

Landratsamt Heilbronn - Flurneuordnungsamt

Flurbereinigung Untergruppenbach (Unter dem Schloss) Landkreis Heilbronn

Feststellungsbeschluss vom 18.01.2019

Das Landratsamt Heilbronn -untere Flurbereinigungsbehörde- stellt die Ergebnisse der Bodenwertermittlung der in das Flurneuordnungsverfahren Untergruppenbach (Unter dem Schloss) eingebrachten Grundstücke mit dem aus der Bodenwertkarte 1 ersichtlichen Inhalt fest.

Diese Feststellung der Wertermittlungsergebnisse gilt für das ganze Flurbereinigungsgebiet und ist, sobald sie unanfechtbar geworden ist, für alle Beteiligten bindend.

Die Nachweise über die festgestellten Wertermittlungsergebnisse liegen zur Einsichtnahme für die Beteiligten aus

**vom 1. Februar bis 15. März 2019
im Rathaus in Untergruppenbach, Kirchstraße 2
während der üblichen Öffnungszeiten.**

Zusätzlich kann der Beschluss mit der dazugehörenden Karte und dem Wertrahmen auf der Internetseite des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung im o. g. Verfahren (www.lgl-bw.de/4081) eingesehen werden.

Der Feststellungsbeschluss beruht auf § 32 Flurbereinigungsgesetz i. d. F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546).

Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind bereits zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt worden. Im Anhörungstermin nach § 32 FlurbG bestand die Möglichkeit für die Beteiligten sich die Ergebnisse erläutern zu lassen. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Feststellungsbeschluss kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landratsamt Heilbronn - Flurneuordnungsamt - mit Sitz in Heilbronn eingelegt werden.

(Anschrift der Flurbereinigungsbehörde: Landratsamt Heilbronn – Flurneuordnungsamt, Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn).



Drotleff
Amtsleiter

D.S.



**Flurbereinigung Untergruppenbach (Unter dem Schloss)
Landkreis Heilbronn**

Niederschrift

**über die Einleitung und Durchführung der Wertermittlung
am 24.04.2018 in Untergruppenbach
im Rathaus in Untergruppenbach, Raum 20 und im Gelände**

Beginn: 8.30 Uhr

Ende: 12:30 Uhr

Anwesend:

Landratsamt Heilbronn
Flurneuordnungsamt

Frau Krüger (Verhandlungsleiterin VL),
Frau Deininger
Frau Kunz
Herr Volz (zur Ausbildung)

Landwirtschaftsamt, Weinbauberater

Herr Neumann

Gemeinde Untergruppenbach:

Frau Scheerle

Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG)

Herr Lutz (Vorsitzender)
Herr Vogel, Herr Hirsch (Vorstandsmitglie-
der), Frau Langer, Herr Kurz, (stellvertr. Vor-
standsmitglieder), Herr Wormser (Ersatzmit-
glied)

1. Einleitung

Zu Beginn erläutert die Verhandlungsleiterin (VL) anhand einer Präsentation (siehe Anlage) die Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes (§§ 27 bis 31) zur Ermittlung des Werts der alten Grundstücke. Außerdem wird allgemein auf die Besonderheiten, die bei der Bewertung von Rebflächen zu beachten sind, wie Neigung, Lage zur Himmelsrichtung, Frostgefahr u. ä. eingegangen.

Da die Ermittlung des Bodenwertes bei Rebflächen über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde (§ 31 Abs. 2) hinausgeht, wird Herr Neumann, Weinbauberater, als besonders anerkannter Sachverständiger vorgeschlagen.

Der Vorstand stimmt dem Vorschlag zu.

Die VL verpflichtet den Sachverständigen mit folgenden Worten:

“Ich verpflichte Sie als landwirtschaftlichen Sachverständigen zu gewissenhafter und unparteiischer Tätigkeit und zur Verschwiegenheit.“

2. Abgrenzung der Klassen

Nachdem eingangs über die wertbestimmenden Faktoren bei der Einstufung von Rebflächen aufgeklärt wurde, wird im Anschluss an die Verpflichtung gemeinsam in intensiver Diskussion die Abgrenzung der Klassen vorgenommen. Die Bewertung der Flächen nach 3.1 erfolgt nach Vergleichslagen innerhalb des Verfahrensgebietes. Dabei wird zuerst der Bereich der Klasse 3 abgegrenzt und von diesem Bereich ausgehend die übrigen Flächen.

