z.B. Obstbäume)
 - und aus dem Verkehrswert (durchschnittlicher ortsüblicher Preis je m², hier etwa 0,80 Euro/m²)
- Der Tauschwert soll in Wertzahlen angegeben werden, die das Verhältnis angeben, in der gleich große Flächen zueinander stehen.



Überprüfung der Bodenschätzung als Grundlage für die Wertermittlung der Grundstücke und der wesentlichen Bestandteile (§§ 27-33 FlurbG)

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Wertermittlung

- Ortstermin mit dem amtlichen, landwirtschaftlichen Sachverständigen des Finanzamtes Gießen, Herrn Volker Herche



Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Wertermittlung

Einteilung der verschiedenen Bodenklassen erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft unter Hinzuziehung des amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen vom Finanzamt Gießen

Sonstige Festlegungen:

Abschläge:

- Geländeform,
- Waldeinfluss,
- Maststandorte,
- Wasserhaushalt / Klima,
- Ausfallende Feldwegeflächen,

nehmlich festgelegt, dass für die Behandlung im Flurbereinigungs-
verfahren der Wert des Baulandes und der Hofräume 10,- DM/m²
und der des in Flächennutzungsplangentwurf vorgesehenen Baulandes
(Bauerwartungsland) 5,- DM/m² betragen soll.

Aufgrund der vorgenannten Wertfestlegungen und der Werte für die
landwirtschaftlichen Flächen wird der Kapitalisierungsfaktor auf
200 festgesetzt, der zur Ermittlung der Größe von Geldausgleichs-
zahlungen, Geldabfindungen und Geldentschädigungen dient, und der
folgende ergänzte Bewertungsrahmen endgültig aufgestellt:

Klasse	Hofraum, Bauplatz Hf		Wochenendhausgebiet und Bauerwartungsland WG I				
Wertzahl	500		250				
Klasse	Acker- und Grünland						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
Wertzahl	40	36	30	24	18	12	6
Klasse	Ertraglose Flächen WG VII		Holzungsflächen H VII				
Wertzahl	1		6				

Dieser Rahmen und die für die Bewertung maßgebenden Festsetzungen
werden von den Terminsteilnehmern hiermit gebilligt.

Schmitt
Schmitt
Sackmann
Roos
Hahl
Möte

v. g. u.
Möte
Dreit.

Hartmann
Dreit

Verhandlung

zum Abschluß der Grundstücksschätzung
im Flurbereinigungsverfahren von G r i e d e l b a c h

Daran nahmen teil:

1. Das HALK Dillenburg: VOR Hartmann als Verhandlungsleiter
TAM Rink als Sachbearbeiter (Technik)
2. Die Gemeinde Waldsolms: -
3. Das Landwirtschaftsamt Gießen: Vorplaner Schutz
4. Die Schätzer: Hermann Brisch
Ludwig Dreißt
5. Der Ortslandwirt: Richard Roos
6. Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft:
Wilfried Salkenburg, Vors. d. VG.
Hans H. Stahl
Erwin Möte
Rüdi Schmidt

Es wurde wie folgt verhandelt:

Der im Schätzungseinleitungstermin vorgesehene Schätzungsrahmen hat
sich bei der Durchführung der Schätzung im Einzelnen als zutreffend
für die Wertermittlung erwiesen.

Wegen der noch fehlenden Bewertungen für die Flächen zur Wohnbebauung
und der bereits bebauten Flächen der Ortslage wird unter Beachtung
der Äußerungen des Gutachterausschusses vom Landkreis Wetzlar einver-

zu einem späteren Zeitpunkt

Der Kapitalisierungsfaktor wird auf - festgesetzt.

