

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum
DLR Rhein Hessen-Nahe-Hunsrück
Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde
Vereinfachte Flurbereinigung Viertälergebiet
Heimbachtal
Aktenzeichen: 61100-HA5.1

Verhandelt: Oberheimbach,
18.08.2016

Eröffnet: 14:03 Uhr

Geschlossen: 16:00 Uhr

NIEDERSCHRIFT

über den Termin Abschluss der Wertermittlung für die weinbaulichen genutzten
Grundstücke und alle übrigen Grundstücke im Verfahrensgebiet

Anwesend

1. vom DLR:

- Herr Norbert Schmitt, Verhandlungsleiter
- Herr Günter Gumm, Sachgebietsleiter Planung und Vermessung

2. Weiterhin

Als Beauftragter und Sachverständiger für die Durchführung der Wertermittlung

Herr Guntram Bissantz vom Landesamt für Steuern

Als Vertreter der Ortsgemeinden:

Oberheimbach: Ortsbürgermeister Gerhard Leinberger
Beigeordneter Jost

Niederheimbach: Ortsbürgermeister Heinz Wagner
Beigeordneter Fendel

Vom Bauern- und Winzerverein Heimbachtal:

Herr Tobias Korn, Vorsitzender

Vom Vorstand der Teilnehmergeinschaft Viertälergebiet-Heimbachtal:

Mitglieder des Vorstandes	Stellvertreter
Herr Jürgen Stassen (Vors.)	Herr Georg Stassen
Herr Gerhard Jost	Herr Heiko Klein
Herr Erik Eisenbach	Herr Jens Fendel

In der Vereinfachten Flurbereinigung **Viertälergebiet-Heimbachtal** steht heute der Termin an zum Abschluss der Wertermittlung der Grundstücke innerhalb des Verfahrensgebietes.

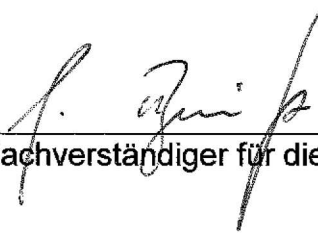
Der Sachverständige für die Wertermittlung berichtete über die vorerst abgeschlossenen örtlichen Arbeiten zur Durchführung der Wertermittlung.

Nach den bei der Durchführung der Wertermittlung gewonnenen Erkenntnissen wurden Änderungen in der Beschreibung der unterschiedlichen Nutzungsarten, Klassen und Klassenabschläge und des Wertermittlungsrahmens gegenüber dem Einleitungstermin am 06.04.2016 erörtert. Die jeweils abschließende Fassung ist dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Sodann wurden die Wertermittlungsrisse offen gelegt und die darin eingetragenen Bodenwertermittlungen eingehend besprochen.

Der Vorstand erklärte, dass er die Ergebnisse der Bodenwertermittlung als geeignete Grundlage für die wertgleiche Landabfindung, die Bemessung der Teilnehmerbeiträge und alle übrigen Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes (für die die Bodenwertermittlung relevant ist) ansieht.

Diese Niederschrift wurde vorgelesen, genehmigt und wie folgt unterschrieben



(Bissanz, Sachverständiger für die Wertermittlung)

Jürgen Stassen (Vors.)

