

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren Nohen



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
RHEINHESSEN-NAHE-
HUNSRÜCK

Willkommen zum Anhörungs- und
Erläuterungstermin zur Wertermittlung



Anhörungs- und Erläuterungstermin zur Wertermittlung

Überblick



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinhessen-Nahe-
Hunsrück

- **Vorstellung**
- **Verfahrensstand**
- **Erläuterungen zur Wertermittlung**
- **Ausblick**
- **Anhörung in Einzelterminen**

Vorstellung



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
RHEINHESSEN-NAHE-
HUNSRÜCK

Planung und Vermessung	Bitzer	06761 9402 - 59
	Haas	- 64
	Jakobs	- 57

Verwaltung	Burgmaier	06761 9402-39
	Gutenberger	06761 9402-38

Gruppen- leitung	Lux	0671 820 539
		06761 9402- 37



Verfahrensstand

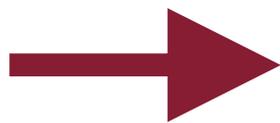
- Anordnung Dez. 2011
- Vorstandswahl 2012
- Durchführung Wertermittlung 2012-2014
- Wege- und Gewässerplan 2020
- Beginn Ausbau 2020
- Anhörungs- und Erläuterungstermin **heute**
- restlicher Ausbau / Planwunsch
- Besitzübergang





Zweck der Wertermittlung

- Landabfindung
- Teilnehmerbeiträge
- Landabzug
- freiwillige Geldabfindungen (§ 52 FlurbG)
- Geldausgleiche
- Wahrung der Rechte Dritter



Eigener Abschnitt des gestuften
Verwaltungsverfahrens Flurbereinigung



Grundsätze der Wertermittlung

- ✓ Tauschwert § 27
- ✓ Objektiver Ertragswert § 28
- ✓ **Besondere Ermittlung der wesentlichen Bestandteile → Aufwuchs / Baumbestand**
- ✓ Bewertung nach Verkehrswert bei Bauflächen, Bauland und baulichen Anlagen § 29



27 – 32
FlurbG



Wertermittlungsmethode muss wertgleiche Abfindung verwirklichtbar machen (Eigentumsgarantie Art. 14 GG)

Einleitungstermine LN 25.09.2012 Wald 05.02.2014



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinessen-Nahe-
Hunsrück

Teilnehmer:

DLR (Leitung): Fr. Schröder

Sachverständige LN: Hr. Paschetag
Wald: Hr. Seibert

Vorstand der TG Nohen



Vorstellen der Sachverständigen und
Erörterung der rechtlichen Grundlagen



Einleitungstermine

Aufstellen des Wertermittlungsrahmens



- Aufführen aller in den Verfahrensgebieten vorkommenden Nutzungsarten
- Festlegen der Wertklassen für die einzelnen Nutzungsarten
- Ermitteln der Wertzahlen für jede Klasse
- Festlegung von Grundsätzen für Zu- und Abschläge
- Festlegen des Kapitalisierungsfaktors

Niederschrift über die Ergebnisse des Einleitungstermins



Wertermittlung im Gelände

Begehung des Geländes durch Sachverständige und DLR-Vertreter (tlw. in Anwesenheit Vorstandsmitglieder):

- Festlegen der Klassengrenzen
- Niederschrift über den örtlichen Wertermittlungsvorgang



Schätzungsmerkmale

LN / WG / Wald



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinessen-Nahe-
Hunsrück

- **Boden**

(Fruchtbarkeit, Bearbeitbarkeit, Wasserhaltevermögen)

- **Besonnung**

- **Erschwerte Bearbeitbarkeit durch Hanglage**

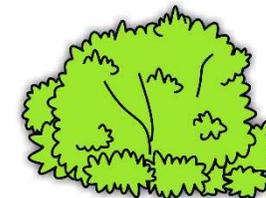
- **Klima, Frostgefährdung**

(Kleinklima, Kaltluftgefahr sowie Windoffenheit)

