

**Amt für Bodenmanagement Korbach**

**- Flurbereinigungsbehörde -**

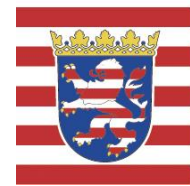
Medebacher Landstr. 27

34497 Korbach

Tel.: +49 (5631) 978-0, Fax: +49 (611) 327 605 501

E-Mail: [info@afb-korbach.de](mailto:info@afb-korbach.de)

HESSEN



**Gz.: 22.1-KB-05-20-41-01-B-0004#007**

**Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren**

**Frankenberg-Schreufa - Nuhnerenaturierung -**

**Verfahrensnummer: VF 2041**

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **I. Wertermittlungsfeststellung**

Im Flurbereinigungsverfahren Frankenberg-Schreufa -Nuhnerenaturierung- (VF 2041), 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 der Zeit zwischen September 2015 und Juni 2016 durch eine örtliche Überprüfung und Anpassung der Bodenschätzung an Flurbereinigungserfordernisse durch den amtlich landwirtschaftlichen

Sachverständigen Carsten Steuber, Finanzamt Korbach Frankenberg.

Die Acker- und Grünlandböden (A bzw. GR) wurden auf der Grundlage der Bodenzahlen und Grünlandgrundzahlen entsprechend nachfolgender Tabelle zu 9 Klassen zusammengefasst:

Klasse	vorgefundene Wertzahlen	Wertzahl der Flurbereinigung
1	≥ 74	77
2	73 – 65	69
3	64 – 57	61
4	56 – 50	53
5	49 – 43	46
6	42 – 36	39
7	35 – 29	32
8	28 – 20	25
9	≤19	19

Die einzelnen Klassen erhielten eine durchschnittliche Wertzahl.

Potentielles Ackerland mit tatsächlicher Nutzungsart Grünland in der Örtlichkeit wird als separate Nutzungsart AGr (AGR) eingestuft. Des Weiteren bekommt potentielles Grünland mit tatsächlicher Nutzung Acker die einzelne Nutzungsart GrA (GRA).

An den reinen Boden- bzw. Grünlandgrundzahlen wurden wegen geländebedingter Nutzungsbeeinträchtigungen Wertkorrekturen angebracht:

### 1.1. Waldschatten (-w)

Die Schadwirkung durch Waldnachbarschaft (und sonstiger waldähnlicher Bewuchs) ist bei landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR/GRA/AGR) 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.

Bei geringeren Baumhöhen oder lückenhaften Beständen sind auch geringere Streifenbreiten möglich. Ebenso sind bei besonders hohen Bäumen oder dichten Beständen auch größere Streifenbreiten möglich. Solche und ggf. weitere besondere Umstände werden in der Wertermittlung sachgerecht berücksichtigt.

### 1.2. Hängigkeit (-h/-H)

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR/GRA/AGR) ist die Hängigkeit durch Abschläge wie folgt berücksichtigt:

Ackerflächen:	über 10 – 18% Neigung	1 Klasse Abschlag
	über 18 % Neigung	2 Klassen Abschlag
Grünlandflächen:	über 14 – 22% Neigung	1 Klasse Abschlag
	über 22% Neigung	2 Klassen Abschlag

Im Rahmen der Einstufung der Fläche als Hu = Hutung wurde die Hängigkeit bereits in der Schätzung berücksichtigt. Diese Flächen sind unter der separaten Nutzungsart Hutungs- und Streuflächen (HU) zusammengefasst.

### **1.3. Welligkeit (Nutzungseinschränkung) (-we)**

Die Welligkeit von landwirtschaftlichen Nutzflächen (A/GR/GRA/AGR) ist mit einer Klasse Abschlag berücksichtigt worden.

### **1.4. Nässe (-Na)**

Nassstellen werden mit einer Klasse Abschlag versehen.

Im Rahmen der Einstufung der Fläche in die Wasserstufe 4 im Grünland und/oder der Klassifizierung als Str = Streuwiese wurde die Nässe bereits in der Schätzung berücksichtigt. Die Streu- Flächen sind unter der separaten Nutzungsart Hutungs- und Streuflächen (HU) zusammengefasst.

Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR/GRA/AGR) sind maximal um zwei Klassen abgewertet.

Landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR/GRA/AGR) in Klasse 8 sind maximal in Klasse 9 abgewertet; landwirtschaftliche Nutzflächen (A/GR/GRA/AGR) in Klasse 9 erhalten keinen Abschlag.

## 2. Bewertung der sonstigen Nutzungsarten

2.1. **Waldbodenflächen** werden in der Nutzungsart H1 eingestuft, Waldwege sind in die Nutzungsart H2 eingestuft.

2.2. **Aufwuchs, Bauwerke und Waldflächen** werden nur dann bewertet, wenn ein Eigentumswechsel im Zuge der Bodenordnung abzusehen ist.

2.3. **Ertragslose unbewachsene Flächen** (z.B. Raine, Hohlwege, Wegeseitengräben, Böschungen, Steinriegel, Felsköpfe, usw.) werden in der Nutzungsart U eingestuft. Bewachsene ertragslose Flächen (z.B. Hecken, Buschwerk, usw.) werden in der Nutzungsart GH eingestuft.

2.4. **Gartenland** wird entsprechend dem Durchschnittswert der umliegenden Acker-/Grünlandflächen in die entsprechende Klasse für Gartenland (G) eingestuft.

2.5. **Wasserflächen** (Flüsse, Bäche, Graben) werden in die Nutzungsart WA 1 eingestuft soweit sie sich im öffentlichen Eigentum befinden und als separates Flurstück im Kataster ausgewiesen sind. Fischteiche im Privateigentum werden in die Klasse WA 2 eingestuft. Die sich im Privateigentum befindlichen Betriebsgräben der Mühlen sowie die Genossenschaftsgräben werden ebenfalls in die Nutzungsart WA2 eingestuft.

### 2.6. Bebaute Flächen

2.6.1. Die Bewertung für bebaute Flächen im Außenbereich ist mit einem Durchschnittswert der umliegenden Acker- bzw. Grünlandflächen in die entsprechende Klasse für Betriebsfläche (Land- und Forstwirtschaftlich) (BF) eingestuft.

2.6.2. Flächen nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) werden in die Nutzungsart GF 1 und GF 2 eingeordnet. Die Abgrenzung entspricht den Bodenrichtwertzonen laut Gutachterausschuss für Immobilienwerte des Landkreises Waldeck-Frankenberg zum Stichtag 1.1.2018.

- 2.6.2.1. Für Wohnbau- und Gemischte Bauflächen mit 40 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) wird die Nutzungsart GF 1 mit der Wertzahl 1860 WE/ha festgelegt.
- 2.6.2.2. Für Gewerbliche Bauflächen mit 25 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) wird die Nutzungsart GF 2 mit der Wertzahl 1163 WE/ha festgelegt.
- 2.6.3. Die Gewerbliche Betriebsfläche, ein Abstellplatz für Baumaschinen, der im B-Plan „Herrenwiese/Distner“ als Privatparkplatz ausgewiesen ist, wird in die Nutzungsart GF 3 mit 465 WE/ha eingeordnet.
- 2.6.4. Für Versorgungsanlagen im Ortsrandbereich wird die Nutzungsart GF 4 mit 136 WE/ha, für Versorgungsanlagen im Feldbereich die Nutzungsart GF5 mit 77 WE/ha festgelegt.
- 2.6.5. Im Regionalplan Nordhessen von 2008 ist im Nordöstlichen Bereich der Ortslage Schreufa eine Fläche als Vorranggebiet Siedlung Planung mit der Projektnummer 394 ausgewiesen. Diese Fläche wird als begünstigtes Agrarland mit 7,00 €/m<sup>2</sup> in die Sonderklasse Gebäude- und Freifläche-Erweiterungsfläche (GFS 1) mit 325 WE/ha eingestuft.

## **2.7. Wege (WEG und WGF)**

### 2.7.1. Erdwege:

2.7.1.1. Erdwege werden an Hand des Mittels der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit 2 Klassen Abschlag in die entsprechende Klasse für WEG (Erdweg) eingestuft. Die Klasse 9 wird nicht abgeschlagen. Die Klasse 8 wird nach Klasse 9 abgeschlagen.

2.7.1.2. Im Neuen Bestand erfolgt für die im Plan nach § 41 FlurbG einzuziehenden Wege eine Aufbonitierung der Wege gegenüber dem Alten Bestand um 1 Klasse.

