

Öffentliche Bekanntmachung

Flurbereinigung Eppingen-Kleingartach (Holzbrunnen)
Landkreis Heilbronn

Feststellungsbeschluss vom 28.09.2021

(Feststellung der Ergebnisse der erneuten Wertermittlung für Flächen nach den Erd- und Planiearbeiten im Rebenaufbauggebiet)

Das Landratsamt Heilbronn -untere Flurbereinigungsbehörde- stellt die Ergebnisse der erneuten Wertermittlung für Flächen nach den Erd- und Planiearbeiten im Rebenaufbauggebiet mit dem aus der Bodenwertkarte 2 (nach der Planie) ersichtlichen Inhalt fest.

Die erneute Wertermittlung für Flächen nach den Erd- und Planiearbeiten im Rebenaufbauggebiet wird nach § 46 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) in der Fassung vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546) der Bemessung der Abfindung (Neuzuteilung) der Teilnehmer zugrunde gelegt.

Diese Feststellung der Ergebnisse der erneuten Wertermittlung nach den Erd- und Planiearbeiten im Rebenaufbauggebiet ist, sobald sie unanfechtbar geworden ist, für alle Beteiligten für das betroffene Rebenaufbauggebiet bindend.

Der Feststellungsbeschluss für die erneute Wertermittlung beruht auf § 32 i. V. mit § 46 FlurbG.

Auslegung der Wertermittlungsergebnisse

Die Nachweise über die festgestellten Ergebnisse der erneuten Wertermittlung nach den Erd- und Planiearbeiten im Rebenaufbauggebiet liegen zur Einsichtnahme für die Beteiligten aus

**vom 11. Oktober bis 12. November 2021
in der Verwaltungsstelle in Eppingen-Kleingartach
(Zabergäustraße 23, 75031 Eppingen)
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/4613) eingesehen werden.

Hinweise

1. Die Nachweisungen über die Ergebnisse der erneuten Wertermittlung nach den Erd- und Planierarbeiten für Flächen im Rebenaufbaugebiet wurden bereits zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt. Im Anhörungstermin nach § 32 FlurbG bestand die Möglichkeit für die Beteiligten sich die Ergebnisse erläutern zu lassen. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.
2. Die Ergebnisse der Wertermittlung der Rebfläche vor den Erd- und Planierarbeiten für die Einlageflurstücke wurden nach § 32 FlurbG bereits festgestellt. Der diesbezügliche Feststellungsbeschluss ist unanfechtbar.