Die anwesenden Vorstandsmitglieder wurden vom Verhandlungsleiter er- sucht, an der Schätzung mindestens ein Vorstandsmitglied teilnehmen zu lassen, um die Schätzer beim Schätzungsgeschäft in geeigneter Weise zu beraten. Die Anwesenden wurden jedoch ausdrücklich darauf hinge- wiesen, daß die Schätzung unter Leitung des Hese. Amtes für Landeskul- tur durch die Schätzer als Alleinverantwortliche vorgenommen wird und die Vorstandsmitglieder nur beratend tätig werden können.

Nach Abschluß der Schätzung wird ein Schätzungsschlußtermin abgehalten, in dem die Erfahrungen des Schätzungsgeschäftes erörtert und der oben festgelegte Schätzungstarif endgültig festgesetzt wird.

Die Bewertung zu g) erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

v. g. u.

Flowitz
Rudi Schmiedt
Wilhelm Schmiedt.
K. Hühner
Ludwig Dreier

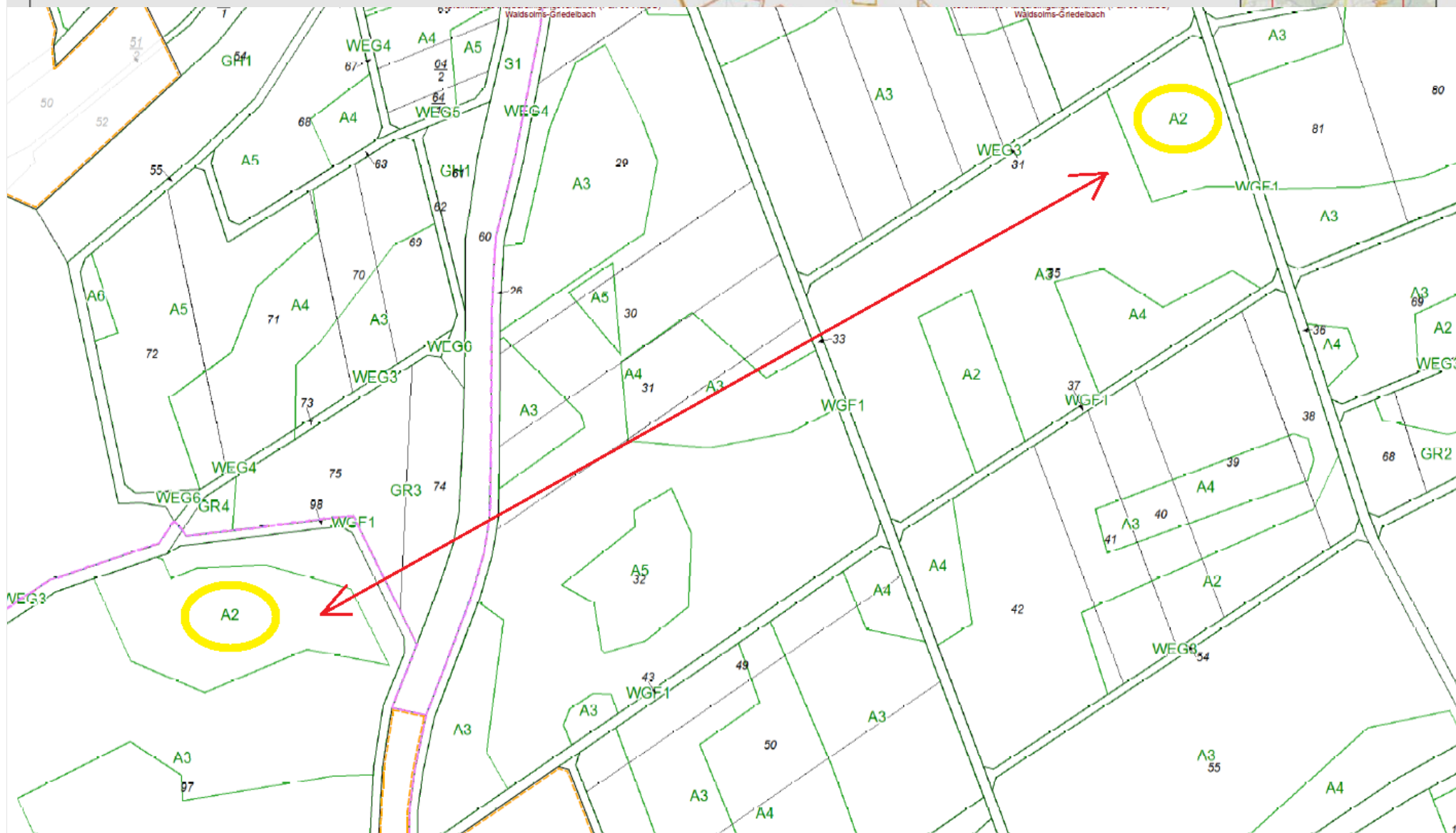
Hahn
Wöhr
Salkenburgel
Schmidt

g. h. s.

