

Teilnehmerversammlung zur Erläuterung der Wertermittlung am 19. Februar 2015



Ladung...

- **durch öffentliche Bekanntmachung in der Tageszeitung (SchwaBo) Rottweil und Schramberg sowie im Mitteilungsblatt in Dunningen, Bösingern, Eschbronn, Villingendorf und Zimmern am 21./22.Januar 2015**
- **durch persönliche Einladung mit Flurbereinigungsnachweis Alter Bestand**

Tagesordnung:

- **Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung nach § 32 FlurbG**
- **Pause**
- **Ausbau 2015 mit 1.Kostenbeitrag und Einweisung der TG in die Bauflächen**
- **weiterer Verfahrensablauf**

Die Wertermittlung ist Grundlage für:

- **wertgleiche Abfindung**
- **Ermittlung der Landabzüge**
- **Grundlage für Zuteilungsverzichte
und Geldausgleiche**

Wertermittlung....

- bei landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Grundlage des **landwirtschaftlichen Nutzens**
- bei Bauland und Bauerwartungsland auf der Grundlage des **Verkehrswertes**



Wie wird dieser Wert ermittelt?

Im **Bohrstock** wird das Bodenprofil bewertet und ggf. durch folgende **Abschläge** korrigiert:

- **Überschwemmungsgebiet**
- **Waldschatten**
- **Hangneigung**
- **Nässe**

Ermittlung des Bodenprofils mit dem Bohrstock



Die **Entfernung von der Ortslage** geht nicht in die Wertermittlung ein, sie wird **bei der Zuteilung** gesondert berücksichtigt.

Es werden auch keine absoluten Werte sondern *nur relative Tauschwerte* ermittelt.

Wertermittlung auf der Grundlage des **Verkehrswertes**

- **bebaute Flächen**
- alle **Flächen** die in Bauleitplänen zur Bebauung ausgewiesen sind.

Die Bewertung erfolgt durch den Gutachterausschuss.

Wer führt die Wertermittlung durch?

**Unabhängige landwirtschaftliche
Sachverständige**

**Der Vorstand wohnt der
Wertermittlung bei (§32 FlurbG).**

Mit folgenden Sachverständigen:

Friedrich Großhans, Simmersfeld-Beuren

Dieter Waidelich, Neuweiler-Oberkollwangen

Ernst Göhring, Balingen-Erzingen

Martin Schweizer, Eutingen-Rohrdorf

Xaver Allgaier, Rottweil

Albrecht Teufel, Eutingen im Gäu

Hugo Schaal, Epfendorf-Trichtingen

Wie sieht es bei bestimmten **ortsnahen Flächen** aus, die weder Bauland noch Bauerwartungsland sind?

- **Bewertung des landwirtschaftlichen Nutzens**
- **Berücksichtigung der Lage bei der Zuteilung**

Geologische Verhältnisse

**Überwiegend: mittlerer und
oberer Muschelkalk**

Welche Böden sind entstanden?

Überwiegend lehmige bis lehmig tonige Böden.

Die Mulden sind oft tiefgründig, die Kuppen größtenteils flach und steinig.

Amtliche Bodenschätzung

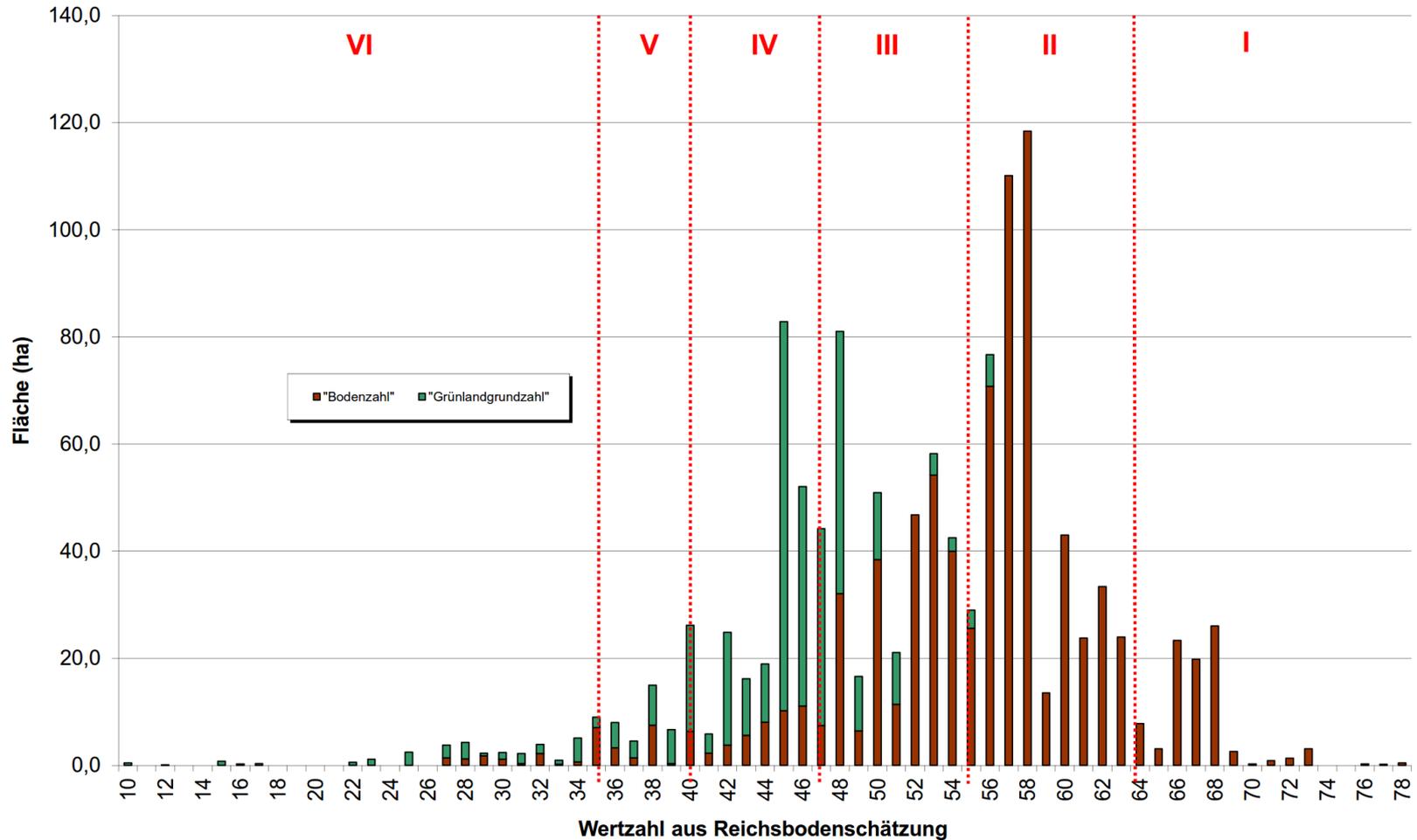
**Fast ausschließlich Lehm und
Lehm/Ton-Böden meist mittlerer
Zustandsstufen**