- **Höhenlage über NN**

- **Besonderheiten (Naßstellen, Waldnähe)**

- **Verbuschungs- und Verbrachungszustand**

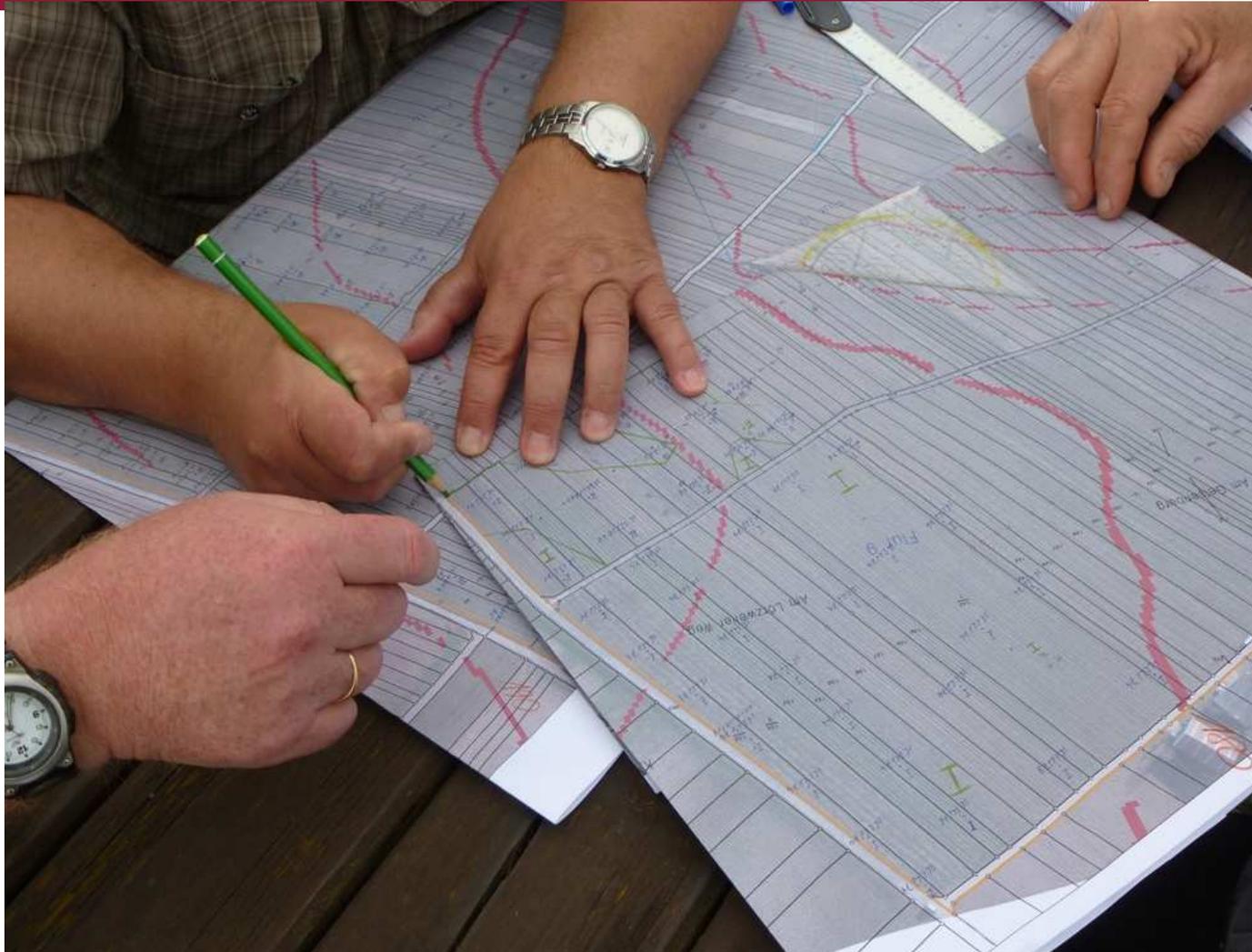


Wertermittlungskarte



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinessen-Nahe-
Hunsrück



Anhörungs- und Erläuterungstermin zur Wertermittlung

Abschlusstermine LN 07.10.2014 Wald 03.08.2017



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinessen-Nahe-
Hunsrück



- Teilnehmer wie im Einleitungstermin (neuer Gruppenleiter Hr. Schmitt)
- Überprüfung, ob WE-Rahmen eingehalten werden konnte
→ Nachbesserungen (inkl. Ortstermin)
- Festlegung des endgültigen Kapitalisierungsfaktors
- Unterschreiben der WE-Karten durch Sachverständigen

Ausarbeitung der Wertermittlungskarten



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rhein Hessen-Nahe-
Hunsrück



Kriterien Waldbodenwerte



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinhesse-Nahe-
Hunsrück

Bewertungsmerkmale:

1. Lage:	2. Boden:
a. ebene und fast ebene Flächen schwach geneigte Nord- und Osthänge bis 20 % Neigung 5 Punkte	a. nachhaltig frisch, humos, bester lockerer Braunerdezustand (krümelig), tiefgründig, ohne Steine. 5 Punkte
b. Nord- und Osthänge von über 20 % Neigung, schwach geneigte Westhänge bis 20 % Neigung 4 Punkte	b. frisch, noch locker und humos, mitteltiefgründig (30 bis 60 cm) schwach steinig 4 Punkte
c. Westhänge mit über 20 % Neigung schwach geneigte Südhänge bis 20 % Neigung 3 Punkte	c. mäßig frisch, mäßig locker, Moder, mittel- bis flachgründig 3 Punkte
d. Südhänge mit über 20 % Neigung 2 Punkte	d. trocken, dicht, flachgründig, Rohhumus, staunaß, steinig 2 Punkte