3. Wertrahmen

Zusammen mit der Abgrenzung der Klassen wird über die, den Wertrahmen beeinflussenden und nachfolgend aufgeführten Faktoren diskutiert und für das Verfahren festgelegt:

3.1 Rebflächen und nach weinbaulichen Kriterien zu bewertende Flächen

Weinbergböden

Beste Weinbergböden sind Keuperverwitterungsböden.

Lage zur Himmelsrichtung

Die Rebflächen sind von Südosten bis Südwesten geneigt.

Hangneigung

Die Hangneigung (ohne Kleinformen bzw. -terrassen) wird wie folgt unterschieden:

Gering geneigt	bis ca.	15%
Gering bis mäßig geneigt	von ca.	15% bis ca. 25%,
Stärker geneigt	von ca.	25% bis ca. 35%,
Stark geneigt	über ca.	35%.

Frostgefahr

Die Abstufung infolge der Frostgefahr hängt ab von Häufigkeit und Umfang der durch Frost eingetretenen Schäden. Zugrunde gelegt werden hierbei langjährige vor Ort gesammelte Erfahrungen.

Randbereich

Wenn andere Nutzungsarten an die Rebflächen angrenzen, die die Ertragsfähigkeit beeinflussen (Wald, Obstbaumflächen u. ä.) erfolgt je nach den örtlichen Verhältnissen, eine Abwertung i.d.R. um eine Bodenklasse. Die Breite der abgewerteten Fläche hängt von der Lage und der örtlichen Situation der wertmindernden Nutzungsart ab.

Windeinfluss

Wird berücksichtigt.

Bewirtschaftungerschwernisse

wirken abwertend (z.B. kurze Rebzeilen, Mauern, fehlende Wegenbindung).

Böschungen innerhalb der Rebflächen

Böschungen mit geringer Ausprägung werden nicht besonders abgewertet. Soweit vorhanden, werden sie den angrenzenden Flächen zugeordnet.

Rebflächen ohne Pflanzrechte

entfällt.

Wege im Privateigentum in der Rebfläche

Die Fläche der Graswege wird nicht abgestuft.

3.2 Alle anderen Flächen

Unland außerhalb der Rebflächen

Bei diesen Flächen ist es nicht erforderlich, eine Differenzierung vorzunehmen, da Umteilungen nicht geplant sind. Die Flächen werden einheitlich in die Bodenklasse 5 eingestuft.

3.3 Sonstige Festlegungen

Wertminderungen

Wertminderungen, die durch Dienstbarkeiten für Leitungen vorhanden sind bzw. entstehen, werden in Anlehnung an die Richtlinien des Bauernverbands errechnet und vom Wert der betreffenden Grundstücke abgesetzt. Sinngemäß wird bei dinglich gesicherten unterirdischen Leitungen verfahren, wobei die Höhe der Wertminderung von Fall zu Fall festgesetzt wird. In Bodenklasse 5 wird nicht abgestuft.

Öffentliche Straßen und Wege

Eine Bewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzwert ist nicht möglich.

Beschreibung der Vergleichslagen und der sonstigen Flächen

Klasse 1:		Rebflächen
		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südwestlicher Lage, gering bis mäßig geneigt, geringe Frostgefahr.
Klasse 2:		Rebflächen
2a		Beste Weinbergböden in südlicher bis südöstlicher Lage, gering geneigt, geringe Frostgefahr.
2b		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südlicher Lage, stärker geneigt, geringe Frostgefahr.
2c		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südwestlicher Lage, gering bis mäßig geneigt, mittlere Frostgefahr.
Klasse 3:		Rebflächen
3a		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südlicher Lage, starker Waldeinfluss, gering bis mäßig geneigt, geringe Frostgefahr.
3b		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südwestlicher Lage, Randeinfluss, gering bis mäßig geneigt, mittlere Frostgefahr.
3c		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südlicher Lage, Randeinfluss, stärker geneigt, mittlere Frostgefahr.
3d		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südlicher Lage, stark geneigt, geringe Frostgefahr, Bewirtschaftungserschwernisse.
3e		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südwestlicher Lage, Randeinfluss, stark geneigt, geringe Frostgefahr, mäßiger Windeinfluss, Bewirtschaftungserschwernisse.
Klasse 4:		Rebflächen
		Beste Weinbergböden in südöstlicher Lage, gering bis mäßig geneigt, geringe Frostgefahr, massive Bewirtschaftungserschwernisse (Mauern).
Klasse 5:		Unland
Klasse 6:		Straßen und Wege im öffentlichen Eigentum (nicht bewertet)

