

Flurneuordnung  
Aufseß

- **Abmarkung und Vermessung des Verfahrensgebietes**
- **Wertermittlung der Grundstücke**

*Sehr geehrte Teilnehmerin, sehr geehrter Teilnehmer,*

*im Verfahren der Ländlichen Entwicklung Aufseß wird in den nächsten Tagen mit zwei wichtigen Verfahrensabschnitten begonnen.*

*Nachdem die Teilnehmergeinschaft die Baumaßnahmen des ersten Bauabschnitts abgeschlossen hat, sollen die weiteren vor der Neuverteilung der Grundstücke geplanten Baumaßnahmen in diesem Jahr in Angriff genommen werden. Damit kann auch mit der **Abmarkung und Vermessung** des Verfahrensgebiets begonnen werden. Diese Arbeiten sind die Grundlage für die Neuverteilung der Grundstücke und tragen dazu bei, dass die Grenzen Ihrer Flurstücke in Zukunft dauerhaft vor Ort sichtbar sind, die Flächen der neuen Grundstücke nach modernsten Methoden berechnet und die Flurstücke mit hoher Genauigkeit im amtlichen Liegenschaftskataster und den Katasterkarten beschrieben werden können.*

*In Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz ist jeder Teilnehmer für seine eingelegten Grundstücke wertgleich abzufinden. Wichtigste Grundlage dafür ist die **Wertermittlung**. In den nächsten Wochen wird der um auswärtige Sachverständige verstärkte Vorstand der Teilnehmergeinschaft diese Wertermittlung vornehmen und den Tauschwert der Grundstücke im Verfahrensgebiet ermitteln.*

*Weitere Informationen zu diesen Verfahrensschritten sind auf den folgenden Seiten zusammengestellt.*

Daniel Meifert, stellv. Vorsitzender der TG Aufseß

Teilnehmergeinschaft Aufseß  
am Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken  
Nonnenbrücke 7a · 96047 Bamberg  
Telefon 0951 837-0 · Fax 0951 837-199  
poststelle@ale-ofr.bayern.de  
www.landentwicklung.bayern.de



## **Abmarkung und Vermessung**

Die Neuordnung der Grundstücke ist eine wichtige Aufgabe im Flurneuordnungsverfahren. Dazu müssen die Grenzen im Verfahrensgebiet nicht nur planerisch festgelegt, sondern auch vor Ort kenntlich gemacht und durch Koordinaten erfasst werden.

### **Zuständigkeiten**

Die Überprüfung, Abmarkung und Vermessung der Grenze des Verfahrensgebietes hat das zuständige Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung übernommen. Mit den Arbeiten wurde zwischenzeitlich begonnen.

Innerhalb des Verfahrensgebietes sind die Mitarbeiter des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken für diese Aufgaben zuständig. Ansprechpartner vor Ort wird Herr Daniel Meifert sein; wenden Sie sich bei Fragen bitte unmittelbar an ihn.

Bei den Vermarktungs- und Vermessungsarbeiten, die in Kürze beginnen werden, können zum Teil auch Grundstückseigentümer mithelfen. Wenn Sie daran Interesse haben, sollten Sie sich mit dem Wegbaumeister, Herrn Ludwig Bäuerlein in Aufseß, Raiffeisenstr. 117 in Verbindung setzen (Tel. 09198 / 998800).

### **Arbeitsweise**

Zunächst werden die Grenzen in den Ortslagen, sämtliche Straßen, Wege und Gräben sowie die Waldränder soweit notwendig mit Grenzsteinen abgemarkt. In besonderen Fällen sind auch andere Grenzzeichen, wie z. B. Grenznägel oder Meißelzeichen, möglich. Die Grenzzeichen werden in der Regel so gesetzt, dass die Bewirtschaftung der Grundstücke und der Verkehr nicht beeinträchtigt werden. Eine zusätzliche Kennzeichnung mit Pflöcken erleichtert es, die Grenzpunkte später bei der

Vermessung und bei der Absteckung der neuen Grundstücke leichter aufzufinden.

Topographische Besonderheiten, wie z. B. Böschungen, größere Raine, Hecken und Wasserabflussmulden, werden bei der Vermessung miterfasst.

Bei bebauten Grundstücken werden in der Regel die alten Grenzen bestehen bleiben. Unabhängig von den Ergebnissen der späteren Neugestaltung kann aber bereits jetzt in Absprache zwischen den Nachbarn eine neue zweckmäßigere Abgrenzung der Hausgrundstücke vereinbart werden. Unsere Mitarbeiter werden Sie bei der Abmarkung ggf. ansprechen.

