

Nutzung der digitalen Bodenschätzungsdaten im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren

Einführung

Nutzung der digitalen Bodenschätzungsdaten
in der Planungsphase für die Erarbeitung des Plans nach § 41 FlurbG
in der Bodenordnungsphase für die Wertermittlung
Fazit und Ausblick auf die zukünftige Nutzung

Dr. Uwe Richter
HLBG
Dezernat Bodenmanagement
Frankfurt, 01.07.2015



10 Jahre

innovativ.bodenständig.amtlich.

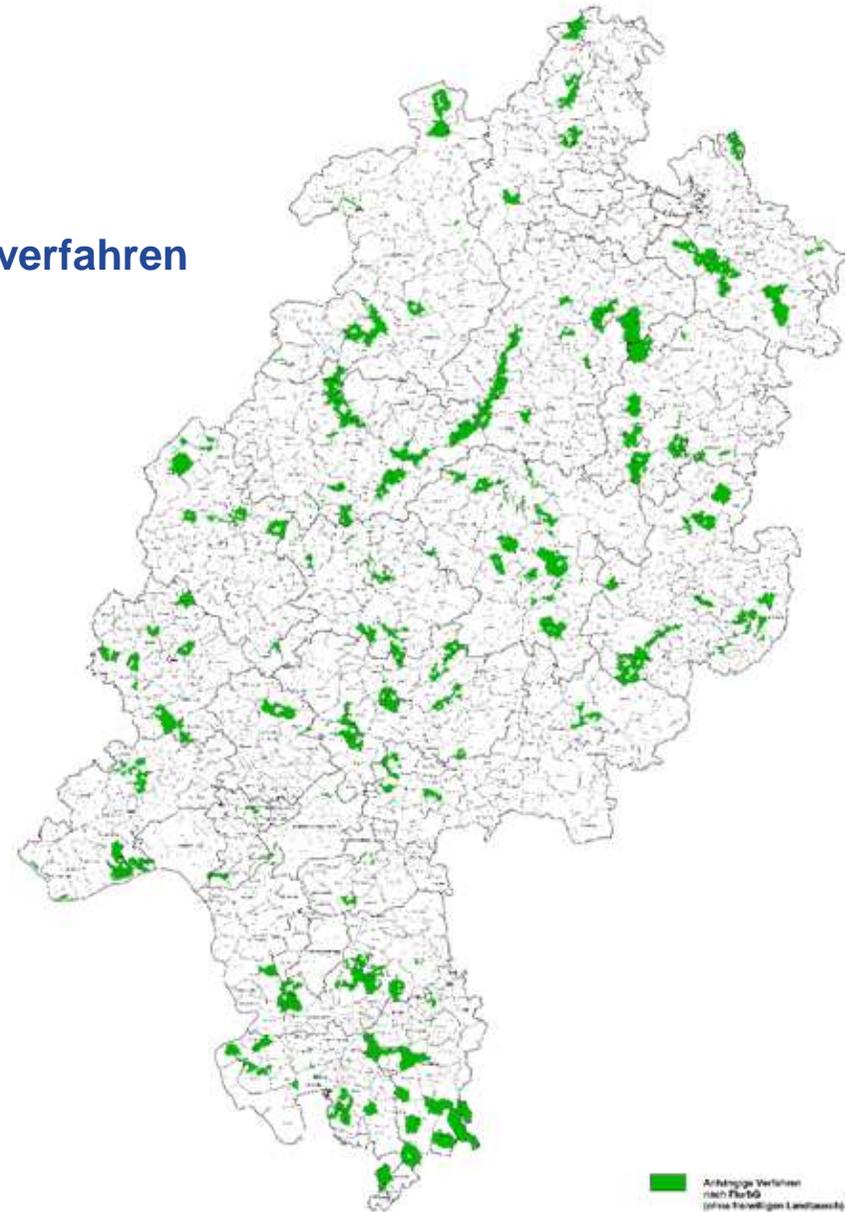
www.hvbg.hessen.de

Aktuell 235 angeordnete Flurbereinigungsverfahren

mit rd. **117.300 ha Verfahrensfläche**
(rd. 5,6 % der Landesfläche Hessens) und

ca. **57.000 Flurbereinigungsteilnehmern**

bearbeitet von ca. **300 Fachleuten** aus den
Bereichen Vermessung, Bauwesen,
Landschaftsentwicklung, Landwirtschaft
sowie Finanzierung und Verwaltung