4. Wertverhältniszahlen

Vom Gutachterausschuss der Gemeinde Untergruppenbach wird zum Stand 13.07.2017 für bestockte Rebflächen ein durchschnittlicher Bodenrichtwert von 7,35 € / m² angegeben. Der Vorstand ist der Auffassung, dass im Gewinn „Unter dem Schloss“ die Bodenklasse 1 einem Geldbetrag von 6,00 € / m² für unbestockte Rebfläche entspricht.

Nach intensiver Diskussion über die Bedeutung der Wertverhältniszahlen und die Abstufung (Tauschverhältnis) der einzelnen Klassen wurden die nachfolgenden Wertverhältnisse für die Rebflächen festgesetzt.

Klassen und Wertverhältnisse

Bodenklasse	Wertverhältniszahl	Wertunterschied zwischen den Klassen absolut	Wertunterschied zwischen den Klassen in %	Kapitalisierungsfaktor 600	
1	100			6,00	Rebflächen
		10	10 %		
2	90			5,40	Rebflächen
		40	44 %		
3	50			3,00	Rebflächen
		35	70 %		
4	15			0,90	Rebflächen
5	8			0,48	Unland
6	0 Nicht bewertet				Straßen u. Wege im öffentlichen Eigentum

Tauschtabelle

WVZ	100	90	50	15	von
	1	2	3	4	
1	1,00	0,90	0,50	0,15	↓
2	1,11	1,00	0,56	0,17	
3	2,00	1,80	1,00	0,30	
4	6,67	6,00	3,33	1,00	

Als vorläufiger Kapitalisierungsfaktor wird die Zahl 600 festgesetzt.

5. Örtliche Durchführung der Wertermittlung der Rebflächen

Im Gelände wurden die vorab im Bodenwertriss festgelegten Abgrenzungen der einzelnen Klassen überprüft und in wenigen Fällen der örtlichen Situation angepasst. Die Veränderungen wurden im Bodenwertriss unmittelbar geändert. Daraus ergibt sich der in Ziffer 4 nachgewiesene Wertrahmen.

Die Ergebnisse der örtlichen Festlegung wurden in einem Bodenwertriss festgehalten. Dieser Bodenwertriss ist ein Bestandteil der Niederschrift.

.....
gez. Krüger (Verhandlungsleiter)

.....
gez. Deininger (Schriftführer)

Verteiler:

Matthias Lutz, Vorsitzender des Vorstands der TG
Alle Vorstandsmitglieder und Stellvertreter, sowie Ersatzmitglied
Gemeinde Untergruppenbach
Landwirtschaftsamt (Weinbauberater)

In Vorstandsentschädigungsliste eingetragen am 25.04.2018

Flak 4081, B 4.5

**Flurbereinigung Untergruppenbach (Unter dem Schloss)
Landkreis Heilbronn**

**Anhang bzw. Änderung zur Niederschrift
über die Einleitung und Durchführung der Wertermittlung**

Änderung von Unland in Brachland

Die Bezeichnung der Nutzungsarten wurde aus dem Liegenschaftskataster übernommen. Im Verlauf des Verfahrens wurde festgestellt, dass die Begriffsbestimmung zur Nutzungsart Unland für die beschriebenen Flächen unter Nr. 3.2 nicht zutreffen ist. Es handelt sich bei diesen Flächen überwiegend um Flächen der Landwirtschaft, die seit längerem nicht mehr zur Produktionszwecken genutzt werden. Deshalb sind sie mit der Nutzungsart Brachland zu führen.

Aufgrund der Änderung der Nutzungsart ändert sich der Wortlaut für die Niederschrift über die Einleitung und Durchführung der Wertermittlung wie folgt:

3.2 Alle anderen Flächen

Brachland außerhalb der Rebflächen

Bei diesen Flächen ist es nicht erforderlich, eine Differenzierung vorzunehmen, da Umteilungen nicht geplant sind. Die Flächen werden einheitlich in die Bodenklasse 5 eingestuft.

