

Flurneuordnung Burgau II

Wertermittlung der Grundstücke

*Sehr geehrte Teilnehmerin, sehr geehrter Teilnehmer,
sehr geehrte Damen und Herren,*

in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz ist jeder Teilnehmer für seine eingelegten Grundstücke wertgleich abzufinden. Wichtigste Grundlage dafür ist die Wertermittlung. Im Frühjahr 2023 wird der, um auswärtige Sachverständige, verstärkte Vorstand der Teilnehmergeinschaft diese Wertermittlung vornehmen und den Tauschwert der Grundstücke im Verfahrensgebiet ermitteln. Somit wird eine Bewertung aller Flurstücke vor Baubeginn sichergestellt.

Die folgenden Informationen sollen Ihnen helfen, sich mit dem System der Wertermittlung der Grundstücke vertraut zu machen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bernhard Atzkern

Vorsitzender des Vorstands der Teilnehmergeinschaft



Teilnehmergeinschaft Burgau II
am Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
Dr.-Rothermel-Str. 12 · 86381 Krumbach (Schwaben)
Telefon 08282 92-343 · Fax 08282 92-255
bernhard.atzkern@ale-schw.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de

Verfahrensablauf der Wertermittlung

Voraussichtlich vom 21.03. bis 31.03.2023 wird der, um auswärtige Sachverständige, verstärkte Vorstand der Teilnehmergeinschaft die Wertermittlung vornehmen und den Tauschwert der Grundstücke im Verfahrensgebiet ermitteln. Somit wird eine Bewertung aller Flurstücke vor Baubeginn sichergestellt.

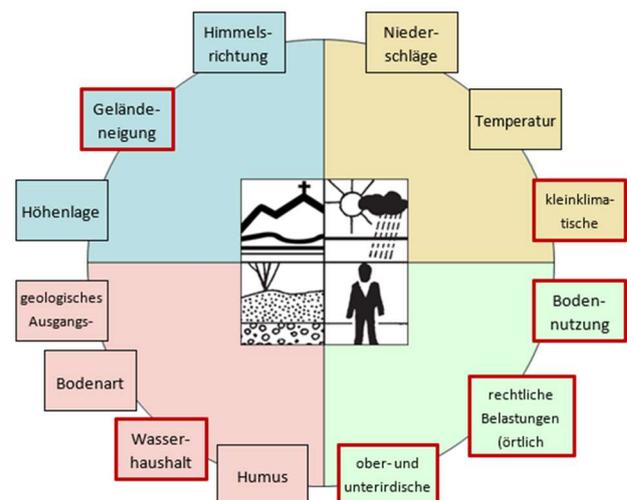
Eine Teilnahme der Grundstückseigentümer bei der Wertermittlung vor Ort ist nicht vorgesehen. Zur Mithilfe zum Graben der Löcher können Sie den Vorstand allerdings gerne unterstützen. Sollten Sie Interesse an der Mithilfe haben, melden Sie sich bitte bei Herrn Stefan Streitl (Telefon: 08282 / 92-155).

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden allen Teilnehmern vor den Verhandlungen zur Neuverteilung der Grundstücke in einer Versammlung erläutert. Anschließend werden die Wertermittlungsunterlagen zwei Wochen lang zur Einsichtnahme ausgelegt. Während dieser Zeit können dagegen schriftliche Einwendungen vorgebracht werden. Auf diese Termine wird durch öffentliche Bekanntmachung gesondert hingewiesen.

Die Vorstandschaft wird die Ergebnisse der Wertermittlung feststellen, wenn alle Grundstückseigentümer über ihre neuen Flurstücke informiert sind. Diese Feststellung wird in Verbindung mit einer erneuten Auslegung der Unterlagen öffentlich bekannt gemacht. Innerhalb eines Monats nach dem ersten Tag der öffentlichen Bekanntmachung besteht dann die Möglichkeit, sie mit Widerspruch und Klage anzufechten.

