

Landratsamt Heilbronn - Flurneuordnungsamt

Flurbereinigung Schwaigern-Niederhofen (Lochberg)
Landkreis Heilbronn

Feststellungsbeschluss **vom 22.11.2018**

Das Landratsamt Heilbronn -untere Flurbereinigungsbehörde- stellt die Ergebnisse der Bodenwertermittlung der in das Flurneuordnungsverfahren Schwaigern-Niederhofen (Lochberg) 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 03. Dezember 2018 bis 14. Januar 2019
im Rathaus in Schwaigern, Marktstraße 2
während der üblichen Öffnungszeiten.

Zusätzlich kann der Beschluss mit dazugehöriger Karte und Wertrahmen auf der Internetseite des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung im o. g. Verfahren (www.lgl-bw.de/3964) 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).



Steidl
Stellvertretender Amtsleiter



Flurbereinigung Schwaigern - Niederhofen (Lochberg)
Landkreis Heilbronn

Niederschrift

**über die Einleitung und Durchführung der Wertermittlung
am 20.02.2018 in Schwaigern-Niederhofen im Gasthaus Linde und im Gelände**

Beginn: 8.00 Uhr

Ende: 15.00 Uhr

Anwesend:

Landratsamt Heilbronn
Flurneuordnungsamt

Frau Krüger (Verhandlungsleiterin VL),
Frau Wittich
Herr Hoffmann (zur Ausbildung)

Landwirtschaftsamt, Weinbauberater

Frau Dickemann, Herr Neumann

Stadt Schwaigern:

Herr Plieninger

Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG)

Herr Rüb (Vorsitzender)
Herr Eisele, Herr Frank (Vorstandsmitglieder),
Frau Schmidt, Herr Faber, Herr Rechkemmer,
Herr Schmid (stellvertr. Vorstandsmitglieder)

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, werden vom Flurneuordnungsamt Frau Dickemann und Herr Neumann, beide Weinbauberater, als besonders anerkannte Sachverständige vorgeschlagen.

Der Vorstand stimmt dem Vorschlag zu.

Die VL verpflichtet die Sachverständigen mit folgenden Worten:

“Ich verpflichte Sie als landwirtschaftliche Sachverständige 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 1 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

Ca. 3/4 der Rebflächen sind nach Südwesten geneigt,
ca. 1/4 der Rebflächen sind nach West bis Nordwesten geneigt.

Hangneigung

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

| | |
|--------------------------|--------------------------|
| Gering bis mäßig geneigt | bis ca. 25%, |
| Stärker geneigt | von ca. 25% bis ca. 40%, |
| Stark geneigt | über ca. 40%. |

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

entfällt

Bewirtschaftungserschwernisse

wirken abwertend (z.B. kurze Rebzeilen, fehlende Weganbindung, stärkere und starke Hangneigung).

Böschungen innerhalb der Rebflächen

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

Rebflächen ohne Pflanzrechte

Diese Rebflächen werden nicht abgewertet.

Wege im Privateigentum in der Rebfläche

Die Fläche des Grasweges wird nicht abgestuft.

Die Fläche des befestigten Weges (Lochbergweg) einschließlich der Fläche der Lochbergmauer wird entsprechend der tatsächlichen Breite in die niederste Bodenklasse (Bodenklasse 8) eingestuft.

3.2 Alle anderen Flächen

Landwirtschaftliche Flächen außerhalb der Rebflächen

Bei diesen Flächen ist es nicht erforderlich, eine Differenzierung zwischen den einzelnen Nutzungsarten vorzunehmen, da Umteilungen nicht geplant sind.

Die Flächen werden einheitlich in die Bodenklasse 6 eingestuft.

Waldflächen

Für die Waldflächen wird keine spezielle Waldbodenwertermittlung durchgeführt, da ein Tausch von Waldflächen nicht geplant ist. Auch eine nach Nutzungsarten (Wege im Wald) differenzierte Bewertung erfolgt nicht.

Waldflächen werden einheitlich in die Bodenklasse 7 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.

Öffentliche Straßen und Wege

Eine Bewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzwert ist nicht möglich.

