



Flurneuordnung Stockstadt a.Main 5
Markt Stockstadt a.Main, Landkreis Aschaffenburg

Bekanntmachung der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse

Bekanntmachung

Der durch Sachverständige verstärkte Vorstand der Teilnehmergemeinschaft hat die Ergebnisse der Wertermittlung am 11.04.2024 festgestellt. Die Grundsätze der Wertermittlung sind in einer Vorstandsniederschrift aufgeführt. Die festgestellten Ergebnisse der Wertermittlung sind außerdem in der Wertermittlungskarte, auf die sich diese Feststellung bezieht, dargestellt. Die Niederschrift über die Grundsätze der Wertermittlung und die Wertermittlungskarte, auf die sich diese Feststellung bezieht, liegen in der Zeit vom 12.03.2025 mit 26.03.2025 in der Verwaltung der Gemeinde Mainhausen während der Dienststunden zur Einsichtnahme für die Beteiligten aus.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Feststellung auch auf Änderungen und Ergänzungen der Wertermittlungsergebnisse bezieht, die seit der Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung eingetreten sind.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die festgestellten Ergebnisse der Wertermittlung aller Grundstücke, nicht nur der eigenen, kann innerhalb eines Monats nach dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung bei dem Vorsitzenden des Vorstandes der Teilnehmergemeinschaft Stockstadt a.Main 5 am Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken, Zeller Straße 40, 97082 Würzburg (Postanschrift: Postfach 55 40, 97005 Würzburg), Widerspruch eingelegt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung

Die Einlegung des Widerspruchs ist schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form möglich. Die Einlegung eines Widerspruchs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen!

Würzburg, 27.01.2025

gez. Helmut Hemrich

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Flurbereinigung Stockstadt am Main 5
Markt Stockstadt
Landkreis Aschaffenburg

Niederschrift vom 23. November 2023

über die Einleitung der Wertermittlung und die Aufstellung des Bewertungsrahmens für die
Flurbereinigung Stockstadt a.M. 5

Anlage 1: Ab-/Zuschläge, Festlegungen
Anlage 2: Abschläge Maststandorte

Teilnehmer:

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken:

Ltd. BD Johannes Krüger
BD Joachim Omert

Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Stockstadt a.M. 5:

stv. Vorsitzender des Vorstands TA Helmut Hemrich
Vorstandsmitglieder der Teilnehmergemeinschaft Stock-
stadt a.M.:
Thomas Zang
Armin Kneisel

Die landwirtschaftlichen Sachverständigen:

Herr Werner Ortloff / Ostheim Rhön
Herr Alfred Mark / Sonderhofen

Am Donnerstag, den 23.11.2023, fand in Stockstadt a.M. eine Sitzung zur Einleitung der Wertermittlung und zur Aufstellung des Bewertungsrahmens für die Flurbereinigung Stockstadt am Main 5 statt.

Im Flurneuordnungsverfahren ist der Tauschwert der Grundeigentumsflächen zu ermitteln. Für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bemisst er sich in der Regel nach dem Nutzen, den die Grundstücke bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Eigentümer und Besitzer nachhaltig gewähren. Der Tauschwert wird von den natürlichen Ertragsbedingungen des Kulturbodens bestimmt. Entscheidend hierbei ist der Aufbau des Bodenprofils. Darüber hinaus sind besondere Einflüsse wie Geländeform, Wasserhaushalt, Nutzungsart, Nutzungsmöglichkeit usw. zu berücksichtigen.

Im Flurbereinigungsgesetz ist festgelegt, dass die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz zu Grunde gelegt werden können; Abweichungen hiervon sind zulässig.