### 2.7.2. Befestigte Wege:

2.7.2.1. Asphaltwege werden in der niedrigsten Klasse im Alten Bestand, d.h. mit 5 WE/ha in die Nutzungsart Fahrweg (befestigt) WGF 9 eingestuft.

2.7.2.2. Schotterwege werden in die Nutzungsart Fahrweg (befestigt) WGF 8 mit 15 WE/ha eingestuft.

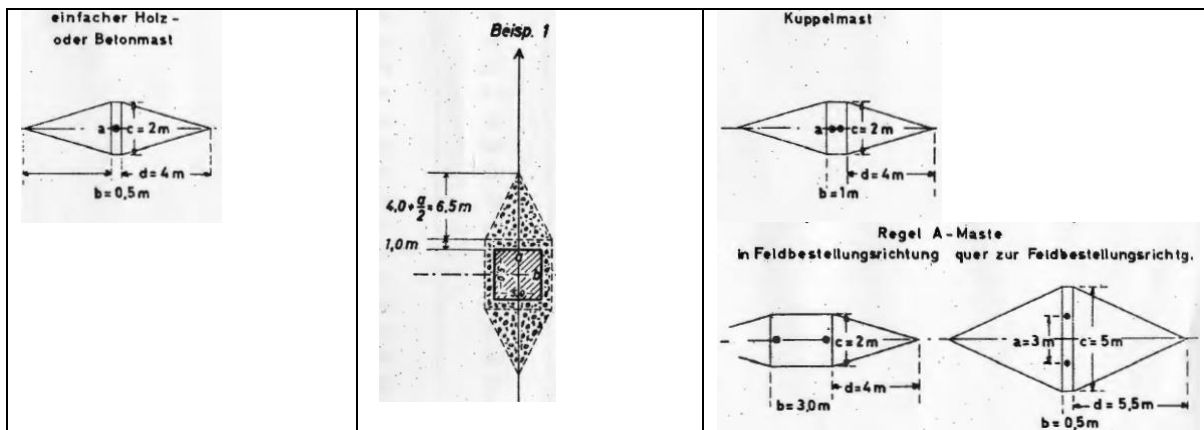
## 2.8. Umgang mit Leitungen, Leitungsrechten und Maststandorten

2.8.1. Sämtliche bekannte Leitungen (Strom 20 KV, Strom 1 KV, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) werden in ihren jeweiligen Schutzstreifen als Wertkorrekturflächen erfasst. Die vom Schutzstreifen bedeckte Grundstücksfläche wird mit 15 % abgeschlagen. Leitungen in Gebäude- und Freiflächen (GF-Flächen und GFS-Flächen) sowie in klassifizierten Straßen (S) bekommen keine Wertkorrekturfläche d.h. keinen Abschlag, da sie keine Änderungen erfahren.

<u>Leitung</u>	<u>Schutzstreifenbreite insgesamt</u>
Wasser-Versorgungsleitungen	4 m
Wasser-Anschlussleitungen	2 m
Abwasser	5 m
Gas – Mitteldruck	4 m
Gas -Niederdruck (Hausanschlussl.)	2 m
Telekommunikation	2 m
20 KV (Freileitung)	20 m
20 KV (Erdkabel)	4 m
1 KV (Erdkabel)	2 m

2.8.1.1. Der eigentliche Maststandort wird zusammen mit der Entschädigungsfläche entsprechend der „Richtlinie über Entschädigung für Duldung elektrischer Leitungsmaste“ von 1961 in Rautenform je nach Mastart in die Unland Klasse 1 eingestuft.