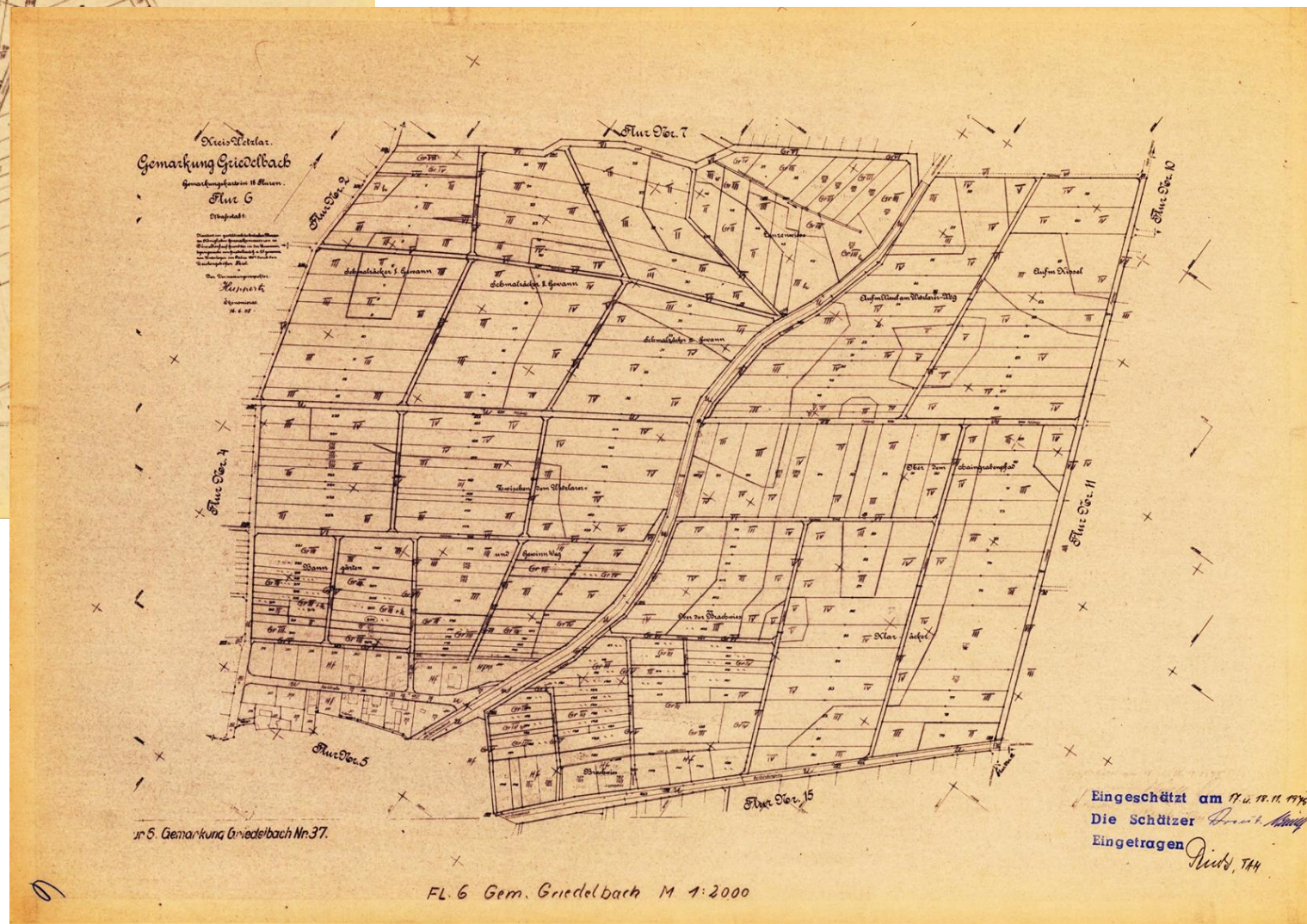