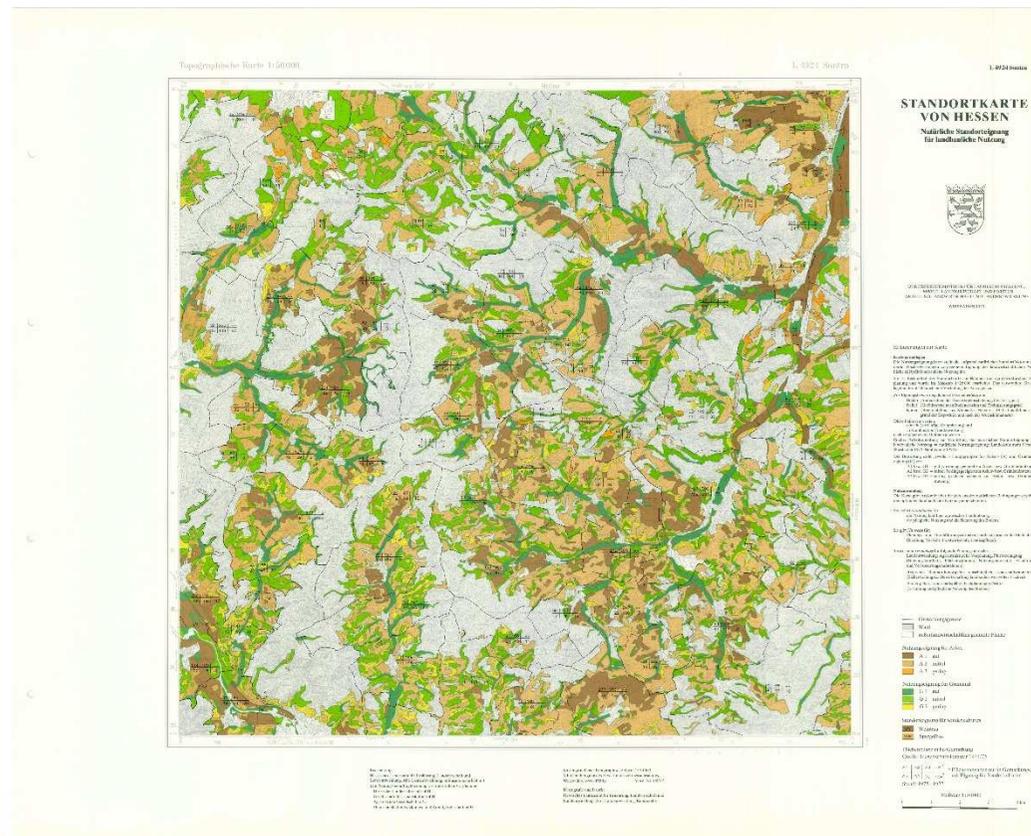


Erstellung des Plans nach § 41 FlurbG: Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan

- § 37 FlurbG: Aufgabe der Flurbereinigung
- (1) Das Flurbereinigungsgebiet ist ... neu zu gestalten, wie es den gegeneinander abzuwägenden Interessen der Beteiligten ... entspricht und wie es das Wohl der Allgemeinheit erfordert. Die Feldmark ist neu einzuteilen....Grundbesitz (ist) nach Lage, Form und Größe zweckmäßig zu gestalten; Wege, Straßen, Gewässer und andere gemeinschaftliche Anlagen sind zu schaffen, bodenschützende sowie –verbessernde ...Maßnahmen (sind) vorzunehmen..., durch welche die Grundlagen der Wirtschaftsbetriebe verbessert, der Arbeitsaufwand vermindert und die Bewirtschaftung erleichtert werden.
- (2) Die Flurbereinigungsbehörde hat bei der Durchführung von Maßnahmen nach Absatz 1...vor allem den Erfordernissen ...des Umweltschutzes ...Rechnung zu tragen