**mit teilweise gesteinhaltigen
Verwitterungsböden**

Ackerzahlen : 27 - 78

Grünlandzahlen : 16 - 56

Flurneuordnung Dunningen (B 462)
Verteilung der Wertzahlen aus der Reichsbodenschätzung



Beispiele für typische Bodenprofile

Klasse	Bodengefüge	Wertverhältniszahl pro ha
<u>1</u>	<p>A) schwach humoser bis humoser schwach feinsandiger Lehm 2-3 dm</p> <p>B) schwach humoser schwach feinsandiger Lehm 3 dm</p> <p>C) schwach humoser verwitterter kräftiger bis schwerer Lehm</p>	60
<u>3</u>	<p>A) schwach humoser schwach feinsandiger-kräftiger Lehm 1-1,5dm</p> <p>B) kräftiger bis schwerer Lehm 0,5 dm</p> <p>C) schwach roher bis roher kalkhaltiger schwerer bis toniger Lehm</p>	50

Beispiele für typische Bodenprofile

Klasse	Bodengefüge	Wertverhältniszahl pro ha
<u>5</u>	<p>A) schwach humoser bis schwach feinsandiger Lehm 1 dm</p> <p>B) schwach roher bis roher grusiger steiniger toniger Lehm 2 dm</p> <p>C) Felsplatte</p>	40

Wertrahmen

Boden- klasse	Bodenzahl / Grünlandgrundzahl	Punkte	Wertunterschied		Hinweise
			absolut	relativ	
1	> 63	60			landwirtschaftlich nutzbare Flächen
2	55 - 63	55	5	8%	
3	47 - 54	50	5	9%	
4	40 - 46	45	5	10%	
5	35 - 39	40	5	11%	
6	< 35	35	5	13%	
7	durch Abstufung	30	5	14%	
8	durch Abstufung	25	5	17%	Wald
9		8			Hutung, Gehölz, Böschungen, Gebüsch- /Schilfstreifen sowie befestigte Wege auf Privatgrundstücken
10		1			ertragslose Flächen z.B., befest. gesicherte Wege auf Privatgrundstücken
11		0			Flächen ohne Anspruch
12		700			Baugebiet: Schuppengebiet Wullenstein
13		750			Baugebiet: Kirchhören Nord, Straßenfläche
14		1750			Baugebiet: Eschenwasen- Schramberger Str.
15		800			Flächennutzungsplan: Teilgebiet Kirchhören Nord

Umrechnung in Euro mit vorläufigem Kapitalisierungsfaktor 200 €/WE/ha

Beispiele:

Bodenklasse 1	=	1 m ²	x	60 Pkte	x	200 €/WE/10.000	=	1,20 €
Bodenklasse 4	=	1 m ²	x	45 Pkte	x	200 €/WE/10.000	=	0,90 €
Bodenklasse 8	=	1 m ²	x	25 Pkte	x	200 €/WE/10.000	=	0,50 €

Abschläge wegen Hängigkeit und Staunässe

Abstufungs- klasse	Einteilung	Abschlag
	0 – 6 % Neigung	ohne Abschlag
.1	7 – 14 %	1 Bodenklasse
.2	15 – 23 %	2 Bodenklassen
.3	über 23 %	3 Bodenklassen
.4	Nassstelle 1 eingeschränkt bewirtschaftbar	1 Bodenklasse
.5	Nassstelle 2 schwer bewirtschaftbar	2 Bodenklassen