e. in jeder Lage mit Böden nach Merkmal e 1 Punkt	e. kaum Bodenkrume, Grundgestein anstehend (sichtbar) blockartig steinüberlagert 1 Punkt

Waldbodenklassen



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
RHEINHESSEN-NAHE-
HUNSRÜCK

Waldboden- klasse	Wertpunktbereich (Summe der Punktzahlen aus Bodenart,	Werteinheiten je AR
1	9 - 10	15
2	7 - 8	13
3	4 - 6	7
4	2 - 3	3

→ aus Bodenart,
Exposition und
Hangneigung
addiert

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je Ar						
			1	2	3	4	5	6	7
Waldfläche	H	33	15	13	7	3			

Wertermittlungsrahmen



Rheinland-Pfalz

DIENSTLEISTUNGSZENTRUM
LÄNDLICHER RAUM (DLR)
RHEINHESSEN-NAHE-
HUNSRÜCK

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je Ar						
			1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	1	40	36	32	28	23	18	13
Gartenland	G	2	40						
Grünland	GR	3	36	32	28	24	20	15	10
Gehölz	GH	4	6						
Hutung	HU	5	6						
Streu	STR	6	3						
Unland	U	7	1						
↕			↕					↕	
Gemeindestraße	S	25	0						
Gehweg an Straße	S	26	0						
Fahrweg	WEG	27	0						
Fußweg	WEG	28	0						
Bach	WAB	29	0						
Fluß	WAF	30	0						
Bahngelände	BGL	31	0						
Landschaftsschutzfläche	LSF	32	0						
Waldfläche	H	33	15	13	7	3			

Kapitalisierungsfaktor = **1,6**





Amtliche Bodenrichtwerte



Beispiel:

Acker Klasse III

0,32 WE

* 1,6

= 0,51 €/m²

Bodenrichtwert

Ø 0,50 €/m²

(Acker Klasse I: 0,40 WE * 1,6 = 0,64 €/m²

Klasse V: 0,23 WE * 1,6 = 0,37 €/m²)

Bekanntgabe der Wertermittlungsergebnisse



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinhessen-Nahe-
Hunsrück

Die Nachweise über die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen.