Georg Stassen



Gerhard Jost

Heiko Klein



Erik Eisenbach

Jens Fendel



Ortsbürgermeister Leinberger

Ortsbürgermeister Wagner

geschlossen



Norbert Schmitt



Günter Gumm

Anlage zur NIEDERSCHRIFT

über den Abschlusstermin der Wertermittlung

Für die im Feldbegang ausgewählten Probeflurstücke ergeben sich nach der Wertermittlung folgende Änderungen und Ergänzungen:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flst	Nutzungsart	Bemerkung	Klasse(n)
1	Oberheimbach	13	140	WG		1
2	Niederheimbach	13	151	WG		1
3	Oberheimbach	10	35	WG		4
4	Oberheimbach	11	69	WG	Abstufungen wegen Steilheit und Gehölzeinfluss	3 + 4
5	Niederheimbach	17	36	WG	Abstufungen wegen Nässe, Waldeinfluss und Hangneigung	3 - 5
6	Niederheimbach	11	140	WG	Randeffekt Wald	2+3
7	Oberheimbach	13	125	WGBR	Ordentliche Brache	1
8	Oberheimbach	10	107	GHH + WGBR	Einstufung als Gehölz in den freigestellten Flächen als WGBR Abstufung um 1 Klasse wegen Rekultivierungsaufwand	GHH 1 WGBR 5
9	Oberheimbach	10	163	GHH	Gehölz und Holzung	1
10	Oberheimbach	11	238	DRI	Driesche	1
11	Oberheimbach	13	229/3	WGBR	Abstufung häufig wegen starkem Gefälle	4 + 5
12	Oberheimbach	13	112	WG		2

In Ergänzung zum Einleitungstermin wurde für die Wertermittlung der Grundstücke folgendes festgesetzt:

Abrundungssatzung

Die Ortsgemeinde Oberheimbach wird in näherer Zukunft eine Abrundungssatzung aufstellen. Diese wurde bereits bei der Wertermittlung berücksichtigt. Liegt die Abrundungssatzung vor, werden alle Flächen innerhalb dieser Abrundungssatzung, soweit noch nicht berücksichtigt, als Gebäude- und Freifläche eingestuft.

Berücksichtigung von Mauern

Oberhalb von Mauern und Böschungen wird ein Bereich von 15 m Tiefe um zwei Wertklassen abgewertet.

Einstufung in Brachen bei zu kurzer Zeilenlänge

Nicht bestockte WG-Flächen werden bis zu einer Zeilenlänge von 20 m als Brachfläche eingestuft.

Randeffekte

Negative Randeffekte durch Nachbarschaft von Gehölz, Holzung, ungepflegte Brachen usw. werden in einer Bandbreite von 3 bis 20 m berücksichtigt.

Berücksichtigung von Strommasten im WG-Gelände

Maststandorte im WG-Gelände werden als Mastbehinderungsfläche 4 X 4 m eingestuft.

Sehr steile Ein- und Ausfahrten

Hier erfolgt, analog zu der Abwertung von Mauern und Böschungen, eine Abstufung um 2 Klassen.

Für die Wertermittlung festgelegte Nutzungsarten

Der Wertermittlungsrahmen wird geändert und ergänzt. Die Nutzung Gebäude und Freifläche sowie Freifläche wird nicht unterschieden. Die Nutzung Unland wird nicht verwendet. Die verwendeten Nutzungsarten ergeben sich aus dem nun festgelegten Wertermittlungsrahmen.

Wertermittlungsrahmen									
Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je Ar in den Wertermittlungsklassen						
			1	2	3	4	5	6	
Weingarten	WG		100	80	65	40	15		
Weigarten brach	WGBR		100	80	65	40	15	10	
Brachland	BR		10						
Driesche	DRI		2						
Ackerland	A		40						
Grünland	GR		40						
Gehölz- Holzfläche	GHH		10						
Mastbehinderungsfläche	MBH		10						
Nutzungsarten mit pauschalem Wertverhältnis (Ertragswertermittlung erfolgt nur anlassbezogen bei Besitzwechsel im Rahmen der Landabfindung)									
Gebäude- und Freifläche	GF		100						
Kleingarten	GRÜ		10						
Freizeitfläche	FF		10						
Weg	WEG		0						
Fußweg	WEG		0						
Wasserfläche	WA		1						
Parkplatz	PL		1						
Gemeindestraße	S		0						
Kreisstraße	K		0						

Vermerk

St 37

Aktenzeichen: (Bei Antwortschreiben bitte angeben)

- St 37

Herr Bissantz

Durchwahl: Zimmer:

36616

Datum:

20.07.2016

Wertermittlung Viertälergebiet Heimbachtal hier: Ergänzungen / Änderungen im Rahmen der lfd. Wertermittlung

Wertermittlung im Mai, Juni u. Juli 2016 (Teilnehmer die Herren Gumm, Jost, G. Stassen, J. Stassen und Fendel)

Im Rahmen der siebentägigen Wertermittlung wurden im Rahmen der Einzelschätzung folgende Ergänzungen / Änderungen vorgenommen:

1. Es war erforderlich, den erheblichen Bewirtschaftungsnighteilen durch talseitige Mauern bzw. Böschungen ausreichend Rechnung zu tragen. Dabei wurden unterschiedliche Lösungsansätze erörtert. Im Rahmen der Wertermittlung wurde Übereinkunft erzielt, dass oberhalb von Mauern und Böschungen ein Bereich von 15 m Tiefe um zwei Wertklassen abgewertet werden soll. Dies gilt unbeachtlich einer unterschiedlichen Höhe der Mauern bzw. Böschungen.
2. Nicht bestockte Flächen im Bereich von spitzwinkligen Wegeeinmündungen sollen bis zu einem Wegeabstand von 20 m als Brache eingestuft werden.
3. Die Vergleichslage lfd. Nr. 4 soll neben der Wertklasse WG 3 auch der Klasse WG 4 zugeordnet werden. Eine Abstufung ist wegen Steilheit bzw. Gehölzeinfluss erforderlich.
4. Das Probeloch Nr. 8 (Flur 10 Flst. Nr. 107) ist mit WGBR 4 unzutreffend eingestuft. Die freigestellten Bereiche sind mit WGBR 5 einzuwerten, die schon mit Gehölz bewachsenen Teilflächen sind als GHH 1 einzustufen.
5. Die Vergleichslage lfd. Nr. 11 ist wegen starkem Gefälle etwa hälftig in WG 5 abzustufen.
6. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten wurden abweichend zur Niederschrift des Einleitungstermins negative Randeffekte durch Nachbarschaft von Gehölz, Holzung, ungepflegte Brachen usw. in einer größeren Bandbreite, d. h. von 3 bis 20 m berücksichtigt.
7. Es wurden weitere Nutzungsarten festgestellt, so u. a. Acker- und Grünland, Kleingarten, Freizeitgelände, Obst- bzw. Nussbaumanlage, Pferdekoppel. Daher ist der Wertermittlungsrahmen des Einleitungstermins zu erweitern. Die jeweiligen Bezeich-

nungen und Wertigkeiten sollen beim Abschlusstermin der Wertermittlung noch festgelegt werden.

8. Den Nachteilen von Strommastflächen und deren unmittelbarer Umgebung soll in Abhängigkeit von deren Dimensionierung mit einem Abwertungsbereich der unmittelbaren Umgebung von 4 auf 4 m (Rautenform) Rechnung getragen werden.
9. Der „Elefantenstall“ der früher der zahlreichen Winzern von Nutzen war und ohnehin nur eine geringe Fläche umfasst, soll keine besondere Berücksichtigung durch eine Abwertung erfahren.
10. Die Abgrenzung der WGBR 6 (10 WE) von BRA (ebenfalls 10 WE) in weinbaulichen Randbereichen soll im o. g. Abschlusstermin dargestellt und erläutert werden.
11. Die Abwertung von Rebflächen bei sehr steilen Ein- bzw. Ausfahrten am Anfang oder ende einer Rebasse, insbesondere in unmittelbarer Nachbarschaft zu Weinbergsmauern oder Böschungen soll ebenfalls erläutert werden.
12. Punktuelle bzw. kleinräumige Individuelle Beeinflussung von Erosionsrisiken bzw. Beeinflussung der lokalen Oberflächenwasserführung sollen nicht einseitig zu Lasten der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer berücksichtigt werden.

Guntram Bissantz