Aufgrund der nachfolgenden Verhältnisse im Verfahrensgebiet der Flurbereinigung Stockstadt a.M. 5 wird eine vereinfachte Wertermittlung durchgeführt:

- Die Wertigkeit nach Bodenschätzung weist keine große Streuung (Wertunterschiede) auf. Hier dominieren die Bodenarten stark sandiger Lehm SL und sandiger Lehm sL auf Schwemmland (Entstehung Alluvium).
Die Bodenzahlen bewegen sich im Regelfall in der mittleren Bodengüte zwischen knapp 50 bis unter 70 Bodenpunkten. Die Grünlandgrundzahlen liegen zwischen 50 und 65 - somit ebenfalls in der mittleren Ertragsklasse.
- Hinsichtlich der Bearbeitbarkeit, dem Wasserspeichervermögen und in der Ertragsleistung unterscheiden sich die ackerbaulich genutzten Flächen auf stark sandigen - und sandigen Lehm folglich nur gering, sodass eine Tauschwertklasse Acker genügt.
- Entsprechendes gilt für das weitgehend extensiv genutzte Wirtschaftsgrünland. Standort und Bewuchs erlauben es auch hier, von einer Differenzierung der Wertigkeit abzusehen. Folglich wird auch hier nur eine Grünlandklasse gebildet.
- Grundstücke ohne Nutzung oder Pflegeschnitt haben sich über einen längeren Zeitraum zu Öd- / Unland mit Gehölzsukzession entwickelt.

Tauschklassen	Tauschwertzahl (TWZ) (ohne Abschläge)
Ackerland	25
Wiesen auf ertragreichen Standorten	20
Streuobstwiesen ohne Baumbestand	20
Ödland	10
Gehölze und Hecken	10

Bei den Nutzungsarten Ackerland und Wiese werden für Maststandorte, ober- und unterirdische Leitungen entsprechende Abschläge angebracht.

Die Grundsätze für Abschläge zum Tauschwert sowie für die Bewertung von Grundstücken mit besonderen Eigenschaften wurden im Gelände erörtert und sodann, wie in Anlage 1 abgefasst, festgelegt. Sofern Abweichungen hiervon beabsichtigt sind, ist vorher die Zustimmung des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken einzuholen.

Diese Niederschrift ist vom Vorstand der Teilnehmergemeinschaft zu beschließen und bedarf der Genehmigung durch die Abteilung Land- und Dorfentwicklung am ALE Unterfranken. Erst danach erfolgt die Durchführung der Einzelwertermittlung nach Wertermittlungsrahmen.

Stockstadt am Main, den 23. November 2023

Grundsätze für die Zu- und Abschläge von der Tauschwertzahl (TWZ)

Abschläge von der Tauschwertzahl erfolgen stets in ganzen Zahlen.

Oberirdische Leitungen (L)

Überspannungsleitungen

- a) Bei bestehenden Überspannungsleitungen sind bei Grünland und Acker die Schutzstreifen um 2 Tauschwertzahlen abzuwerten.
- b) Für Maststandorte ist die Behinderungsfläche auf die Wertzahl 1 abzuwerten. Die Behinderungsfläche orientiert sich an den Richtwerten des BBV (s. Anlage 2).

2. Bei überfahrbaren und nicht überfahrbaren Kontrollschächten wird eine Behinderungsfläche von 50 m² auf die Tauschwertzahl 1 abgewertet.

Bewertung der Nutzungsarten und von Grundstücken mit besonderen Eigenschaften

	Wertzahlen
Modellflugplatz	20
Befestigte Wege	1
Feldgehölze, Hecken, Ausgleichsflächen Naturschutz	10
unbefestigte Grünwege	2/3 der angrenzenden Tauschwertzahl
Wasserflächen, Gräben (auch Anliegergräben)	1

Die Bewertung der Einlageflurstücke ist grundsätzlich nach dem tatsächlichen -, nicht einem unterstellten, zukünftigen Zustand vorzunehmen.

Behinderungsfläche bei Masten und Kontrollschächten

Mastkantenlänge / Kontrollschachtbreite	Behinderungsfläche
m	Ar
kleiner 1 m	1
1	1,1
2	1,5
3	1,9
4	2,5
5	2,9
6	3,4
7	4,1
8	4,7
9	5,3
10	6,1
11	6,8
12	7,7
13	8,5
14	9,3
15	10,1