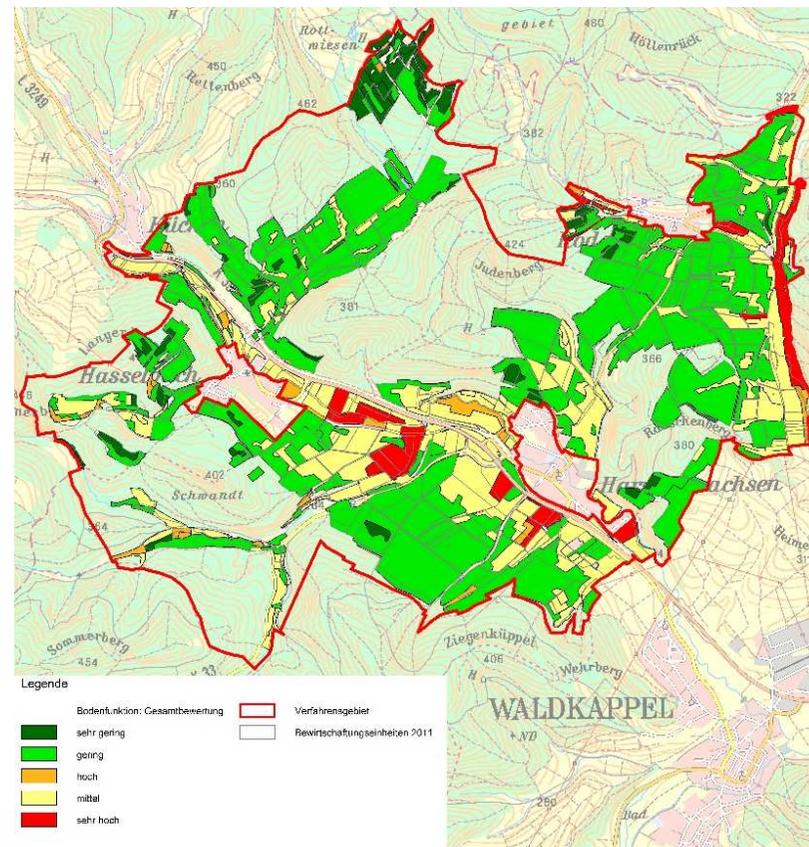
Erstellung des Plans nach § 41 FlurbG

- Frühere Nutzung der Bodenschätzungsdaten in der Planung
 - Standortkarte von Hessen
 - Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung (HELELL, 1979)



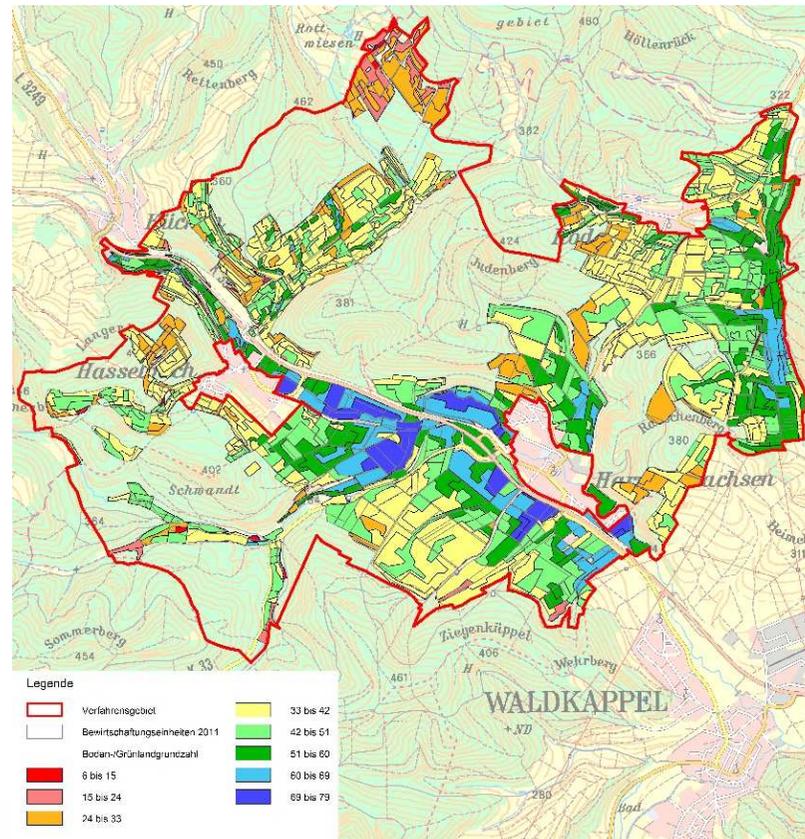
Erstellung des Plans nach § 41 FlurbG

- Aktuelle Nutzung von Auswertungen der digitalen Bodenschätzung
 - Maßnahmenplanung: Schutz hochwertiger Böden auf Grundlage der Gesamt-Bodenfunktionsbewertung