Abschläge wegen Hängigkeit und Staunässe

Abstufungs- klasse	Einteilung	Abschlag
.6	7 – 14 % und Nassstelle 1	2 Bodenklassen
.7	7 – 14 % und Nassstelle 2	3 Bodenklassen

Waldschatten



Abschläge wegen Waldeinfluss

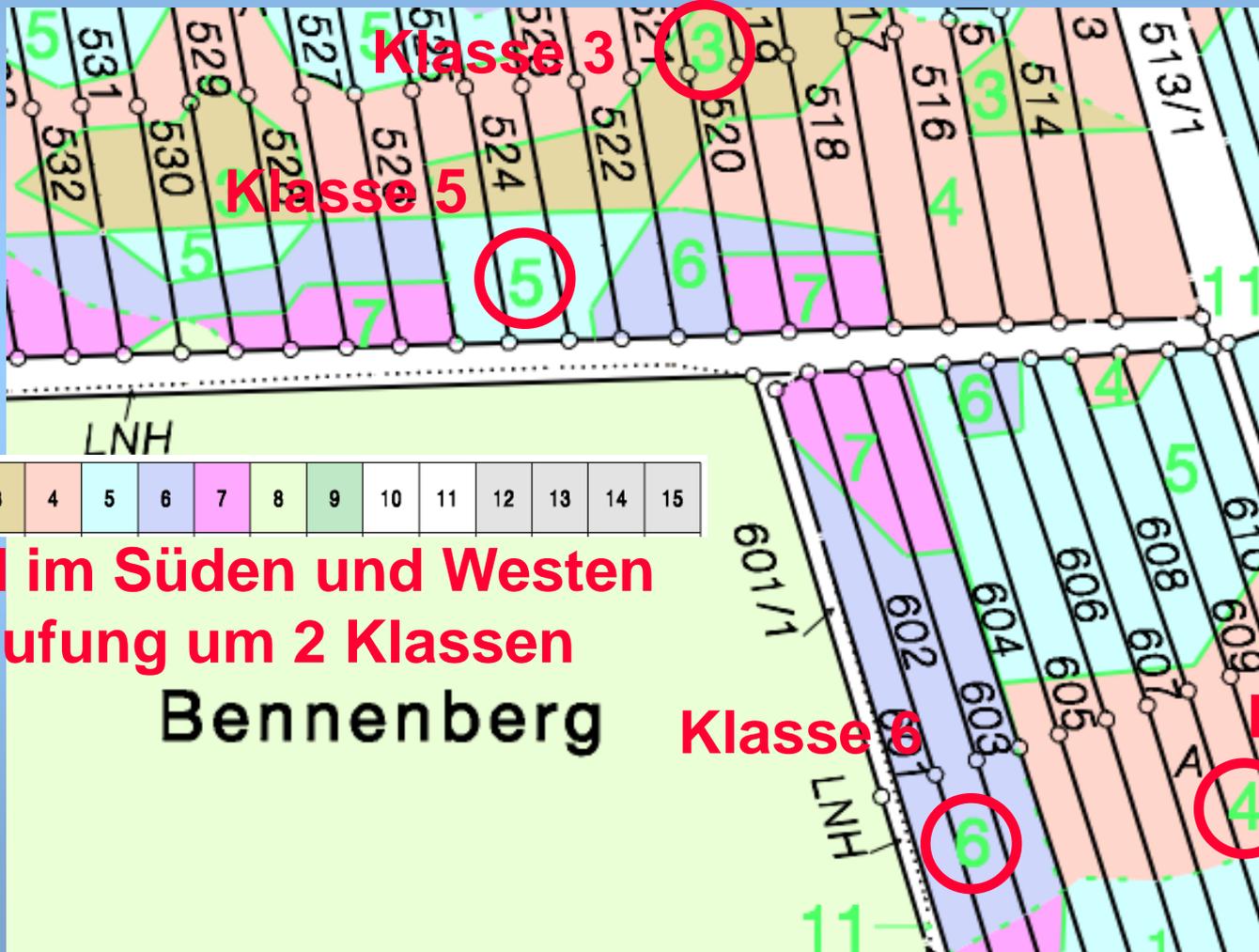
Bei Waldrändern werden auf der Grundlage einer zu erwartenden Bestandshöhe von 25 - 30 m je nach Himmelsrichtung abgestuft:

Wald im Süden	30 m Abschlag um 2 Bodenklassen
Wald im Osten u. Westen	25 m Abschlag um 2 Bodenklassen
Wald im Norden	15 m Abschlag um 1 Bodenklasse

Dieser Abschlag wurde direkt in die Bodenklassen eingearbeitet

Darstellung von Waldschatten

bei Wald im Süden und Westen



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----

Wald im Süden und Westen
Abstufung um 2 Klassen

Abschläge wegen Heckeneinfluss

Bei größeren Feldgehölzen wird je nach Himmelsrichtung abgestuft:

Größere Hecke im Süden oder Westen	bis 15 m Abschlag um 1 Bodenklasse
Größere Hecke im Norden oder Osten	kein Abschlag