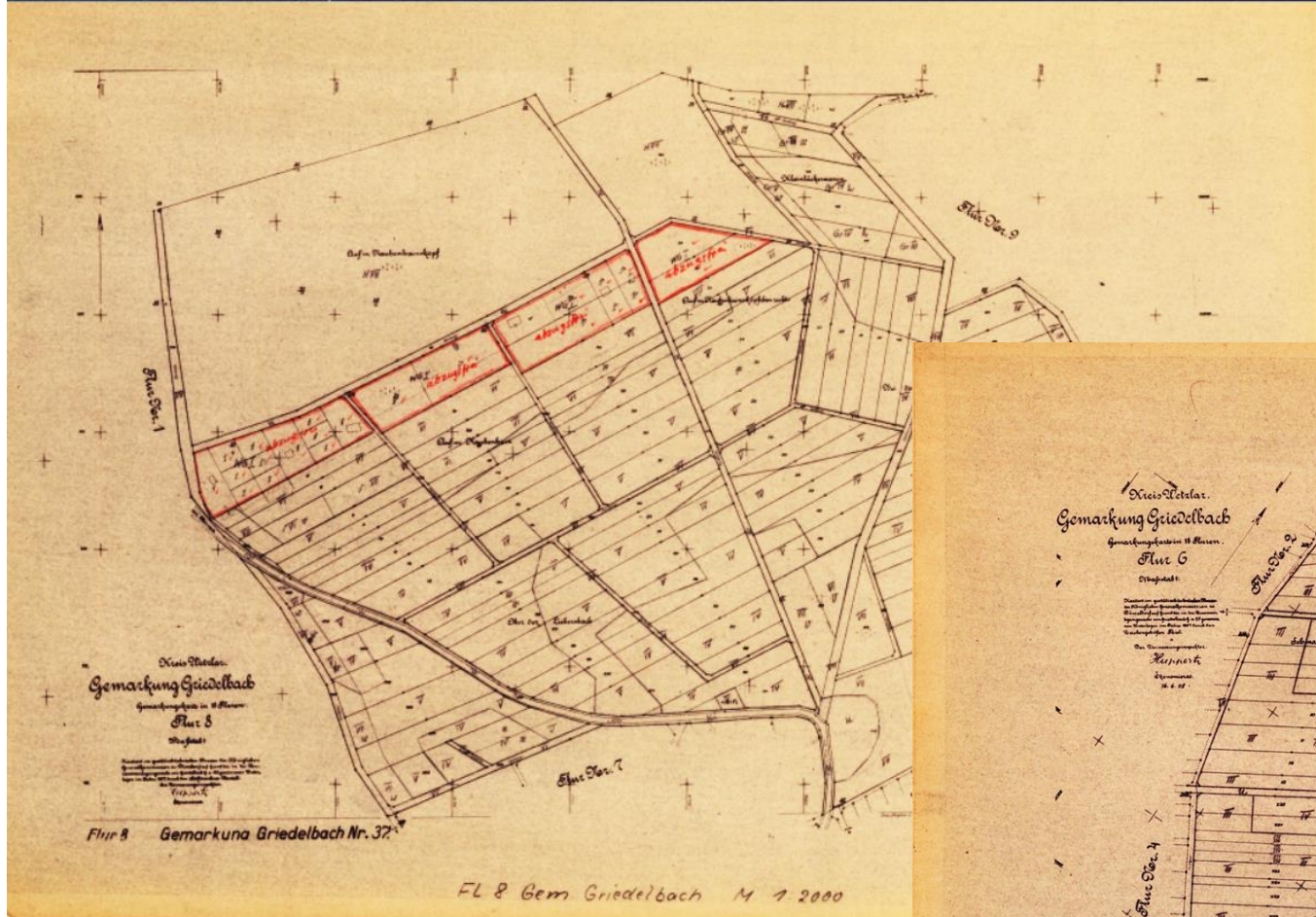
Thassay Hermann Pütz