Beschreibung der Vergleichslagen und der sonstigen Flächen

Klasse 1:		Rebflächen
		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südwestlicher Lage, gering bis mäßig geneigt, geringe Frostgefahr.
Klasse 2:		Rebflächen
2a		Beste Weinbergböden in südlicher bis südöstlicher Lage, gering geneigt, geringe Frostgefahr.
2b		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südlicher Lage, stärker geneigt, geringe Frostgefahr.
2c		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südwestlicher Lage, gering bis mäßig geneigt, mittlere Frostgefahr.
Klasse 3:		Rebflächen
3a		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südlicher Lage, starker Waldeinfluss, gering bis mäßig geneigt, geringe Frostgefahr.
3b		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südwestlicher Lage, Randeinfluss, gering bis mäßig geneigt, mittlere Frostgefahr.
3c		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südlicher Lage, Randeinfluss, stärker geneigt, mittlere Frostgefahr.
3d		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südlicher Lage, stark geneigt, geringe Frostgefahr, Bewirtschaftungserschwerisse.
3e		Beste Weinbergböden in südöstlicher bis südwestlicher Lage, Randeinfluss, stark geneigt, geringe Frostgefahr, mäßiger Windeinfluss, Bewirtschaftungserschwerisse.
Klasse 4:		Rebflächen
		Beste Weinbergböden in südöstlicher Lage, gering bis mäßig geneigt, geringe Frostgefahr, massive Bewirtschaftungserschwerisse (Mauern).
Klasse 5:		Brachland
Klasse 6:		Straßen und Wege im öffentlichen Eigentum (nicht bewertet)

4. Wertverhältniszahlen

Vom Gutachterausschuss der Gemeinde Untergruppenbach wird zum Stand 13.07.2017 für bestockte Rebflächen ein durchschnittlicher Bodenrichtwert von 7,35 € / m² angegeben. Der Vorstand ist der Auffassung, dass im Gewinn „Unter dem Schloss“ die Bodenklasse 1 einem Geldbetrag von 6,00 € / m² für unbestockte Rebfläche entspricht. Nach intensiver Diskussion über die Bedeutung der Wertverhältniszahlen und die Abstufung (Tauschverhältnis) der einzelnen Klassen wurden die nachfolgenden Wertverhältnisse für die Rebflächen festgesetzt.

Klassen und Wertverhältnisse

Bodenklasse	Wertverhältniszahl	Wertunterschied zwischen den Klassen absolut	Wertunterschied zwischen den Klassen in %	Kapitalisierungsfaktor 600	
1	100			6,00	Rebflächen
		10	10 %		
2	90			5,40	Rebflächen
		40	44 %		
3	50			3,00	Rebflächen
		35	70 %		
4	15			0,90	Rebflächen
5	8			0,48	Brachland
6	0 Nicht bewertet				Straßen u. Wege im öffentlichen Eigentum

Tauschtabelle

WVZ	100	90	50	15	von
	1	2	3	4	
1	1,00	0,90	0,50	0,15	
2	1,11	1,00	0,56	0,17	
3	2,00	1,80	1,00	0,30	↓
4	6,67	6,00	3,33	1,00	

Als vorläufiger Kapitalisierungsfaktor wird die Zahl 600 festgesetzt.

Die Änderung wird mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft in der nächsten Vorstand-
sitzung besprochen (mitgeteilt).

Heilbronn, den 18.10.2018

.....
gez. Krüger

.....
gez. Deininger

Flak 4081, B 4.5

Untergruppenbach

Gemarkung Untergruppenbach
Gemeinde Untergruppenbach

Unter dem Schloß

Bodenklassen	1	2	3	4	5	6
Wertverhältniszahl	100	90	50	15	8	n.b.
			3.1			
			29			

Bodenwerteintragen
mit Bodenwertissen
verglichen: 5.11.2018

Flurbereinigung 4081
Untergruppenbach (Unter dem Schloss)
 Landkreis Heilbronn
Bodenwertkarte 1
 Maßstab 1:1500
 Landratsamt Heilbronn
 - Flurneuordnungsamt
 Gefertigt: 12.11.2018