Festlegung des Tauschwertes

Bei der Wertermittlung der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke kommt es auf die natürliche Ertragsfähigkeit an. Sie hängt unter anderem vom Aufbau des Bodens, seinem Humusgehalt, seiner Durchlüftung und seiner Wasserverfügbarkeit ab. Der Tauschwert der Grundstücke wird deshalb jeweils anhand mehrerer Bodenproben bestimmt. Für Einflüsse, die den Ertrag mindern, wie z. B. Hängigkeit, Waldschatten, Nässe und dergleichen, werden entsprechende Abschläge vorgenommen. Für evtl. werterhöhende Umstände sind entsprechende Zuschläge vorgesehen.



Bei Bauflächen und Bauerwartungsland richtet sich der Tauschwert nach dem Verkaufspreis (Verkehrswert), der ortsüblich zu erzielen ist. Er kann ein Vielfaches des Tauschwertes für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke betragen.

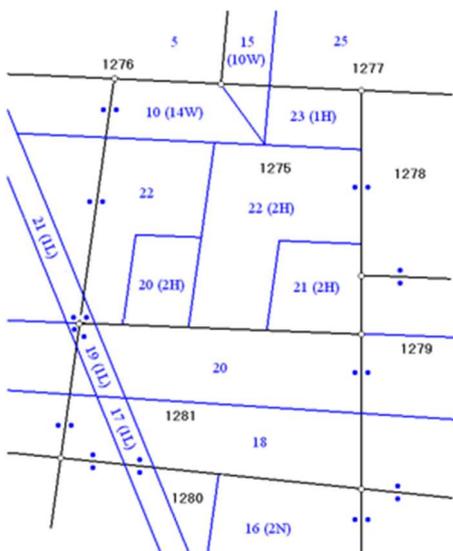
Die Entfernung der Grundstücke von der Hofstelle oder der Ortslage spielt bei der Wertermittlung keine Rolle. Sie wird bei der Neugestaltung der Grundstücke berücksichtigt.

Wertgleicher Tausch

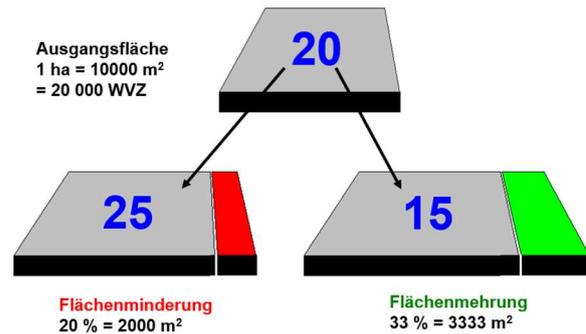
Der Tauschwert der einzelnen Grundstücke wird durch Wertzahlen (WZ) festgelegt.



Diese werden ebenso wie die jeweiligen Zu- und Abschläge in die Wertermittlungskarte eingetragen.



Welche Auswirkungen unterschiedliche Wertzahlen von Grundstücken auf die Zusammenlegung der Flächen haben, kann den folgendem Beispiel entnommen werden.



Baumaßnahmen zum Hochwasserschutz

Ein exakter Baubeginn kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genannt werden. Der Ausbau des Bauvorhabens erfolgt gemäß der vorliegenden Planfeststellung, welche bereits rechtskräftig ist.

Bauerlaubnis

Vor Baubeginn erfolgen durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern, Bewirtschaftern bzw. Pächtern zur Bauerlaubnis der geplanten Baumaßnahmen. Erst wenn freiwillige Vereinbarungen („Bauerlaubnisvereinbarungen“) gescheitert sind, wird das ALE Schwaben besitzregelnde Anordnungen mit eventueller Entschädigungsregelung festsetzen, um den Fortgang der Baumaßnahmen zu gewährleisten.

Entschädigung durch Einstau

Im Rahmen der Planfeststellung wurden für die, im Hochwasserfall durch Einstau, betroffenen Flurstücke Entschädigungsregelungen festgelegt. Hierzu folgen zu einem späteren Zeitpunkt noch weitere Informationen.