Schließlich wird unter Berücksichtigung der Bewertungsergebnisse von dem beim Feldbegang aufgegrabenen \times Probelöchern der Reichsbodenschätzung, dieser Niederschrift als Anlage beigelegt, folgender Schätzungsrahmen auf- gestellt:

Klasse	Reichsboden- schätzungs- zahlen	Flurberei- nigungsbe- wertung	Wertunter- schied	Flächenveränderung bei Verschiebung zum	
				Schlechteren	Besseren
WG I					
WG II					
I	über 50	40	4	11%	10%
II	45 - 49	36	6	20%	17%
III	40 - 44	30	6	25%	
IV	35 - 39	24	6	33%	20%
V	29 - 34	18	6	50%	25%
VI	21 - 28	12	6	100%	33%
VII	unter 20	6			50%
WG VII		7			-
H VII		6			



F 2128





591600

591800

592000

592200

ANGEFERTIGT IM RECHENZENTRUM DES LANDESKULTURAMTES HESSEN

Die dargestellte Verfahrensgrenze stimmt mit der angrenzenden Flurkarte überein.

27.1.1977

Spitzer THS

FLURSTÜCKE 1-64, $\frac{65}{1}$, $\frac{65}{2}$, 66-154

85 fällt aus
4 fällt aus

GEPRÜFT

DILLENBURG DEN 12.3.1982

DER TECHNISCHER SACHBEARBEITER

Pink
Techn. Amtsrat

Wertermittlungsrahmen des Flurbereinungsverfahrens Waldsolms Griedelbach

Griedelbach, 14.01.2020

Bodenzahl/Grünlandgrundzahl	>=50	45 - 49	40 - 44	35 - 39	29 - 34	21 - 28	<= 20
Klasse	I	II	III	IV	V	VI	VII
Nutzungsart	Wertverhältniszahlen (Werteinheiten je ha in den Wertermittlungsklassen)						
Acker (A), Grünland (GR), Euro/m ²	92 0,92 €	88 0,88 €	84 0,84 €	80 0,80 €	76 0,76 €	72 0,72 €	69 0,69 €
Gehölz (GH) (Bodenfläche) Euro/m ²							30 0,30€
Unland (U) (Maststandorte) Euro/m ²							30 0,30 €
Wald (Holzung, ohne Bestandswerte) Euro/m ²							30 0,30€
Weg (Erdweg) (WEG) Euro/m ²		84 0,84€	80 0,80€	76 0,76€	72 0,72€	69 0,69€	30 0,30€
Fahrweg (befestigt) (WGF) Euro/m ²							Schotter/Asphalt 25 0,25 €
Straße Euro/m ²							20 0,20 €
Wasserfläche (WAG, WAB, WAT) Euro/m ²							20 0,20 €
Gebäude- u. Freifläche Betriebsfläche (GFBF) Euro/m ²	500 5,00 €						
Platz (Sportplatz, Reitplatz, Parkplatz) Euro/m ²	100 1,00 €						
Kapitalisierungsfaktor: 100. Wert des Grundstückes in EURO = Werteinheiten x 100							

A / GR - Wertverhältnisse zueinander (ha/ar/m²)