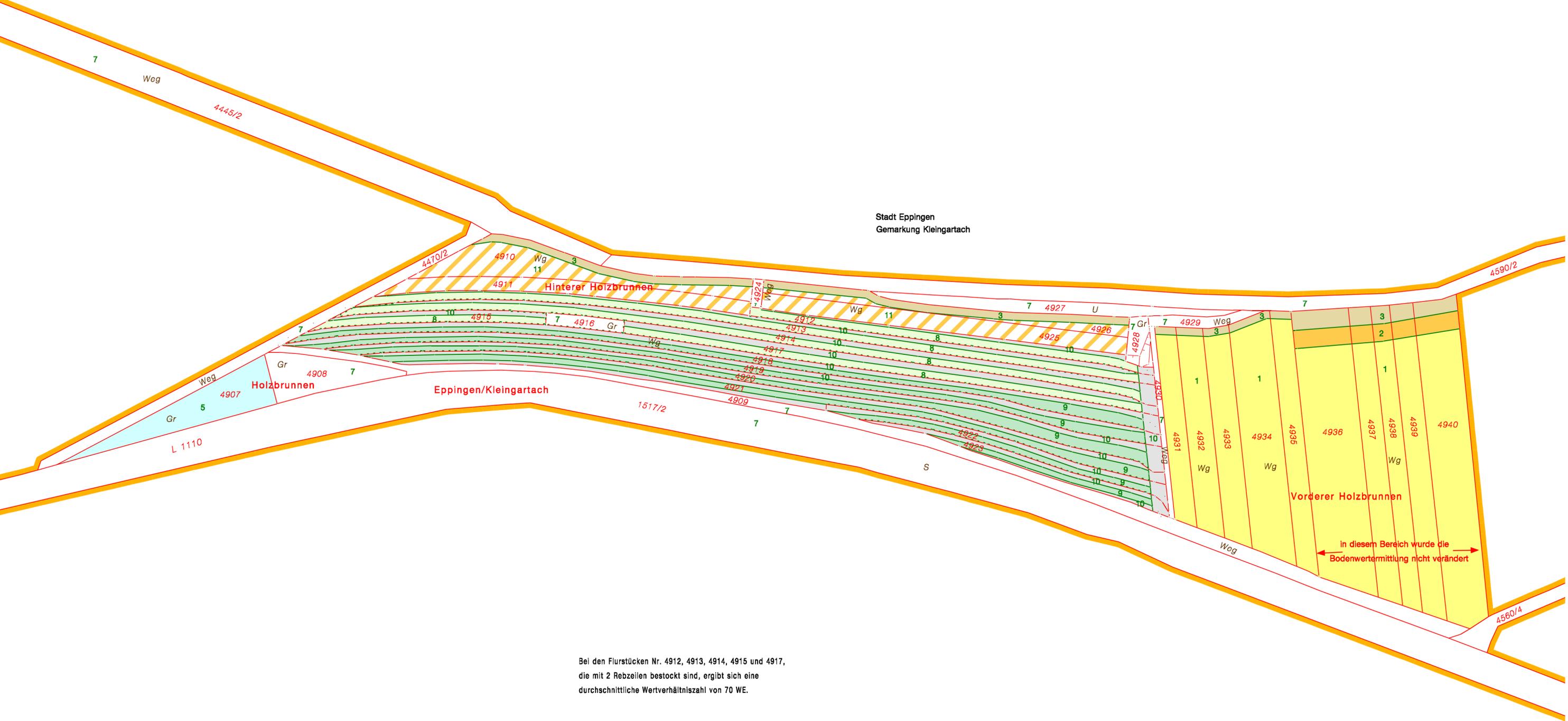
Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Feststellungsbeschluss kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landratsamt Heilbronn, Sitz: Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn eingelegt werden.



Drotleff
Amtsleiter





Bei den Flurstücken Nr. 4912, 4913, 4914, 4915 und 4917, die mit 2 Rebzeilen bestockt sind, ergibt sich eine durchschnittliche Wertverhältniszahl von 70 WE.

Bei den Flurstücken Nr. 4918, 4919, 4920, 4921, 4922 und 4923, die mit 1 Rebzeile bestockt sind, ergibt sich eine durchschnittliche Wertverhältniszahl von 56 WE.

Eppingen-Kleingartach

Bodenklassen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wertverhältniszahl	100	70	40	20	15	1	n.b.	105	98	10	80
Bodenwerteintragungen mit Bodenwertissen verglichen:											

n.b. = nicht bewertet



Flurbereinigung	4613
Eppingen-Kleingartach (Holzbrunnen)	
Landkreis Heilbronn	
Bodenwertkarte 2 (nach der Planie)	
Maßstab 1:1000	
Landratsamt Heilbronn - Flurneuordnungsamt	
Gefertigt:	

**Flurbereinigung Eppingen-Kleingartach (Holzbrunnen)
Landkreis Heilbronn**

Niederschrift

**über die Durchführung der Bodenwertermittlung der Rebflächen nach der Planie am
26.04.2021 vor Ort in Eppingen-Kleingartach**

Beginn: 13.00 Uhr

Ende: 15.30 Uhr

Anwesend:

Landratsamt Heilbronn
Flurneuordnungsamt:

Frau Herzog (Verhandlungsleiterin VL),
Frau Wittich

Landwirtschaftsamt:

Herr Neumann, Frau Dickemann (ab 13.30 Uhr)
(Weinbauberater)

Vorstand der TG:

Herr Böcklen (Vorsitzender),
Herr Oechsner (Vorstandsmitglied),
Herren Ebert und Hammel (stellvertr.
Vorstandsmitglieder)

