Amt für Bodenmanagement Heppenheim

- Flurbereinigungsbehörde -

Odenwaldstraße 6

64646 Heppenheim

HESSEN

Gz.: 2-HP-05-20-16-01-B-0004#003

Sitzung des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft
Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahrens VF 2016 Roßdorf Erbsenbach

Niederschrift

über den Wertermittlungsschlusstermin vom
10.09.2025

Ort: Rathaus Roßdorf, Sitzungsraum
Erbacher Strasse 3, in 64747 Roßdorf

Beginn der Sitzung: 19.00 Uhr

Anwesende:
(siehe beiliegende Anwesenheitsliste)
Der Vorsitzende der TG Leiter des Flurbereinigungsverfahrens Herr Rück begrüßte die Anwesenden zur TG – Vorstandssitzung.

Es sind die in der Anwesenheitsliste aufgeführten Vorstandsmitglieder erschienen. Von der Flurbereinigungsbehörde sind anwesend der Verfahrensleiter Herr Fabian, der Sachbearbeiter Bodenordnung Herr Holzapfel, Frau Varvatou, Frau Nick im Rahmen der Ausbildung und der Techn. Bearbeiter Bodenordnung Herr Müller.
Den Anwesenden wird der Zweck des Termines bekanntgegeben, die gesetzlichen Bestimmungen verlesen und die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung erläutert. Die Vorgehensweise im Zuge der Wertermittlung wird vorgestellt.
Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Roßdorf Erbsenbach beschließt die Bodenschätzungsergebnisse in vereinfachter Form auf das Verfahren zu übertragen.
Die Stellungnahme der Finanzverwaltung zur Bodenschätzung im Flurbereinigungsverfahrens **Roßdorf Erbsenbach VF 2016** vom 26.09.2011 bescheinigt, dass die Bodenschätzung die örtlichen Bodenverhältnisse gut widerspiegelt und als Grundlage für die Wertermittlung dienen kann.
Die Bödenschätzung im Bereich des Flurbereinigungsgebietes stammt aus den 70 iger und 80 iger Jahren und wurde von der amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen der Finanzverwaltung (FA Darmstadt) Frau Hofmeister als aktuell und in sich stimmig angesehen, so dass diese als Grundlage der Wertermittlung im **Flurbereinigungsverfahren** verwendet werden kann. Auf eine örtliche Nachschätzung kann verzichtet werden.

Die Festlegungen für die Flurbereinigung (Wertkorrekturflächen, Abschläge, Änderungen der Nutzungsart) wurden von der Flurbereinigungsbehörde in die Wertermittlungskarte eingearbeitet und fehlende Angaben vervollständigt.

Grundlagen für die Erstellung der Wertermittlungskarte:

Liegenschaftskarte, amtliche Bodenschätzung, Neuvermessung, Leitungspläne, Grundbuchangaben (Schutzstreifen Leitungen), digitaler Höhenplan und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf.

Wertermittlungsrahmen

Der im Wertermittlungseinleitungstermin vorgestellte Wertermittlungsrahmen für das Flurbereinigungsverfahrens Roßdorf Erbsenbach wurde gemeinsam mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft noch einmal geprüft und besprochen.

Der vorhandene Datenbestand der Bodenschätzung (Folie 42) wurde nach den Kriterien der Flurbereinigung örtlich überprüft und in die Wertermittlungskarten eingearbeitet. Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung werden zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt. Die Ergebnisse werden ihnen in einem Anhörungstermin erläutert. Der Sachbearbeiter Bodenordnung wird anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.
Im Anhörungstermin können Einwendungen vorgebracht werden.

Nach der Behebung von berechtigten Einwendungen werden die Ergebnisse der Wertermittlung festgestellt und bilden somit die Grundlage für die Verhandlungen zwischen der Flurbereinigungsbehörde und den Grundstückseigentümern.

Die Bodengrundzahlen verteilen sich über das Flurbereinigungsgebiet wie folgt:

➢ > 70	13, 0 %	oder 112,3 ha
➢ 61 – 70	26, 9 %	oder 231,5 ha
➢ 51 – 60	21, 4 %	oder 184,8 ha
➢ 41 – 50	14, 4 %	oder 124,1 ha
➢ 31 – 40	2,4 %	oder 20,2 ha
➢ < 31	0,7 %	oder 6,1 ha

21,2 % der Gesamtflächen sind sonstige Flächen.

Die Bodenschätzung liegt für ca. 800 ha vor.

Die restlichen Flächen sind Gebäudeflächen, Wege, Straßen, Gewässer, Steinbruch und sonst. Flächen die nicht als landwirtschaftliche Flächen geschätzt wurden.