(Bezug = Fläche von 1ha – 10.000m²)

Griedelbach, 14.01.2020

**5% Abstufung von
einer Klasse zur
anderen**

	I 92	II 88	III 84	IV 80	V 76	VI 72	VII 69
I	1 ha	10.455 + 455m ²	10.952 +952m ²	11.500 +1500m ²	12.105 +2105m ²	12.778 +2778m ²	13.333 +3334m ²
II	9.565 -435m ²	1 ha	10.476 +476m ²	11.000 +1000m ²	11.578 +1578m ²	12.222 +2222m ²	12.753 +2753m ²
III	9.130 -870m ²	9.545 -455m ²	1 ha	10.500 +500m ²	11.052 +1052m ²	11.666 +1666m ²	12.173 +2173m ²
IV	8.695 -1305m ²	9.090 -910m ²	9.523 -477m ²	1 ha	10.526 +526m ²	11.111 +1111m ²	11.594 +1594m ²
V	8.260 -1740m ²	8.636 -1364m ²	9.047 -953m ²	9.500 -500m ²	1 ha	10.555 +555m ²	11.014 +1014m ²
VI	7.826 -2174m ²	8.181 -1819m ²	8.571 -1429m ²	9.000 -1000m ²	9.473 -527m ²	1 ha	10.433 +433m ²
VII	7.500 -2500m ²	7.840 -2160m ²	8.214 -1786m ²	8.625 -1375m ²	9.078 -922m ²	9.583 -417m ²	1 ha



Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn

Verfahrensnummer: 7777
Verfahrensname: 7777_Mainauen

Nachw...

Ordnungsnummer

Ordnungsnummer: 84/02
Seite: 1 von 18
Datum der Ausgabe: 06.01.2020

Amtsgericht Wiesbaden

Grundbuchbezirk Flörsheim Grundbuchblatt 3002

Abteilung I

lfd. Nr.	Eigentümer nach Grundbuch
1	Ida Krehan Bahnhofstraße 12, 65439 Flörsheim

Ermittlungen der Flurbereinigungsbehörde:

lfd. Nr.	Eigentümer
1	Ida Krehan Bahnhofstraße 12, 65439 Flörsheim

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
 Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn

Nachweis des Alten Bestandes
 - Katasterdaten, Wertermittlungsdaten

Ordnungsnummer: **84/02**
 Seite: 2 von 18
 Datum der Ausgabe: 06.01.2020

Verfahrensnummer: 7777
 Verfahrensname: 7777_Mainauen

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Nutz- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur- faktor
Flörsheim Zwischen Wartweg und Wickerer Weg Bemerkungen zum Flurstück Ausgleichs- oder Kompensationsfläche	2	9/1	732	A	1	68	732	4,98		
				Summe:			732	4,98		
Flörsheim Zwischen Wartweg und Wickerer Weg Bemerkungen zum Flurstück Besonders geschütztes Feuchtgrünland	2	12	2.163	A	1	68	801	5,45		
				A	3	49	1.362	6,67		
				Summe:			2.163	12,12		

Flurbereinigerungsverfahren Griedelbach VF 2128

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
 Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn

Nachweis des Alten Bestandes
 - Abfindungsanspruch -

Seite:  9 von 18

Verfahrensnummer: 7777

Verfahrensname: 7777_Mainauen (Regelflurbereinigung gem. §§ 1, 37 FlurbG)

Seite: 1 von 6
 Datum der Ausgabe: 06.01.2020

Ordnungsnummer: 84/02

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Einlagewert [WE]	Befreiung vom Landabzug		Landabzug		Abfindungs- anspruch [WE]	
						Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]	Gebiet		§ 47 [WE]
Flörsheim Zwischen Wartweg und Wickerer Weg	2	9/1	732	4,98	4,98			1	-0,35		4,63
Flörsheim Zwischen Wartweg und Wickerer Weg	2	12	2.163	12,12	12,12			1	-0,85		11,27
Flörsheim Zwischen Wartweg und Wickerer Weg	2	35/2	402	2,09	2,09			1	-0,15		1,94
Flörsheim Zwischen Wartweg und Wickerer Weg	2	36/1	1.064	5,58	5,58			1	-0,39		5,19