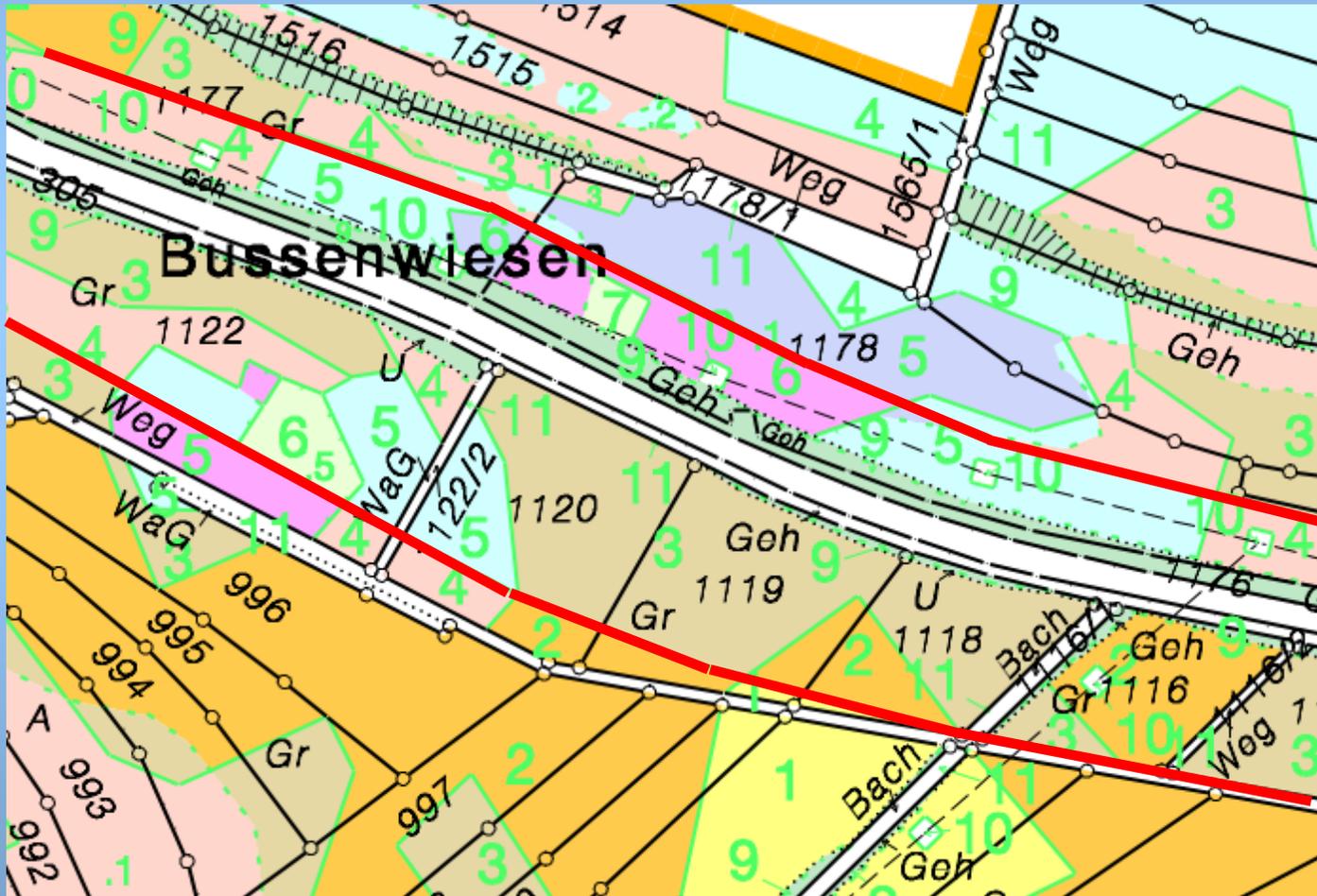
Dieser Abschlag wurde direkt in die Bodenklassen eingearbeitet.

Abschläge wegen Überschwemmungsgebiet

Im festgelegten Überschwemmungsgebiet erfolgt eine Abstufung um 1 Klasse

**Dieser Abschlag wurde direkt in die
Bodenklassen eingearbeitet.**

Abschläge wegen Überschwemmungsgebiet



Abschläge bei Masten und oberirdischen Schächten

30 m² in Klasse 10

**bei größeren Anlagen nach der
Formel $F = 30 (n+1)$**

**n: in runden Metern gemessene Grundbreite
quer zur Bewirtschaftungsrichtung**

Leitungen

Die ***Schutzstreifen*** der durch Dienstbarkeiten gesicherten Leitungen (Überspannung, Abwassersammler etc.) werden in der Wertermittlung nicht zurückgestuft.

Dies erfolgt später über eine sogenannte Anspruchskorrektur.

Einstufung von Wegen auf landwirtschaftlichen Grundstücken

- **stark befestigte Wege Klasse 9**
- **stark befestigte Wege mit
Überfahrtsrecht in Klasse 10**
- **unbefestigte Wege
entsprechend dem Ertragswert**

Wie lese ich den Flurbereinigungsnachweis Alter Bestand?