Die wichtigsten Grundsätze zur Abmarkung sind hier beschrieben:

- Die Wege sind so zu begrenzen, dass die Seitenstreifen, Weggräben und –böschungen ganz zur Wegfläche gehören.
- Die Grenzen von Gräben sind in sicherer Entfernung von der Böschungsoberkante festzulegen, damit die Bewirtschaftung die angrenzenden Grundstücke nicht erschwert und ggf. eine Bepflanzung des Grabengrundstücks ermöglicht wird.
- Die Festlegung und Abmarkung neuer Eigentumsgrenzen von Haus- und Hofgrundstücken, Gärten, Obstgrundstücken, Grundstücken mit Sondernutzung usw. erfolgt nur in Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

## Ablauf

Die Mitarbeiter des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken werden mit den eingesetzten Helfern die erforderlichen Vorarbeiten durchführen, bestehende Grenzzeichen aufsuchen und neue setzen. § 35 Abs. 1 des Flurbereinigungsgesetzes gewährt ihnen das notwendige Betretungsrecht.



Anschließend werden die Messtrupps des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberfranken die Grenzsteine und die mit Pflöcken gekennzeichneten topographischen Objekte vermessen.

Aus den Ergebnissen der Vermessung können die Größe des Flurbereinigungsgebietes, der Flächenbedarf für die Straßen, Wege und Gräben usw. sowie die Größe der einzelnen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Gewannen) errechnet werden. Die abgemarkten und vermessenen Grenzzeichen bilden das Gerüst, in das die Grenzpunkte der neuen Grundstücke eingefügt werden. Auch diese werden abgemarkt und durch Koordinaten zahlenmäßig erfasst.

Eine Erneuerung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs ist damit für das gesamte Verfahrensgebiet möglich. Sie schafft Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer und sonstige Rechtsinhaber.

## Schutz der Grenzzeichen

Wie oben beschrieben, werden in der nächsten Zeit im Verfahrensgebiet zahlreiche Grenzzeichen gesetzt und vermessen. Es ist deshalb wichtig, die Grenzsteine und Pflöcke bei den Feldarbeiten zu schonen. Dies erspart der Teilnehmergemeinschaft und damit auch Ihnen Zeit und Geld.

Eine Beschädigung, Veränderung oder Entfernung von Grenz- oder Vermessungszeichen ist eine Ordnungswidrigkeit (Art. 22 Abmarkungsgesetz (AbmG) und Art. 23 Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes (AGFlurbG)). Außerdem sind in einem solchen Fall die Kosten der Wiederherstellung dieser Zeichen durch den Verursacher zu tragen.



## Wertermittlung

Im Verfahren der Ländlichen Entwicklung Aufseß wird voraussichtlich ab der letzten Märzwoche 2022 bis etwa Mitte April die sogenannte Wertermittlung der Grundstücke vorgenommen. Zuständig für die Durchführung der Wertermittlung ist der Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der sich hierzu um 2 nicht beteiligte Sachverständige verstärkt hat.

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

## **Festlegung des Tauschwertes**

Bei der Wertermittlung werden für die beteiligten Flurstücke Tauschwerte ermittelt, die in Wertzahlen (WZ) ausgedrückt werden. Diese werden ebenso wie die jeweiligen Zu- und Abschläge in die Wertermittlungskarte eingetragen.

## **Wertgleicher Tausch**

In Neuordnungsverfahren der Ländlichen Entwicklung wird beim Tausch der Flurstücke nicht die Flurstücksfläche sondern der Tauschwert der Flurstücke zugrunde gelegt. Welche Auswirkungen

unterschiedliche Wertzahlen von Grundstücken auf die Zusammenlegung der Flächen haben, kann den folgenden Rechenbeispielen entnommen werden:

### *Beispiel 1:*

Bei der Verlegung eines Grundstücks mit der Wertzahl 20 auf ein Grundstück mit der Wertzahl 21 erhält man  $^{20}/_{21} = 0,9524$  der ursprünglichen Fläche, also pro ha um 476 m<sup>2</sup> weniger an Fläche.

### *Beispiel 2:*

Bei der Verlegung eines Grundstücks mit der Wertzahl 21 auf ein Grundstück mit der Wertzahl 20 erhält man  $^{21}/_{20} = 1,0500$  der ursprünglichen Fläche, also pro ha um 500 m<sup>2</sup> mehr an Fläche.

## **Verfahrensablauf der Wertermittlung**

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.

Nehmen Sie im eigenen Interesse die Gelegenheit wahr, die Ergebnisse der Wertermittlung schon bei ihrer ersten Auslegung intensiv zu betrachten und ggf. auf Unstimmigkeiten hinzuweisen.