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
 Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn

Nachweis des Alten Bestandes
 - Abfindungsanspruch -

Seite:  9 von 18

Verfahrensnummer: 7777
 Verfahrensname: 7777_Mainauen (Regelflurbereinigung gem. §§ 1, 37 FlurbG)
 Ordnungsnummer: 84/02

Seite: 1 von 6
 Datum der Ausgabe: 06.01.2020

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]	Wert [WE]	Einlagewert [WE]	Befreiung vom Landabzug			Landabzug			Abfindungs- anspruch [WE]
						Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]	Gebiet	§ 47 [WE]	§ 88 [WE]	
Flörsheim Zwischen Wartweg und Wickerer Weg	2	9/1	732	4,98	4,98				1	-0,35		4,63
Flörsheim Zwischen Wartweg und Wickerer Weg	2	12	2.163	12,12	12,12				1	-0,85		11,27
Flörsheim Zwischen Wartweg und Wickerer Weg	2	35/2	402	2,09	2,09				1	-0,15		1,94
Flörsheim Zwischen Wartweg und Wickerer Weg	2	36/1	1.064	5,58	5,58				1	-0,39		5,19

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a. d. Lahn

Nachweis des Alten Bestandes
- Rechte, Lasten und Beschränkungen -

Seite: 15 von 18



Verfahrensnummer: 7777
Verfahrensname: 7777_Mainauen (Regelflurbereinigung gem. §§ 1, 37 FlurbG)
Ordnungsnummer: 84/02

Seite: 1 von 4
Datum der Ausgabe: 06.01.2020

Eintragungen im Grundbuch

Amtsgericht Wiesbaden
Grundbuchbezirk Flörsheim Grundbuchblatt 3002

Bestandsverzeichnis (BV) - Normaleigentum

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil / Anteil am Recht bzw. Hinweis zum Flurstück	Mit dem Eigentum verbundene Rechte / Sondereigentum
2	Flörsheim	2	180		
21	Flörsheim	2	35/2		
22	Flörsheim	2	36/1		
23	Flörsheim	2	49/1		
24	Flörsheim	2	73/1		
25	Flörsheim	2	138/1		
26	Flörsheim	2	496		
27	Flörsheim	2	181/1		

