

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren **Mackenrodt** (Aktenzeichen: 61179)

Erläuterungen zur Wertermittlung

Die Bewertung der Flurstücke im Verfahrensgebiet erfolgt grundsätzlich getrennt nach Bodenwert und Aufwuchswert. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen ist. Es handelt sich bei der Bewertung also um Tauschwerte, da im Sinne der Flurbereinigung bei der Neuzuteilung Abfindungen mit Land von gleichem Wert entstehen müssen.

Zur Bodenbewertung:

Die Bodenschätzung wurde von einem amtlichen landwirtschaftlichen Sachverständigen auf Grundlage von Bodenproben in einem 30 x 30 Meter Raster über die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Verfahrensgebiet durchgeführt. Eine flächendeckende Bewertung wurde anschließend über Näherungsverfahren mit Hilfe der erhobenen Werte erstellt. Dabei wurden alle wertbestimmenden Faktoren des Bodenschätzungs- und Flurbereinigungsgesetzes mit einbezogen (z.B. Bodenart, Klima- und Wasserverhältnisse oder Hängigkeit).

Wege, die auf privaten Parzellen verlaufen und fehlerhaft katastriert sind, wurden durchgehend als schlechteste Grünlandklasse (Hutung) bewertet.

Zur Übertragung der Bodenwerte aus der Schätzung in Tauschwerte für die Flurbereinigung wurde im Einvernehmen mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft ein Wertermittlungsrahmen aufgestellt, der alle Werte im Verfahren abbildet und die Böden in verschiedene Wertklassen einteilt. Die Werte aus dem Wertermittlungsrahmen können kapitalisiert und in Euro-Beträge umgerechnet werden, um z.B. die Geldabfindungen für Verzichtserklärungen zu bemessen.

Zur Aufwuchsbewertung:

Holzbestände wurden als wesentliche Bestandteile separat zu den Bodenwerten durch die Forstverwaltung bewertet. Dabei wurden Blöcke mit gleichwertigen Aufwuchsklassen im gesamten Verfahren gebildet unter Berücksichtigung von Faktoren wie z.B. Baumart, Brusthöhendurchmesser oder Bewuchs.

Da die Bewertung 2022 durchgeführt wurde, können sich vereinzelt Veränderungen ergeben haben, die nicht aus Fernerkundungsdaten oder Ortsbegehungen nachvollziehbar sind. Falls der Holzbestand an einigen Stellen also Ungereimtheiten aufweisen sollte, weisen Sie uns darauf hin, um gegebenenfalls eine Neubewertung zu veranlassen.

Die Werte für Holzbestände beziehen sich immer auf Reinerträge, die bei der Vermarktung erwirtschaftet werden können. Deshalb gibt es Holzbestände, die aufgrund der geringen Wertigkeit keinen Ertragswert besitzen, da die Unkosten für eine Vermarktung den Bestandwert überschreiten.