Beschreibung der Vergleichslagen und der sonstigen Flächen

| | | |
|------------------|--|---|
| Klasse 1: | | Rebflächen |
| | | Beste bis gute Weinbergböden in südwestlicher Lage, gering bis stärker geneigt, geringe Frostgefahr. |
| | | |
| Klasse 2: | | Rebflächen |
| 2a | | Beste bis gute Weinbergböden in südwestlicher Lage, gering bis mäßig geneigt, mittlere Frostgefahr. |
| 2b | | Beste bis gute Weinbergböden in südwestlicher Lage, mäßig bis stärker geneigt, geringe Frostgefahr. |
| | | |
| Klasse 3: | | Rebflächen |
| 3a | | Beste bis gute Weinbergböden in südwestlicher bis nordwestlicher Lage, gering bis mäßig geneigt, stärkere Frostgefahr. |
| 3b | | Beste bis gute Weinbergböden in südwestlicher Lage, mäßig geneigt, mittlere Frostgefahr, Waldeinfluss. |
| 3c | | Beste bis gute Weinbergböden in südwestlicher Lage, stark geneigt, geringe Frostgefahr. |
| 3d | | Beste bis gute Weinbergböden in südwestlicher Lage, mäßig bis stärker geneigt, erhebliche Bewirtschaftungerschwernisse. |
| | | |
| Klasse 4: | | Rebflächen |
| 4a | | Beste bis gute Weinbergböden in westlicher bis nordwestlicher Lage, gering bis mäßig geneigt, starke Frostgefahr, Randeinfluss, Bewirtschaftungerschwernisse. |
| 4b | | Gute Weinbergböden in südwestlicher Lage, gering bis mäßig geneigt, stärkere Frostgefahr, stärkerer Waldeinfluss. |
| 4c | | Beste bis gute Weinbergböden in südwestlicher Lage, stärker geneigt, starker Waldeinfluss. |
| 4d | | Beste bis gute Weinbergböden in südwestlicher Lage, stark geneigt, erhebliche Bewirtschaftungerschwernisse. |
| 4e | | Beste bis gute Weinbergböden in nordwestlicher Lage, stärker geneigt, erhebliche Bewirtschaftungerschwernisse, Waldeinfluss. |
| | | |
| Klasse 5: | | Rebflächen |
| 5a | | Gute Weinbergböden in südwestlicher Lage, gering geneigt, stärkere Frostgefahr, extremer Waldeinfluss. |
| | | |
| Klasse 6: | | Landwirtschaftliche Flächen außerhalb der Rebflächen |
| | | |
| Klasse 7: | | Wald |
| | | |
| Klasse 8: | | Unland, befestigte Wegflächen einschließlich Mauer in den Rebflächen (Privatflächen) |
| | | |
| Klasse 9: | | Straßen und Wege im öffentlichen Eigentum (nicht bewertet) |

4. Wertverhältniszahlen

Vom Gutachterausschuss der Stadt Schwaigern wird zum Stand 05.12.2017 für unbe- stockte Rebflächen ein durchschnittlicher Bodenrichtwert von 5,00 € / m² angegeben. Der Vorstand ist der Auffassung, dass im Lochberg die Bodenklasse 1 einem Geldbetrag von 5,50 € / m² entspricht.

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

Klassen und Wertverhältnisse

| Boden- klasse | Wertver- hältniszahl | Wertunterschied zwischen den Klassen absolut | Wertunter- schied zwischen den Klassen in % | Kapitalisie- rungsfaktor 550 | |
|------------------|--------------------------|--|--|---|---|
| 1 | 100 | | | 5,50 | Rebflächen |
| | | 10 | 10 % | | |
| 2 | 90 | | | 4,95 | Rebflächen |
| | | 30 | 33 % | | |
| 3 | 60 | | | 3,30 | Rebflächen |
| | | 20 | 33 % | | |
| 4 | 40 | | | 2,20 | Rebflächen |
| | | 20 | 50 % | | |
| 5 | 20 | | | 1,10 | Rebflächen |
| | | | | | |
| 6 | 18 | | | 0,99 | Landwirtschaftliche Flächen außerhalb der Rebflächen |
| | | | | | |
| 7 | 9 | | | 0,50 | Wald |
| | | | | | |
| 8 | 1 | | | 0,06 | Unland, befestigte Wegflä- chen einschließlich Mauer in den Reb- flächen (Privatflä- chen) |
| | | | | | |
| 9 | 0 Nicht be- wertet | | | | Straßen u. Wege im öffentlichen Eigentum |
| | | | | | |

Tauschtabelle

| WVZ | 100 | 90 | 60 | 40 | 20 | von |
|-----|------|------|------|------|------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 1 | 1,00 | 0,90 | 0,60 | 0,40 | 0,20 | |
| 2 | 1,11 | 1,00 | 0,67 | 0,44 | 0,22 | |
| 3 | 1,67 | 1,50 | 1,00 | 0,67 | 0,33 | |
| 4 | 2,50 | 2,25 | 1,50 | 1,00 | 0,50 | ↓ |
| 5 | 5,00 | 4,50 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | nach |

Als vorläufiger Kapitalisierungsfaktor wird die Zahl 550 festgesetzt.

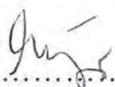
5. Örtliche Durchführung der Wertermittlung der Rebflächen

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.

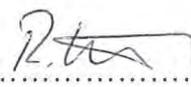
Die Ergebnisse der örtlichen Festlegung wurden in einem Bodenwertriss festgehalten. Dieser Bodenwertriss ist ein Bestandteil der Niederschrift.

6. Besprechung der Ergebnisse der Wertermittlung am 23.04.2018

Die Ergebnisse der Wertermittlung wurden vom Flurneuordnungsamt ausgewertet, den Weinbauberatern vorgestellt und mit dem Vorstand am 23.04.2018 in der Vorstandssitzung abschließend besprochen. Die noch offenen Fragen wurden hier eingearbeitet.