<i>Runde Masten (Holz und Beton bis Ø 0,5m)</i>	<i>Gittermasten</i>	<i>sonstige Masten</i>
in Rautenform ohne das Mittlere Rechteck; Rautengröße generell 10 m <sup>2</sup> bei 2 m Breite am Mast (Anlage b, Punkt I.2. u. Tabelle 1)	wie in Richtlinie von 1961 angegeben (Anlage b, Punkt I.1.)	gemäß untenstehender Richtlinie (Anlage b, Punkt I.1. u. I.2. und Tabelle 1)



### 3. Wertermittlungsrahmen

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

Nutzungsart	Abk.	Wertverhältniszahlen je Ha								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ackerland	A	77	69	61	53	46	39	32	25	19
potentiell Ackerland / tatsächlich Grünland	AGR	77	69	61	53	46	39	32	25	19
Grünland	GR	77	69	61	53	46	39	32	25	19
potentiell Grünland / tatsächlich Acker	GRA	77	69	61	53	46	39	32	25	19
Hutungs- und Streuflächen	HU	10								
Gartenland	G	77	69	61	53	46	39	32	25	19
Waldfläche	H	19	19							
Gehölz	GH	5								
Unland	U	5								
Gebäude- und Freifläche	GF	1860	1163	465	136	77				
Gebäude- und Freifläche- Erweiterungsfläche	GFS	325								
Straße	S	5								
Bahngelände	BGL	5								
Fahrweg (befestigt)	WGF								15	5
Weg (Erdweg)	WEG			61	53	46	39	32	25	19
Betriebsfläche (land- und forstwirtschaftlich)	BF	77	69	61	53	46	39	32	25	19
Wasserfläche	WA	5	19							
Friedhof	FHF	5								

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 215 € / WE.

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

#### **4. Veröffentlichung, Auslegung**

Die Wertermittlungsfeststellung wird in den Flurbereinigungsgemeinden Stadt Frankenberg (Eder) und Stadt Lichtenfels öffentlich bekannt gemacht.

Darüber hinaus ist die Wertermittlungsfeststellung über die Internetadresse <https://www.hvbg.hessen.de/VF2041> abrufbar.

#### **5. Gründe**

Jedem Teilnehmer wurden die Unterlagen „Nachweis des Alten Bestandes“ zugesandt. Diese enthalten die Angaben von Fläche, Wert und sonstigen Eintragungen aus den öffentlichen Büchern (wie Grundbuch, Wasserbuch...) der im Flurbereinigungsgebiet Frankenberg-Schreufa -Nuhnerenaturierung- gelegenen Grundstücke.

Da bedingt durch die Covid-19-Pandemie Großveranstaltungen zum Zeitpunkt der Wertermittlungsoffenlegung nicht stattfinden konnten, hat anstelle des Anhörungstermins eine ersetzende Online-Konsultation gemäß des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) vom 20.05.2020 stattgefunden.

Die den Anhörungstermin ersetzende Online-Konsultation wurde ab Dienstag, dem 20. Oktober 2020, ab 10:00 Uhr unter der Internetadresse <https://hvbg.hessen.de/VF2041> allen Beteiligten zugänglich gemacht.



Die Beteiligten des Verfahrens hatten gemäß § 4 PlanSiG die Möglichkeit, sich dazu bis zur Feststellung der Wertermittlungsergebnisse schriftlich oder elektronisch zu äußern.

Zur Einsichtnahme und Erläuterung wurden die Ergebnisse der Wertermittlung wie folgt ausgelegt: Im Sitzungsraum im Obergeschoss des Haus des Gastes in Frankenberg – Schreufa, Viermündener Straße 25, 35066 Frankenberg-Schreufa

am Dienstag,	den 27. Oktober 2020	von 10.00 bis 16:30 Uhr
am Mittwoch,	den 28. Oktober 2020	von 09.00 bis 16.30 Uhr
am Donnerstag,	den 29. Oktober 2020	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 örtlich überprüft, begründeten Einwendungen wurde abgeholfen.

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

## **6. Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diese Wertermittlungsfeststellung kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden beim

**Amt für Bodenmanagement Korbach**  
**- Flurbereinigungsbehörde -**  
**Medebacher Landstr. 27. 34497 Korbach**

oder bei der

**Spruchstelle für Flurbereinigung beim**  
**Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation**  
**Schaperstraße 16, 65195 Wiesbaden.**

Der Widerspruch kann schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden. Der Lauf der Widerspruchsfrist beginnt mit dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung.

## **7. Datenschutz**

Die Datenschutzerklärung für das Flurbereinigungsverfahren kann im Internet unter der Internetadresse <https://hvbg.hessen.de/datenschutz> eingesehen werden.

Korbach, den 12.11.2021

Amt für Bodenmanagement Korbach  
- Flurbereinigungsbehörde -

(DS)

(Oellrich, VOR)