1. Die 1. Ziffer in der Spalte Bodenklasse gibt die im Bohrstock ermittelte Klasse wieder (Ausnahme: Bereich Wald-/Gehölzschatten u. Überschwemmungsgebiet).
2. Die 2. Ziffer macht eine Aussage über die Abschlüge Hängigkeit und Nassstellen.
3. Die Kombination beider Ziffern liefert das Ergebnis der Einstufung.

Flurbereinigungsnachweis Alter Bestand - Darstellung von Abstufungsklassen -

Flurbereinigungsnachweis Alter Bestand

VerfNr.: 3213

Bearbeiter: Ulrich Buck

Telefon: 0741/244908

Datum: 17.12.2014

OrdNr. : 114

Gemeinde Dunningen,

Seite 48

Beteiligter :

Gemeinde Dunningen

Hängigkeit 7 bis 14 % = Abschlag um 1 BKI

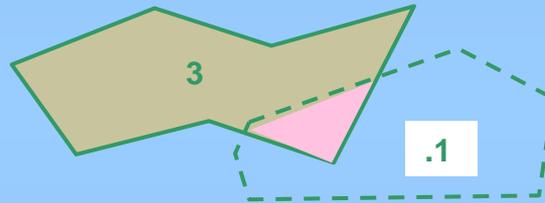
$$\text{BKl 6.1} = \text{BKl 7} = 30 \text{ Pkte} \times 0,0402 \text{ ha} = 1,21 \text{ WE}$$

Gemarkung: Dunningen

Flur	Flurstück Nr. / UNr.	Lage Nutzungsart weitere Angaben Hinweis auf §52 u. §48	Flst Teil	Boden- klasse	Fläche		Wertver- hältnis WE	Grund- buch- stelle
					ha	a m ²		
0	3749	Deddenberg						3493/1
		Ackerland		5,1	38		0,13	
		Ackerland		6,1	24		0,07	
		Grünland		6,1	4 02		1,21	
		Grünland		6,2	99		0,25	
		Grünland		7,1	1 62		0,41	
		Grünland		7,2	4 46		1,12	
		Gehölz		9,0	11 24		0,90	
				*	22 95		4,09	

Wie lese ich die Bodenwertkarte?

1. **Aufsuchen der Klassengrenzen z.B. Klasse 3 (durchgezogene grüne Linie)**

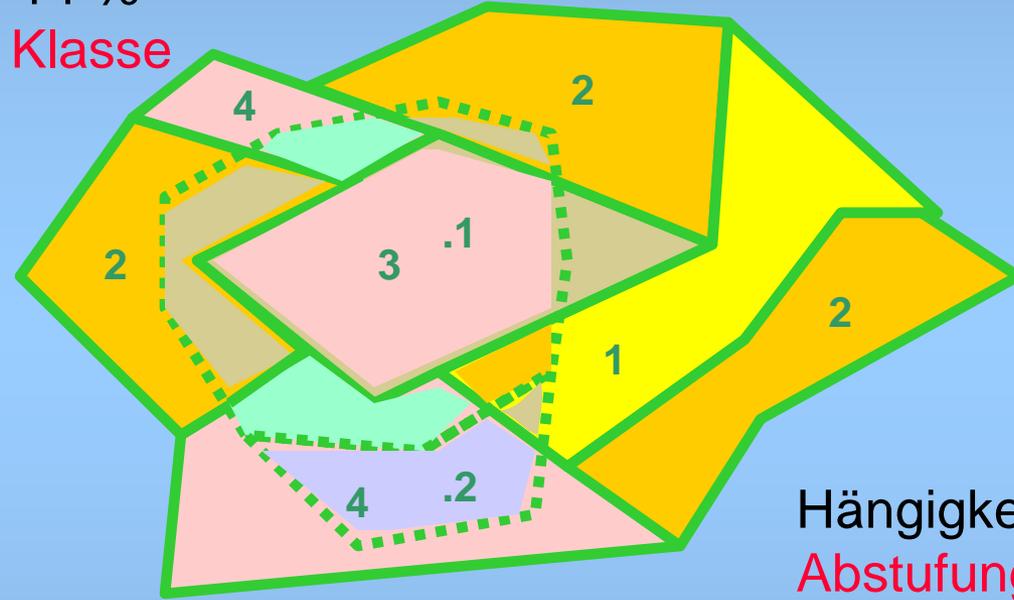


2. **Die Klassenfläche kann Abstufungsklassen (3.1) enthalten (gestrichelte grüne Linie)**
3. **Die Farbe der Abstufungsklasse zeigt das Ergebnis der Einstufung.**

Darstellung in der Bodenwertkarte

Hängigkeit 7 bis 14 %

Abstufung um 1 Klasse



Hängigkeit 15 bis 23 %
Abstufung um 2 Klassen



Kartenlegende

Bodenklasse

Punkte

.1) Abstufung wegen
Neigung 7 – 14 % (1BKI)

Punkte

.2) Abstufung wegen
Neigung 15 – 23 % (2BKI)

Punkte

.3) Abstufung wegen
Neigung über 23 % (3BKI)

Punkte

.4) Abstufung wegen
Nässe (1BKI)