Es wird der Wertermittlungsrahmen für das **Flurbereinigungsverfahrens Roßdorf Erbsenbach** wie folgt festgelegt:

	Bodenzahl / Grünlandgrundzahl						
	> 70	61 – 70	51 – 60	41 – 50	31 – 40	< 31	
Wertklasse	1	2	3	4	5	6	7
Wertverhältnis	280	270	260	250	200	100	80
Wert bei Kap. - Faktor 100 (in €/m²)	2,80	2,70	2,60	2,50	2,00	1,00	0,80

Wertermittlungsrahmen								
Nutzungsart	Abkürzung	Werteinheiten je ha in den Wertermittlungsklassen						
		1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	280	270	260	250	200	100	80
Grünland	GR	280	270	260	250	200	100	80
Garten	G	280	-	-	-	-	-	-
Weingarten	WG	280	270	260	250	200	100	80
Unland Gehölz	U GH	-	-	-	-	-	-	80
Waldfläche	H	-	-	-	-	-	-	80
Gebäude- und Freifläche	GF	2500	-	-	-	-	-	-
Flächen anderer Nutzung	ÜB, SF, FHF	280	-	-	-	-	-	-
Verkehrsflächen	BGL, BAB,B, L, K, S	-	-	-	-	-	-	80
Weg	WEG	-	-	-	-	-	-	80
Wasserfläche	WA	-	-	-	-	-	-	80

Weiterhin werden folgende Festlegungen abschließend beschlossen:

1. Der **Kapitalisierungsfaktor** beträgt vorläufig 100.

2. Der Wertermittlungsrahmen gilt gleichermaßen für Acker- und Grünlandflächen.

3. Ertraglose Flächen (Unland), wie Steinriegel, nicht kultivierbare Raine und Hecken werden in die schlechteste Bodenklasse 7 eingestuft.

4. Waldboden wird in die schlechteste Bodenklasse 7 eingestuft.

5. Wege die entfallen und als landwirtschaftliche Fläche bearbeitet werden, werden um werden bei verdichtetem Boden um 10 Wertverhältniszahlen (WVZ) tiefer bewertet, als das angrenzende Gelände.

6. Straßen, Wege und Gewässer werden in die schlechteste Bodenklasse 7 eingestuft

7. Gewässerrandstreifen (5 m – Streifen) werden nicht einer Wertkorrektur unterzogen.

8. Hof- und Gebäudeflächen sowie Bauland, werden mit der Wertzahl 2500 eingestuft. Der Kapitalisierungsfaktor für Flächen die nach dem Verkehrswert ermittelt werden beträgt ebenfalls 100.
   Grundlage ist der Flächennutzungsplan sowie die örtliche Bebauung.

9. Heilquellenschutz-, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete oder sonst. Schutzgebiete werden wie folgt behandelt:

Bei Nutzungsbeschränkungen durch öffentlich-rechtliche Festlegungen und Bindungen, wie zum Bei-spiel Natur-, Landschafts-, Wasser-, Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Überschwemmungsgebiete oder bestehende Kompensationsmaßnahmen, werden Sondergebiete gebildet. Es erfolgt keine Wertkorrektur in der Wertermittlung.

10. Grundstücke mit Sondernutzung (z.B. eingezäunte Gärten, Betriebsgelände) werden in die Klasse 1 eingestuft.

11. Der Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen und sonstigen Leitungen werden um 5% abgestuft.

    Die Aufstandsfläche der Masten und der angrenzende nur schwer zu bewirtschaftende Bereich wird in die schlechteste Bodenklasse 7 eingestuft

12. Einfluss der Hangneigung

Wegen eines erhöhten Aufwandes der Bewirtschaftung werden für Hanglagen Folgende Abschläge vorgenommen:

Hangneigung über 8- 15 %	WVZ - 10
Hangneigung über 15 %	WVZ - 20

13. Schadenswirkung durch angrenzenden Wald

Für die Schadenswirkung durch angrenzenden Wald wird eine Wertkorrektur von 10 % mit folgenden Abstufungen vorgenommen:

Wald im Norden	10m	Streifenbreite
Wald im Osten	20m	Streifenbreite
Wald im Süden	30m	Streifenbreite
Wald im Westen	20m	Streifenbreite

14. Schadenswirkung durch angrenzende Gehölze

Für die Schadenswirkung durch angrenzendes Gehölz wird eine Wertkorrektur von 10 % mit einer Streifenbreite von 5 m vorgenommen.

15. Für nährstoffbelastete und nitratbelastete Gebiete wird keine Wertkorrektur vorgenommen.

16. Wesentliche Bestandteile wie Baumbestand, Reben oder sonst. werden soweit dies erforderlich wird gesondert ermittelt oder zwischen den Beteiligten vereinbart.

17. Maximaler Wertkorrekturfaktor

Um eine übermäßige Wertkorrektur aufgrund von mehreren prozentualen Abschlägen zu verhindern wird der maximale Wertkorrekturfaktor auf 20% gesetzt.

v. g. u.

gez.

Nr. Ord. Mitglieder	Name	Vorname	Unterschrift
1 Vors.	Rück	Karlheinz	
Stellv. 6	Hanstein	Harald	
3	Ewald	Gerd	
5	Reimann	Reinhard	
2	Funk	Rainer	
4	Dörr	Michael	
1a	Stumpf	Rolf	
2a	Rück	Bernd	
2a	Ewald	Frank	
6a	Kroh	Rainer	
5a	Haas	Mikel	
6a	Kroh	Rainer	
5a	Haas	Mikel	

geschlossen

gez.

Fabian (Verfahrensleiter)

Ende der Sitzung: 21:20 **Uhr**

für das Protokoll:
gez. Herr Holzapfel