Zu Beginn erläutert Frau Herzog, dass nach dem Flurbereinigungsgesetz für die Zuteilung der neuen Grundstücke der Bodenwert des alten Bestandes maßgebend ist. Dort, wo Veränderungen erfolgten, sind diese der Bemessung der Landabfindung zu Grunde zu legen. In der Flurneuordnung Eppingen-Kleingartach (Holzbrunnen) wurde das Gebiet der Rebumstellung durch die Herstellung der Querterrassen und durch die Planie in seiner Gestalt teilweise grundlegend verändert. Dies berechtigt zur Überprüfung der Wertermittlung. Der Weinbauberater, Herr Neumann, überprüft als Sachverständiger die Wertermittlung und führt ggf. Anpassungen durch. Gegen Frau Dickemann und Herrn Neumann als Sachverständige gibt es von Seiten des Vorstands keine Einwendungen.

Die Planie- und Rigolarbeiten wurden am 01.04.2021 beendet. Die Herstellung der Querterrassen wurde am 16.04.2021 abgeschlossen. Danach wurde das Gebiet durch einen Vermessungstechniker des Flurneuordnungsamts Heilbronn topographisch aufgenommen. Die Ergebnisse der topographischen Aufnahme sind in dem als Anlage beigefügten Bodenwertriss dargestellt.

Auf der Grundlage des Wertrahmens wie er für den Wert der alten Grundstücke festgestellt wurde und den dort beschriebenen Vergleichslagen werden die wesentlichen Veränderungen besprochen, anschließend im Gelände überprüft und die Abgrenzungen der einzelnen Klassen in dem als Anlage beigefügten Bodenwertriss festgehalten. Es zeigt sich, dass eine Ergänzung der Beschreibung der Vergleichslagen, wie nachstehend in *kursiver Schrift* aufgeführt, erforderlich ist.

Ergänzte Beschreibung der Vergleichslagen und der sonstigen Flächen (Vor und nach der Planie)

Klasse 1:		Rebflächen
		Gute bis beste Weinbergböden in südlicher Lage, gering bis stärker geneigt
Klasse 2:		Rebflächen
2a		Gute bis beste Weinbergböden in südlicher Lage, gering bis stark geneigt, leichte Bewirtschaftungerschwernisse.
2b		Gute bis beste Weinbergböden in südöstlicher bis nördlicher Lage, gering bis mäßig geneigt.
Klasse 3:		Rebflächen
3a		Gute bis beste Weinbergböden in südlicher Lage, stärker bis stark geneigt, stärkere Bewirtschaftungerschwernisse.
3b		Gute bis beste Weinbergböden in südöstlicher bis nördlicher Lage, gering geneigt, Randeinfluss.ck
3c		<i>Gute bis beste Weinbergböden mit Randeinfluss</i>
Klasse 4:		Rebflächen
4a		Gute bis beste Weinbergböden in südlicher Lage, stärker bis stark geneigt, Randeinfluss, starke Bewirtschaftungerschwernisse.
4b		Gute bis beste Weinbergböden in südlicher Lage, stärker bis stark geneigt, extreme Bewirtschaftungerschwernisse.
Klasse 5:		Grünland außerhalb der Rebflächen
Klasse 6:		Unland
Klasse 7:		Straßen und Wege im öffentlichen Eigentum (nicht bewertet)
Klasse 8		Rebflächen (Terrassen)
		<i>Gute bis beste Weinbergböden in südlicher Lage, Bestockung durchgängig 2-reihig möglich</i>
Klasse 9		Rebflächen (Terrassen)
		<i>Gute bis beste Weinbergböden in südlicher Lage, Bestockung 2-reihig nur teilweise im östlichen Terrassenbereich möglich</i>

Klasse 10		Böschungen und Wendeschleifen im Bereich der Querterrassen
Klasse 11		Rebflächen
		Gute bis beste Weinbergböden in ebener Lage

Ergänzte Klassen und Wertverhältnisse (vor und nach der Planie)

Boden- klasse	Wertverhä ltniszahl	Wertunterschied zwischen den Klassen absolut	Wertunterschie d zwischen den Klassen in %	Kapitalisierun gsfaktor 700	
1	100			7,00	Rebflächen
		30	30 %		
2	70			4,90	Rebflächen
		30	43 %		
3	40			2,80	Rebflächen
		20	50 %		
4	20			1,40	Rebflächen
		5	25 %		
5	15			1,05	Grünland außerhalb der Rebflächen
6	1			0,07	Unland
7	0 nicht bewertet				Straßen u. Wege im öffentlichen Eigentum
8	105			7,35	Rebflächen (Terrassen)
9	98			6,86	Rebflächen (Terrassen)
10	10			0,70	Böschung, Wendeflächen
11	80			5,60	Rebflächen