Punkte

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Punkte	60	55	50	45	40	35	30	25	8	1	n.b.	700	750	1750	800
.1) Abstufung wegen Neigung 7 – 14 % (1BKI)	1.1	2.1	3.1	4.1	5.1										
Punkte	55	50	45	40	35										
.2) Abstufung wegen Neigung 15 – 23 % (2BKI)	1.2	2.2	3.2	4.2	5.2										
Punkte	50	45	40	35	30										
.3) Abstufung wegen Neigung über 23 % (3BKI)	1.3	2.3	3.3	4.3	5.3										
Punkte	45	40	35	30	25										
.4) Abstufung wegen Nässe (1BKI)	1.4	2.4	3.4	4.4	5.4										
Punkte	55	50	45	40	35										

Beispiel

Geschätzt: Klasse 3

Neigung 15-23%

Abschlag 2 Klassen

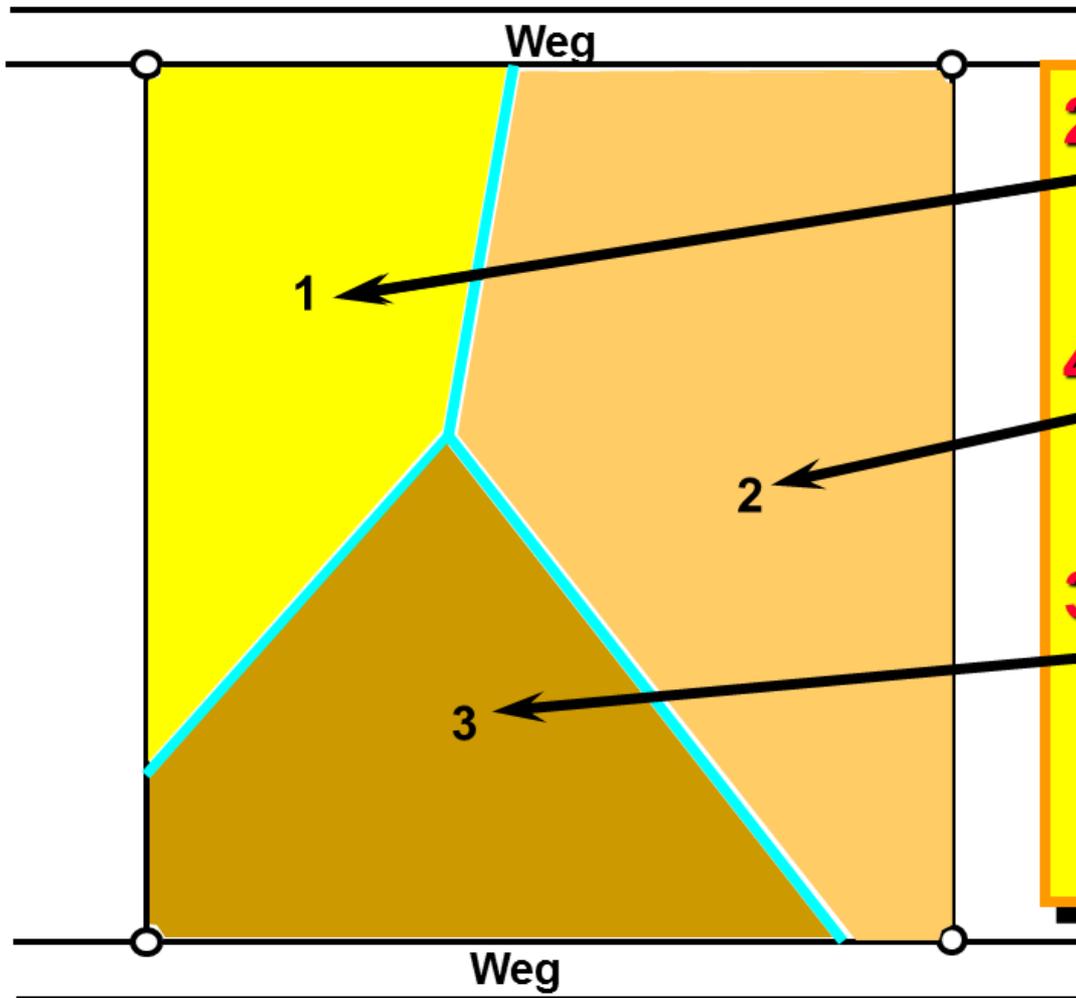
Darstellung und Wert wie Klasse 5

Bodenklasse

Punkte

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	60	55	50	45	40	35	30	25	8	1
.5) Abstufung wegen starker Nässe (2BKI)	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5	7.5	8.5		
Punkte	45	40	40	35	30	25	25	25		
.6) Abstufung wegen Neigung und Nässe (2BKI)	1.6	2.6	3.6	4.6	5.6	6.6	7.6	8.6		
Punkte	50	45	40	35	30	25	25	25		
.7) Abstufung wegen Neigung und starker Nässe (3BKI)	1.7	2.7	3.7	4.7	5.7	6.7	7.7	8.7		
Punkte	45	40	35	30	25	25	25	25		

Der Wert eines Flurstücks



$$\frac{2\,800\text{m}^2 \times 60}{10\,000\text{m}^2} = 16,8 \text{ WE}$$

$$\frac{4\,200\text{m}^2 \times 55}{10\,000\text{m}^2} = 23,1 \text{ WE}$$

$$\frac{3\,000\text{m}^2 \times 50}{10\,000\text{m}^2} = 15,0 \text{ WE}$$

Summe **54,9 WE**

Nutzungsarten

Abgleich der Nutzungsarten mit dem gemeinsamen Antrag 2010 insbes. im Hinblick auf Ackerflächen und **SchalVO-Dauergrünland** ist bereits erfolgt.