Erstellung des Plans nach § 41 FlurbG

- Aktuelle Nutzung von Auswertungen der digitalen Bodenschätzung
 - Planung der Kompensationsmaßnahmen:
 - Schutz hochwertiger Ackerflächen laut Kompensationsverordnung



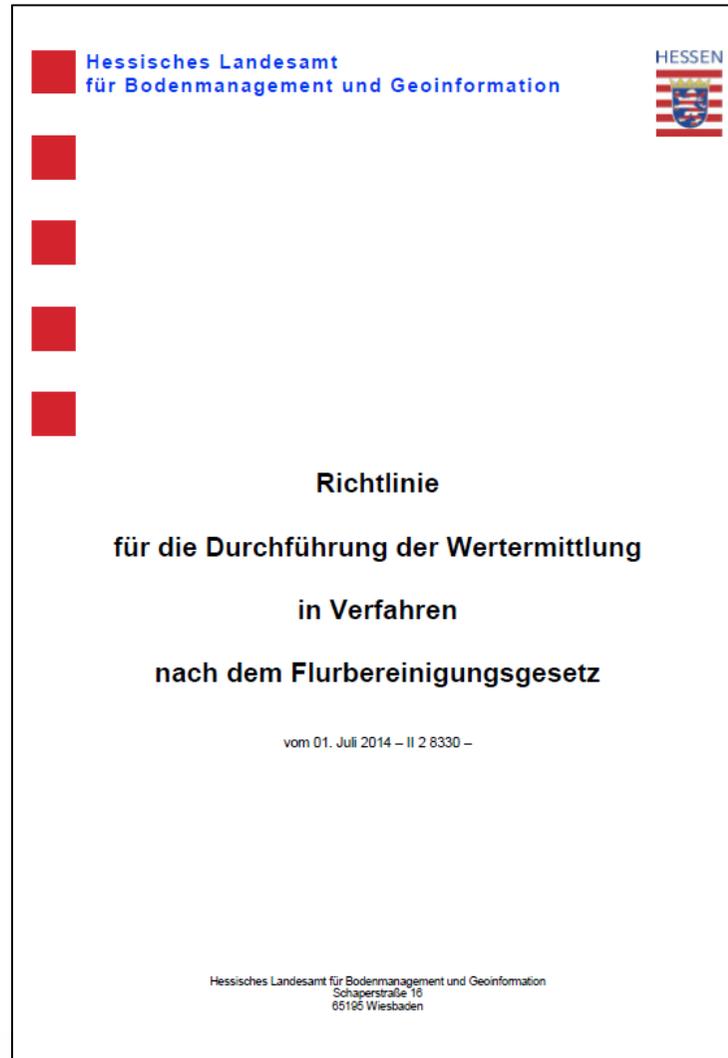
Nutzung in der Bodenordnungsphase - Wertermittlung

- § 27 FlurbG: Wertermittlung
- Um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können, ist der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln. 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
- § 28 FlurbG: Bewertung nach dem Nutzen
- Für landwirtschaftliche genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ... gewähren können. ***Hierzu sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung ... zugrunde zu legen***, Abweichungen sind zulässig

Wertermittlung dient ...

- **der wertgleichen Abfindung für die eingebrachten Grundstücke nach §§ 27 und 44 FlurbG,**
- der Festsetzung der Teilnehmerbeiträge nach § 19 FlurbG,
- zur Ermittlung und Festsetzung der Landabzüge nach § 47 FlurbG,
- als Grundlage für die Bemessung von Geldausgleichen bei Verzicht auf Landabfindung gemäß §§ 52ff. FlurbG,
- als Grundlage für die Festsetzung von Geldabfindungen und Geldausgleichen gemäß § 54 Abs. 1 FlurbG,
- der Wahrung von Rechten Dritter (Nießbrauch, Hypotheken usw.) gemäß §§ 68 - 78 FlurbG,
- der anteiligen Aufbringung von Flächen nach § 88 Nr. 4 FlurbG und dessen Geldentschädigung gemäß § 88 Nr. 6 FlurbG,
- als Grundlage für die Bemessung von Geldausgleichen für Mehr- und Minderausweisungen von Land gemäß § 44 Abs. 3 FlurbG und
- zur Ermittlung des erhöhten Wertes nach einer Bodenverbesserung (Aufbonitierung) gemäß § 46 FlurbG.