.....
Krüger (Verhandlungsleiter)



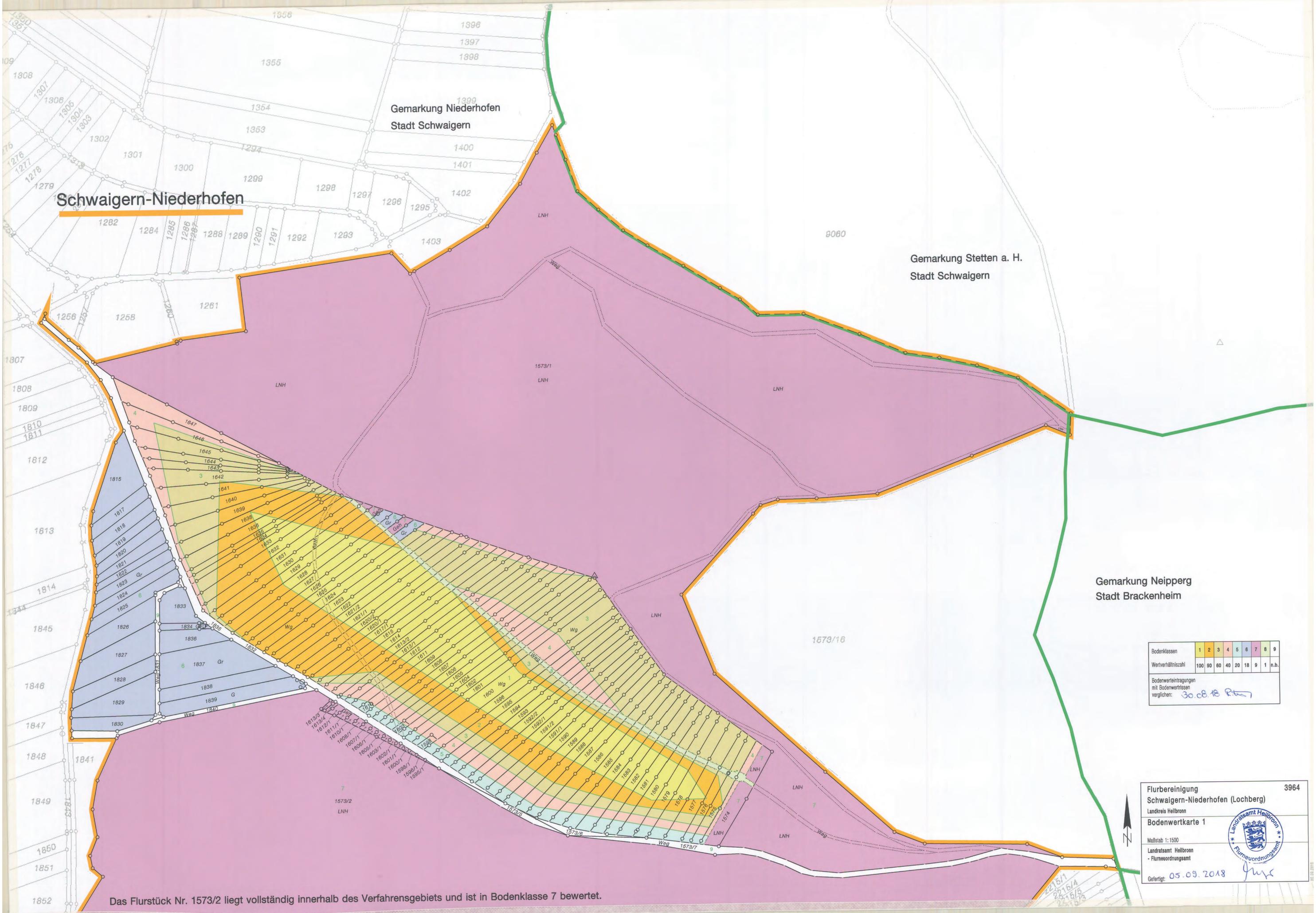
.....
Wittich (Schriftführer)

Verteiler:

Jochen Rüb, Vorsitzender des Vorstands der TG
Alle Vorstandsmitglieder und Stellvertreter
Stadt Schwaigern
Landwirtschaftsamt (Weinbauberater)

In Vorstandsentschädigungsliste eingetragen am 22.02.2018

Flak 3964, B 4.5



Schwaigern-Niederhofen

Gemarkung Niederhofen
Stadt Schwaigern

Gemarkung Stetten a. H.
Stadt Schwaigern

Gemarkung Neipperg
Stadt Brackenheim

| | | | | | | | | | |
|--------------------|-----|----|----|----|----|----|---|---|------|
| Bodenklassen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Wertverhältniszahl | 100 | 90 | 60 | 40 | 20 | 18 | 9 | 1 | n.b. |

Bodenwerteintragungen mit Bodenwertfrissen verglichen: 30.08.18 Rth

Flurbereinigung
Schwaigern-Niederhofen (Lochberg) 3964
Landkreis Heilbronn

Bodenwertkarte 1

Maßstab 1: 1500

Landratsamt Heilbronn
Flurneuerungsamt

Gefertigt: 05.09.2018



Das Flurstück Nr. 1573/2 liegt vollständig innerhalb des Verfahrensgebiets und ist in Bodenklasse 7 bewertet.