Bei dort nicht enthaltenen Flächen erfolgte ein Feldvergleich

Anhörungstermin und Feststellung (§32)

- **Nachweise liegen bis 06.03.2015 aus**
- **bis dato können Einwendungen vorgebracht werden**
- **Überprüfung der Einwendungen**
- **Feststellung der Wertermittlungsergebnisse**
- **Möglichkeit des Widerspruches**

Fragen zur Wertermittlung danach 10 Minuten Pause

Kosten und Finanzierung 2015 1. Bauabschnitt

Wege-/Wasserbau	1.427.000 €
Rekultivierung/Auffüllflächen	168.500 €
Landschaftspflege	9.500 €
Bodenordnung/Verwaltungsaufgaben TG	70.000 €
<u>Umlage VTG</u>	<u>167.500 €</u>
Gesamtausführungskosten	1.842.500 €
Anteil Unternehmensträger:	950.500 €
Zuschussfähige Ausführungskosten	892.000 €
Zuschuss 79%	705.000 €
verbleibende Eigenmittel:	187.000 €
davon TG	93.500 €
davon Gemeinde	93.500 €

Kosten und Finanzierung 2016 2. Bauabschnitt

Wege-/Wasserbau	1.243.000 €
Rekultivierung/Auffüllflächen	48.500 €
Landschaftspflege, Erholung	2.000 €
Bodenordnung/ Verwaltungsaufgaben TG	50.000 €
<u>Umlage VTG</u>	<u>134.500 €</u>
Gesamtausführungskosten	1.478.000 €
Anteil Unternehmensträger:	76.000 €
Zuschussfähige Ausführungskosten	1.402.000 €
Zuschuss 79%	1.108.000 €
verbleibende Eigenmittel:	294.000 €
davon TG	147.000 €
davon Gemeinde	147.000 €

Kostenumlage 2015

1. Bauabschnitt

Umlage Teilnehmerbeiträge

(incl. Vorausbeitrag VTG ca. 12.000 €): **105.000 €**

das sind umgerechnet:

ca. 1,6 €/WE oder

ca. 75 €/ha (Bodenklasse 4)

VERBAND DER TEILNEHMERGEMEINSCHAFTEN BADEN-WÜRTTEMBERG



Körperschaft des öffentlichen Rechts

im Auftrag der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Musterverfahren mit Sitz in Musterhausen.
Vorsitzender: Werner Muster, Musterweg 12, 12345 Musterhausen

Verband der Teilnehmergeinschaften Baden-Württemberg
Heiner-Fleischmann-Str. 6, 74172 Neckarsulm

Hans Müller
Musterstraße 1
12345 Muster

Datum: 29.07.2008

Bearbeiter beim Landratsamt
Landkreis

Flurneueordnungsamt: Herr Test
Telefon: 01251/401-458

Kassenzeichen: 9999-123456-K2

(bei Zahlung und Rückfragen bitte angeben)

Bescheid der Teilnehmergeinschaft über den Kostenbeitrag Nr. 2 (Vorschuss)

(Rechtsbehelfsbelehrung und Hinweise siehe Rückseite)

Sehr geehrte(r) Teilnehmer(in),

der Vorstand der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung Musterverfahren hat am 25.01.2006 beschlossen, gem. § 19 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes einen Vorschuss auf die von den Teilnehmern zu leistenden Beiträge zu den Flurbereinigungskosten zu erheben. Für die vorläufigen beitragspflichtigen Gesamtwerteinheiten von 50.828,76 WE beträgt der Vorschuss insgesamt 51.823,60 €. Er dient zur Finanzierung des Ausbaus, Vermarkung und Vermessung der gemeinschaftlichen Anlagen.

Durch Verfügung vom 30.01.2006 hat das Landratsamt Landkreis, Flurneueordnungsamt die Werteinheiten der alten Grundstücke als vorläufigen Beitragsmaßstab bestimmt. Je Werteinheit werden 1,02 € erhoben.

Wir bitten Sie, den nachstehend berechneten Beitragsvorschuss bis spätestens

26.08.2008

mit dem beigefügten Überweisungsauftrag auf das unten genannte Konto des VTG zu überweisen. Zur Vermeidung der umseitig erläuterten Säumnisfolgen sollten Sie für eine rechtzeitige Zahlung Sorge tragen.