Nutzung in der Bodenordnungsphase - Wertermittlung



Zugrundelegung der Bodenschätzung für die Wertermittlung

- Für die Feststellung des reinen Bodenwertes sind die Bodenzahlen und Grünlandgrundzahlen der Bodenschätzung heranzuziehen.
- Die Zu- und Abschläge werden gebietsweise vom TG-Vorstand festgelegt.
- Bei der Einstufung der zu bewertenden Fläche als Acker- oder Grünland ist von der zum Zeitpunkt der Wertermittlung tatsächlich vorgefundenen Nutzungsart auszugehen, unabhängig von der natürlichen Nutzungseignung.

Kombinierte Schätzung für die Wertermittlung

3.	Durchführung der Wertermittlung.....	13
3.1.	Abstimmung mit der Finanzbehörde.....	13
3.2.	Die landwirtschaftlichen Sachverständigen.....	14
3.2.1.	Auswahl der landwirtschaftlichen Sachverständigen	14
3.2.2.	Vergütung der landwirtschaftlichen Sachverständigen außerhalb der Finanzverwaltung ..	14
3.3.	Beschaffung von Unterlagen	14
3.4.	Durchführung eines qualifizierten Feldvergleichs.....	15
3.5.	Vorstandssitzung zur Vorbereitung der Wertermittlung.....	15
3.6.	Wertermittlungseinleitungstermin	15
3.7.	Örtliche Durchführung der Wertermittlung.....	16
3.8.	Übernahme und Anpassung der Bodenschätzung an den Wertermittlungsrahmen.....	17
3.9.	Erstellung der Wertermittlungskarte	17
3.10.	Beiziehung von besonders anerkannten Sachverständigen	17
3.11.	Wertermittlungsschlussstermin	18
3.12.	Kapitalisierungsfaktor	18
3.13.	Übertragung der Wertermittlung in Grafik und Buchwerk	18
3.14.	Offenlegung der Wertermittlungsergebnisse und Anhörungstermin	18
3.15.	Einwendungen	18
3.16.	Feststellung der Wertermittlungsergebnisse	19
3.17.	Rechtsbehelfe.....	19
3.18.	Bekanntgabe der Ergebnisse der Wertermittlung mit dem Flurbereinigungsplan.....	19

Kombinierte Schätzung für die Wertermittlung Teil-Ablauf

- Jährliche Abstimmung zwischen Flurbereinigungsbehörde und den zuständigen Finanzämtern
- In den Fällen, in denen die Bodenschätzung nicht verwendbar ist und eine Überprüfung der Bodenschätzung für die Bewertung im Flurbereinigungsverfahren erforderlich ist, ist die Wertermittlung als kombinierte Schätzung in direkter Zusammenarbeit zwischen Finanz- und Flurbereinigungsverwaltung durchzuführen.
- Nur wenn die Finanzverwaltung aus Kapazitätsgründen die Wertermittlung nicht unterstützen kann, können landwirtschaftliche Sachverständige (LS) außerhalb der Finanzverwaltung beauftragt werden.

Kombinierte Schätzung für die Wertermittlung – Teil-Ablauf

- Wertermittlungseinleitungstermin als vertrauensbildende Maßnahme
- Örtliche Durchführung der Wertermittlung
 - Der ALS trägt die Verantwortung für die richtige Bewertung und Abgrenzung der von ihm zu bearbeitenden Flächen.
 - In der Wertermittlungsfeldkarte werden vom ALS alle für die Wertermittlung relevanten natürlichen Faktoren (Boden, Geländegestaltung, Waldschatten, Steine, Nassstellen, Überschwemmungsflächen etc.) eingetragen. In dieser Karte erfolgt auch die Abgrenzung der Flächen der Wertklassen. Diese Karte wird vom ALS unterschrieben.
- Erstellung der Wertermittlungskarte
 - Vom Sachbearbeiter Bodenordnung werden alle übrigen Faktoren, die Einfluss auf die Wertermittlung haben und die vom TG-Vorstand im Einleitungstermin als berücksichtigungswürdig eingestuft wurden, in die Wertermittlungskarte eingearbeitet (z. B. Maststandorte, Leitungen mit Schutzstreifen, Schutzgebietsflächen). Auf diesem Wege entsteht die endgültige Wertermittlungskarte, die vom Sachbearbeiter Bodenordnung zu unterschreiben ist.