Die Ergebnisse sind ihnen in einem **Anhörungs- und Erläuterungstermin** zu erläutern.

Beispiel "Nachweis des Alten Bestandes"

Erläuterung der Nachweise



DLR Rheinessen-Nahe-Hunsrück
Flurbereinigungsbehörde
Verfahren: Nohen
Produktnummer 61171
(bei Rückfragen bitte angeben)

Nachweis des Alten Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Ordnungsnummer **435.00**
(bei Rückfragen bitte angeben)
Seite: 5
Stand: 16.02.2021

Gemarkung Lagebezeichnung	Katasterdaten		Fläche m ²	Nutz- art	Wertklassen							Wert- einheiten WE	Hinweise zum Flurstück	
	Flur	Flurstück			1	2	3	4 Fläche in m ²	5	6	7			
Nohen Auf der Schlebenheck	6	129	3124 3124	H	1478	1646							435.68 435.68	landw. Gebiet Flst. im benacht. landw. Gebiet
Nohen Auf Erdbier	7	5/ 1	12209 3489 8378 122 70 150	A GR HU U H			656 201		1796 836 1384 5202 1792			2084.58 829.76 1236.30 7.32 0.70 10.50	Gesamtfläche des Flurstücks Gesamtwert des Flurstücks Anteilsflächen je Nutzungsart Anteilswerte je Nutzungsart Geschütztes Grünland gem. § 15 LNatSchG (ggf. Teilfläche) 8055 qm Flst. im benacht. landw. Gebiet Dauergrünland 7977qm	
Nohen Auf Erdbier	7	5/ 2	1852 1593 259	GR HU	259				1593			334.14 318.60 15.54	Flst. im benacht. landw. Gebiet Dauergrünland 1729qm	
Nohen Mispelsborn	7	16/ 1	182 122 60	GR GH	60	122						42.64 39.04 3.60	Flst. im benacht. landw. Gebiet Dauergrünland 63qm	
Nohen Mispelsborn	7	16/ 2	4651 4344 210 97	GR STR U	429 210 97	1662	1337		607	309		1189.86 1182.59 6.30 0.97	Geschütztes Grünland gem. § 15 LNatSchG (ggf. Teilfläche) 4148 qm Flst. im benacht.	

Einwendungen gegen die Ergebnisse der Wertermittlung



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinessen-Nahe-
Hunsrück

- Einwand bezüglich jedem im Verfahren befindlichen Flurstück möglich
- Einwand im Rahmen der Einzelerörterung
- Einwand innerhalb einer Frist von 14 Tagen



gesetzlich vorgeschriebenes Vorschaltverfahren vor dem förmlichen Widerspruchsverfahren

Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinessen-Nahe-
Hunsrück

Nach Behebung begründeter Einwendungen sind die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festzustellen;

die Feststellung ist öffentlich bekanntzumachen.