Berechnung des Beitragsvorschusses:

Eigentümer laut Grundbuch	Wertverhältnis der Flurstücke WE	vorl. Beitrags- pflicht %	vorl. Beitrags- pfl. Wertver- hältnis WE	vorl. Beitrags- maßstab €/WE	Vorschuss €
Hans Müller	226,31 46,80	100,00 0,00	226,31 0,00	4,00 4,00	905,00 0,00
zu bezahlender Betrag					905,00

Mit freundlichen Grüßen

VERBAND DER TEILNEHMERGEMEINSCHAFTEN
BADEN-WÜRTTEMBERG

Anlage: Überweisungsauftrag

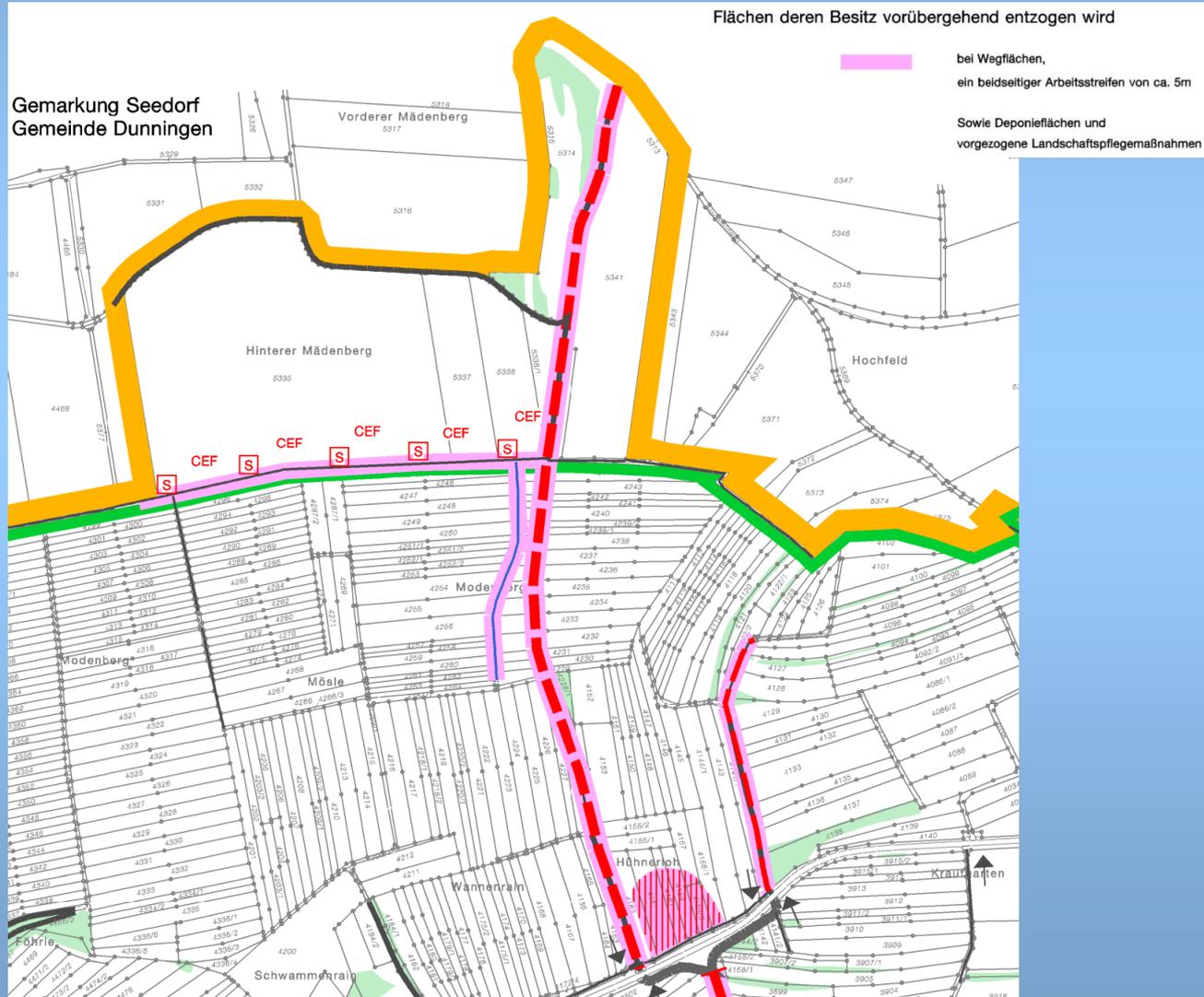
Zeitlicher Ablauf

- 5. Februar:** **Vorstandsbeschluss Kostenumlage**
- Ende März:** **Vorl. Anordnung (Besitzentzug)**
- 2. Aprilhälfte:** **Zustellung der Kostenbescheide**
- Mitte Mai:** **Baubeginn**
- Zahlungsziel:** **1. Juni 2015**

Vorläufige Anordnung **(Besitzentzug für den 1. Bauabschnitt)**

- **Bereitstellung von Flächen für den Ausbau der gemeinschaftl. Anlagen (Wege mit beidseitigem Arbeitsstreifen von 5 m und Auffüllflächen sowie vorgezogene Landschaftspflegmaßnahmen)**
- **Darstellung in Besitzregelungskarte**
- **Den Beteiligten werden Besitz und Nutzung der Grundstücksflächen entzogen, die für den Ausbau benötigt werden**

Auszug aus Besitzregelungskarte



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**