Kombinierte Schätzung für die Wertermittlung – Ergebnisse

Flurbereinigungsverfahren Friedberg B3a *UF 1598*

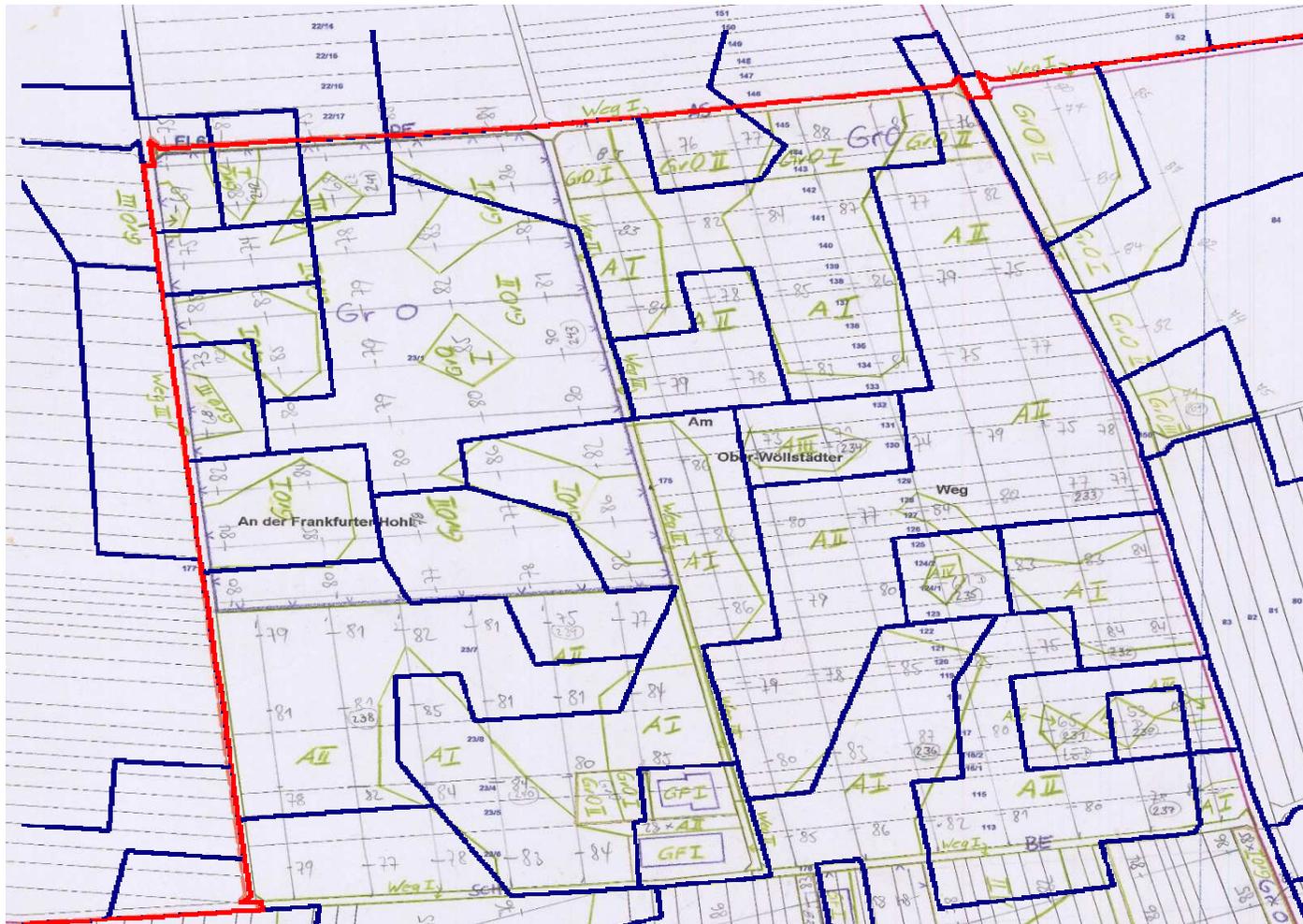
Kapitalisierungsfaktor 100

Boden- klassen	I	II	III	IV	V	VI	VII
Boden- bzw Grünland- grundzahl	über 83 (Mittel ...erst nach erfolgter WE ermittelbar!)	74-82 (Mittel 78)	68-73 (Mittel 70,5)	60-67 (Mittel 63,5)	53-59 (Mittel 56)	46-52 (Mittel 49)	unter 45 (Mittel 36)
Wertverhält- niszahlen	300	280	270	260	240	220	170

Kombinierte Schätzung für die Wertermittlung – Ergebnisse

		Wertklasse						
Nutzungsart \ Boden-Klasse		I	II	III	IV	V	VI	VII
		WE/ha	WE/ha	WE/ha	WE/ha	WE/ha	WE/ha	WE/ha
A		300	280	270	260	240	220	170
GR		300	280	270	260	240	220	170
GH		–	–	–	–	–	–	170
U		–	–	–	–	–	–	170
GF	30000	–	–	–	–	–	–	–
G	1500	–	–	–	–	–	–	–
FHF	300	–	–	–	–	–	–	–
GRO		300	280	270	260	240	220	170
AL		–	280	270	260	240	220	170
GFL		–	30000	–	–	–	–	–
GL		–	1500	–	–	–	–	–
GRL		–	280	270	260	240	220	170
GROL		–	280	270	260	240	220	170
SB	300	–	–	–	–	–	–	–
SL	300	–	–	–	–	–	–	–
SK	300	–	–	–	–	–	–	–
UL		–	–	–	–	–	–	170
WEG	300	280	270	260	240	220	170	170
WEGL		–	280	270	260	240	220	170
WAT	300	–	–	–	–	–	–	–
WATL		–	280	–	–	–	–	–
WAB		–	–	–	–	–	–	170
WAG		–	–	–	–	–	–	170
WASU		–	–	–	–	–	–	170
WAGL		–	–	–	–	–	–	170
BGL	300	–	–	–	–	–	–	–

Kombinierte Schätzung für die Wertermittlung – Ergebnisse



Fazit

- Die HVBG (hier die „Flurbereinigung“) nutzt schon sehr lange erfolgreich der Daten der amtlichen Bodenschätzung.