Tauschtabelle

WVZ	100	70	40	20	105	98	80	von
	1	2	3	4	8	9	11	
1	1,00	0,70	0,40	0,20	1,05	0,98	0,80	
2	1,43	1,00	0,57	0,28	1,50	1,40	1,14	
3	2,50	1,75	1,00	0,50	2,63	2,45	2,00	
4	5,00	3,50	2,00	1,00	5,25	4,90	4,00	↓
8	0,95	0,66	0,38	0,19	1,00	0,93	0,76	
9	1,02	0,71	0,41	0,20	1,07	1,00	0,82	
11	1,25	0,88	0,5	0,25	1,31	1,22	1,00	nach

Der vorläufige Kapitalisierungsfaktor verbleibt bei 700.- €/WE.

Durch die Geländeumgestaltung ergeben sich die folgenden wesentlichen Anpassungen:

- Der Bereich der neuen Flurstücke Nr. 4931-4935 verbleibt im Direktzug. Hier wurden geringe Planiemaßnahmen durchgeführt und anschließend rigolt. Die vor der Planie vorhandenen Bewirtschaftungsnachteile wurden beseitigt, die Rebfläche wird in Bodenklasse 1 eingestuft. Durch den Weg, Wald- bzw. Gehölzeinfluss ergibt sich ein 3 m breiter Streifen, der in Bodenklasse 3 eingestuft wird.
- Die, bei der Herstellung der Querterrassen entstandene ebene Fläche am Kopf der Rebfläche wird vollständig in die neue Klasse 11 (WVZ 80) eingestuft. Diese Flächen werden höherwertiger als die Flächen, die in Bodenklasse 2 eingestuft sind, angesehen. Die Rebzeilen verlaufen von Ost nach West. Auch hier gibt es einen 3 m breiten Streifen, bedingt durch einen Weg, Wald- und Gehölzeinfluss, der in Klasse 3 eingestuft wird.
- Im Bereich der Querterrassierung werden die Flurstücke durch die ebene Fläche (Terrasse) und die oberhalb liegende Böschung gebildet. Bei der Bewertung dieser Flurstücke wird aufgrund der unterschiedlichen Böschungshöhen die ebene Fläche (Terrasse) und die Böschung separat bewertet. Die Böschungen werden einheitlich in Bodenklasse 10 eingestuft (WVZ 10).
- Der Wendebereich im Gebiet der Querterrassen wird in einer Breite von 6 m in Bodenklasse 10 (WVZ 10) eingestuft.
- Bei der Bewertung der ebenen Flächen (Terrassen) wird unterschieden, ob die Flächen mit einer oder mit zwei Rebzeilen bestockt werden können. Die ebenen Flächen (Terrassen), die mit 2 Rebzeilen bestockt werden können, werden in Bodenklasse 8 (WVZ 105) eingestuft, die ebenen Flächen (Terrassen), die nur teilweise mit 2 Rebzeilen bestockt werden können, werden in Bodenklasse 9 (WVZ 98) eingestuft.

Dies hat zur Folge, dass die Flurstücke mit den breiten Terrassen einen durchschnittlichen Wert von 70 WE aufweisen und die Flurstücke mit den schmäleren Terrassen einen Wert von 56 WE.

Der Vorstand der Teilnehmergeinschaft wird darüber informiert, dass die Wertermittlung der Rebflächen des neuen Bestands den Beteiligten bekannt gegeben wird, die Offenlegung, der Anhörungstermin nach § 32 FlurbG und die Feststellung stattfinden. Die Wertermittlung des alten und neuen Bestands bilden dann die Grundlage für die Zuteilung.

gez. Herzog

Verteiler:

- Vorstand der Teilnehmergeinschaft
- Landwirtschaftsamt Heilbronn, Weinbauberatung
- Stadt Eppingen
- Flak, B 4