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

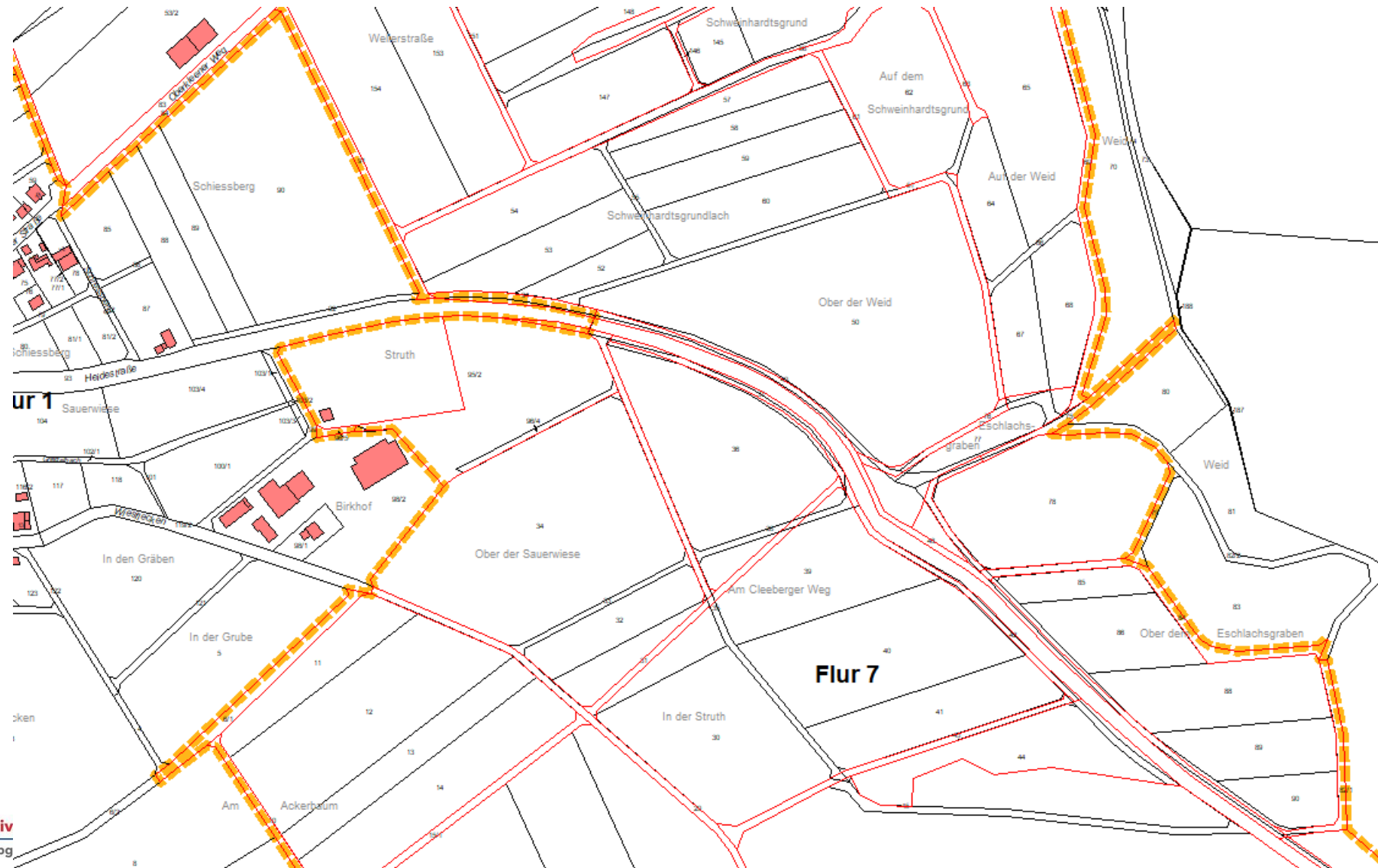
Planwunsch

Planvereinbarung

Neuvermessung

Besitzeinweisung Herbst 2020

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128



Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Tatsächliche Nutzung

■

Hessen wird Grünland besser schützen

21.04.2015

Pressestelle: [Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz](#) ⁽¹⁾

Neuer Leitfaden zum Erhalt der biologischen Vielfalt in der Landwirtschaft



© HMuKLV

Das Hessische Umweltministerium hat heute seinen neuen Leitfaden vorgestellt, welcher beschreibt, welche Regelungen beim Umbruch von Grünland beachtet werden müssen. „Seit Jahren stellen wir in Europa, in Deutschland und leider auch in Hessen einen drastischen Rückgang der biologischen Vielfalt im Offenland fest. Der Artenindex für Offenland in der hessischen Nachhaltigkeitsstrategie ist für uns ein echtes Sorgenkind. Wir müssen jetzt sehr schnell aktiv werden, um etwas gegen diesen Trend zu unternehmen“ betonte Hessens Umweltministerin Priska Hinz die Bedeutung des jetzt veröffentlichten Leitfadens.

Neuregelung seit Jahresbeginn

Flurbereinigungsverfahren Griedelbach VF 2128

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit,

Fragen?

Jürgen Sauer,

AfB Marburg,

Tel. 06421 3873 3261

E-Mail: juergen.sauer@hvbq.hessen.de



innovativ.bodenständig.amtlich.

www.hvbq.hessen.de