- Die Zusammenarbeit zwischen der Finanzverwaltung und der HVBG hat sich bewährt und funktioniert in der Regel reibungslos.
- Die flächendeckende digitale Umsetzung aktueller Bodenschätzungsdaten bringt für die Flurbereinigung deutliche Zeitersparnisse in der Wertermittlung als Grundlage für die Bodenordnung.
- Die digitalen außerfiskalischen Auswertungsmethoden der Bodenschätzungsdaten ermöglichen bereits aktuell eine bessere Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes im Planungsprozess der Flurbereinigung.

Ausblick auf die zukünftige Nutzung

- Nutzung von Auswertungen der digitalen Bodenschätzung
 - Maßnahmenplanung: Schutz der erosionsanfälligen Böden
 - Modellierung des Bodenabtrags auf Grundlage der Allgemeinen Bodenabtragsgleichung (ABAG) für verschiedene Planungsszenarien mit der Planungssoftware Geomedia (Grid). Hier wird der engräumig wechselnde Bodenfaktor-(K-)Faktor für die ABAG aus den digitalen Bodenschätzungsdaten abgeleitet.

- Nutzung der digitalen Bodenschätzung
 - Durchführung der Wertermittlung:
 - Erste Workflows zur Ableitung der Wertermittlung aus den digitalen Bohrungsdaten sind vorhanden, zeigen aber gebietsweise noch erhebliche Abweichungen zur „analogen“ Wertermittlung.

 - Nutzung im Land-Entwicklungs-Fach-Informations-System (LEFIS)



Vielen
Dank
für
Ihre
Aufmerksamkeit

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Dezernat Bodenmanagement
Schaperstr. 16
65195 Wiesbaden
Tel. 0611-535-5135
Email: uwe.richter@hvbg.hessen.de