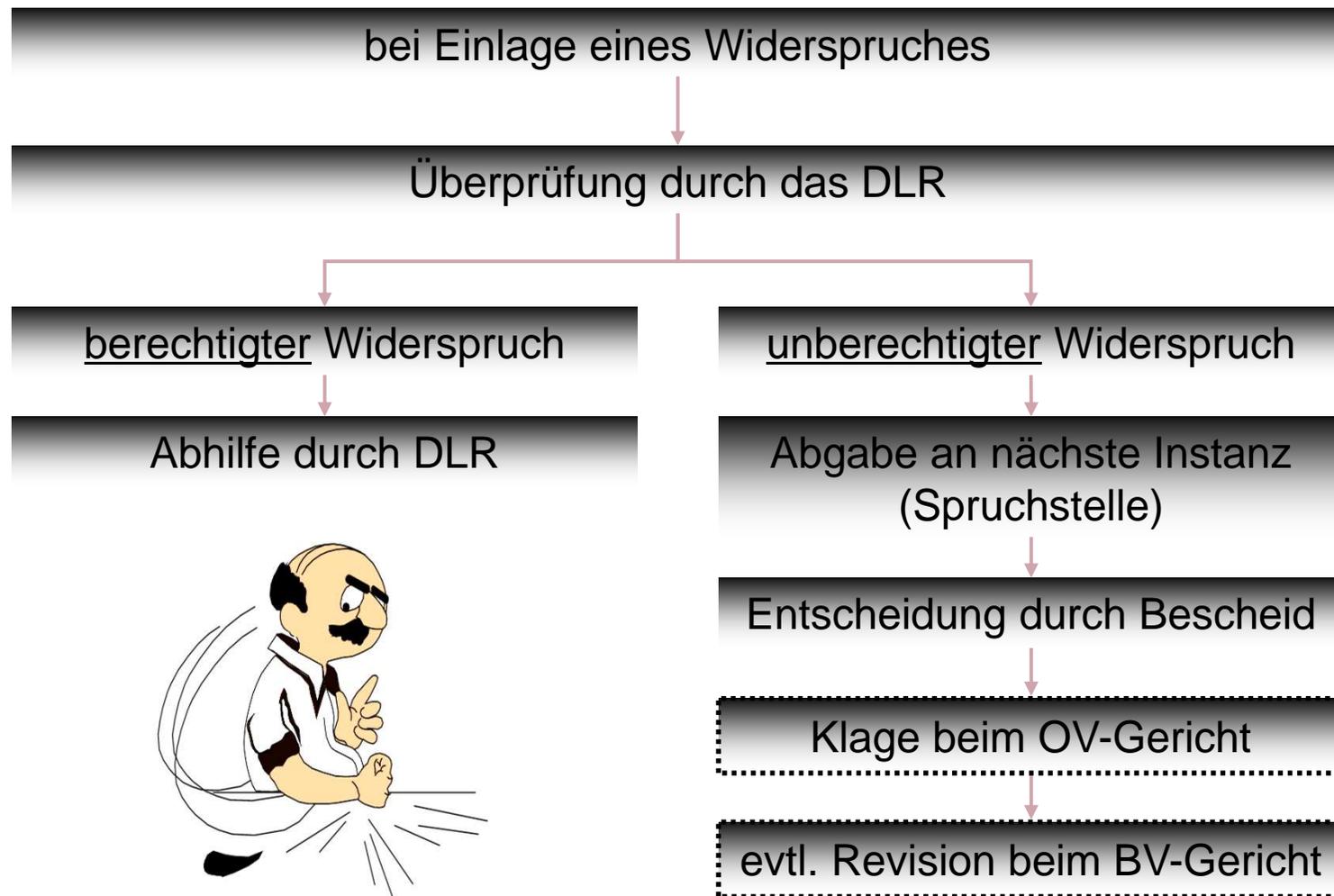


Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift innerhalb eines Monats, kein Formzwang (Vgl. § 70 VwGO)



Rechtsbehelfsverfahren

Rechtsmittelverfahren



Hinweis Newsletter



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinessen-Nahe-
Hunsrück

- www.dlr-rnh.rlp.de → Bodenordnungsverfahren (rechts oben)
- 61171 → Newsletter An-/Abmeldung (links unten)
- Mail-Absender = FAX-DLR.rlp.de

Anhörung in Einzelterminen



Rheinland-Pfalz

Dienstleistungszentrum
Ländlicher Raum (DLR)
Rheinhessen-Nahe-
Hunsrück

→ Bitte in Liste eintragen zur
Terminvergabe

