

Landratsamt Tübingen – Untere Flurbereinigungsbehörde  
Schulstraße 16, 72764 Reutlingen,  
Telefax (07121) 480 - 1837, Telefon (07121) 480 - 3080 oder - 3091  
Flurneuordnung@kreis-tuebingen.de  
[www.kreis-tuebingen.de](http://www.kreis-tuebingen.de)

## Die untere Flurbereinigungsbehörde Tübingen informiert über die Themen aus den Sprechtagen in den Untersuchungsgebieten Rottenburg-Bad Niedernau/Weiler und Rottenburg-Dettingen/Hemmendorf

### Teil 3

#### Wie wird die Wertgleichheit von Einlage (alte eingebrachte Flurstücke) und Abfindung (neu zugeteilte Flurstücke) sichergestellt?

Alle Teilnehmer haben einen Anspruch auf wertgleiche Zuteilung in Land. Zur Sicherstellung der Wertgleichheit von Einlage (alte eingebrachte Flurstücke) und Abfindung (neu zugeteilte Flurstücke) werden alle Flurstücke innerhalb eines Verfahrens bewertet.

Für Verkehrswertflächen ist der Bodenrichtwert Grundlage der Bewertung. Für landwirtschaftliche Flächen wird aufbauend auf die amtliche Bodenschätzung zusätzlich die Bodengüte, die Nutzung und die Lage der Eigentumsflächen ermittelt und dokumentiert.

Die Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flurstücke ist abhängig von der Ertragsfähigkeit (Bodenzahl und Grünlandgrundzahl) und von weiteren besonderen Einflüssen. Dazu zählen z.B. Wald- und Gehölzschatten, die Hängigkeit sowie besondere Bodenbeschaffenheiten wie Steinriegel, Flächen mit stauender Nässe, Raine und Böschungen, Masten und Schächte.

Die Bewertung erfolgt durch unabhängige landwirtschaftliche Sachverständige. Sie entnehmen in der Regel Bodenproben in einem Raster von 20 bis 25 m. Jede Bodenprobe wird in Lage und Ergebnis dokumentiert.

Flächen an Waldrändern und Gehölzen werden auf der Grundlage einer zu erwartenden Bestandshöhe je nach Himmelsrichtung des Schattenwurfs abgestuft.

Je nach Bewirtschaftungserschweris wird die Hängigkeit in verschiedene Neigungsstufen eingeteilt und berücksichtigt. So entstehen vergleichbare Flächen, die nach ihrer Ertragsfähigkeit in Bodenklassen eingeteilt sind.

Die Ergebnisse dieser Bodenklasseneinteilung werden in einer Karte zusammengefasst und allen Eigentümern bekanntgegeben.

Unabhängig können alle Eigentümer und Bewirtschafter das Ergebnis kontrollieren und Einwände einbringen. Erst wenn allen begründeten Einwänden abgeholfen wurde, wird die Wertermittlung festgestellt und als Grundlage für weitere Verfahrensschritte verwendet.



Neben der Ermittlung der Wertigkeit werden auch die tatsächliche Nutzung (z.B. Ackerland, Grünland, Laub- oder Nadelwald, Weg, Gehölze, Unland, usw.), die wesentlichen Bestandteile (Obstbäume, Gehölze, etc.) und die baulichen Anlagen (Gebäude, Zäune, Mauern, Leitungen mit Masten und Schächte) aufgenommen. Sie dienen einer späteren wertgleichen Zuteilung genauso als Grundlage wie die Lage eines jeden Flurstücks. Hierbei wird die Entfernung zum Ort oder zur Hofstelle sowie die Lage in Schutzgebieten und deren Auswirkung auf die Bewirtschaftung bei der Neuzuteilung berücksichtigt.

Die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebiets ist einer der wichtigsten Prozesse innerhalb eines Flurneuordnungsverfahrens. Dieses Thema wird im Teil 4 der Informationsreihe vorgestellt.

Alle Teile der Informationsreihe werden nach Bekanntgabe im Amtsblatt zusätzlich im Internet eingestellt. Sie sind zu finden unter [www.kreis-tuebingen.de](http://www.kreis-tuebingen.de), Suchbegriff: „Untersuchungsgebiet Rottenburg“.