

Öffentliche Bekanntmachung

Flurbereinigung Cleebronn (Michaelsberg)
Landkreis Heilbronn

Feststellungsbeschluss vom 05.08.2020

Das Landratsamt Heilbronn -untere Flurbereinigungsbehörde- stellt die Ergebnisse der Wertermittlung der in das Flurbereinigungsverfahren Cleebronn (Michaelsberg) eingebrachten Grundstücke mit dem aus der Bodenwertkarte 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 während der üblichen Dienststunden aus

**vom 17.08.2020 bis 18.09.2020
im Rathaus Cleebronn, Keltergasse 2, 74389 Cleebronn.**

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/4076) 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 und diesen in einem Termin erläutert worden. Weder im Anhörungstermin noch während der Einwendungs- bzw. Auslegungsfrist wurden Einwendungen gegen die Wertermittlung im Verfahrensgebiet erhoben.

Rechtsbehelfsbelehrung

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



Drotleff
Amtsleiter



Flurbereinigung Clebronn (Michaelsberg)

Landkreis Heilbronn

Niederschrift**über die Einleitung und Durchführung der Wertermittlung****am Mittwoch, 04. März 2020****im Besprechungsraum der Winzergenossenschaft Clebronn-Güglingen eG**

Beginn: 8.00 Uhr

Ende: 9.55 Uhr

Anwesend:

Landratsamt Heilbronn:

Flurneuordnungsamt

Frau Schirmer (Verhandlungsleiterin, VL)
Frau Slowik

Landwirtschaftsamt, Weinbauberater

Frau Dickemann
Herr Neumann

Vorstand der Teilnehmergeinschaft (TG)

Herr Döbler (Vorsitzender)
Herr Oehler, Herr Staiger (Vorstandsmitglieder)
Herr E. Seyb, Herr Schellenbauer,
Herr M. Seyb (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 Flurstücke. 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, Weinbauberater beim Landwirtschaftsamt Heilbronn, als besonders anerkannter Sachverständige vorgeschlagen.

Der Vorstand stimmt dem Vorschlag zu.

Die Sachverständigen sind zu gewissenhafter und unparteiischer Tätigkeit und zu Verschwiegenheit verpflichtet.

2. Abgrenzung der Klassen

Nachdem eingangs über die wertbestimmenden Faktoren bei der Einstufung von Rebflächen aufgeklärt wurde, wird im Anschluss 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 diese für das Verfahren festgelegt:

3.1 Rebflächen und nach weinbaulichen Kriterien zu bewertende Flächen

Weinbergböden

Alle Weinbergböden liegen im Oberen Bunten Mergel und sind gute bis beste Weinbergböden.

Die besten Böden beschränken sich auf eine Teilfläche im unteren Drittel des Hanges. An der Treppe beginnend verjüngt sich der Bereich mit den besten Böden nach Norden und läuft nach ca. 2/3 der Gewannlänge zur Wasserstaffel hin aus.

Lage zur Himmelsrichtung

Die Rebflächen sind nach Westen bis Nordwesten ausgerichtet.

Hangneigung

Die Hangneigung ist insgesamt mit 40-50 % sehr stark.

Bewirtschaftungerschwernisse

Bewirtschaftungerschwernisse wie z.B. Spitzzeilen oder kurze Rebzeilen wirken abwertend. Die Flächen, die in der bereits durchgeführten Flurbereinigung „Cleebronn IV R“ als Missformen ausgewiesen wurden, werden als Bereiche mit Bewirtschaftungerschwernissen definiert. Sie werden um zwei Bodenklassen abgewertet.

Rebflächen ohne Pflanzrechte

Rebflächen ohne Pflanzrechte werden behandelt wie Rebflächen mit Pflanzrechten.

Windeinfluss

Windeinfluss wird berücksichtigt. Aus diesem Grund wird der Bereich oben an der Treppe um eine Bodenklasse abgewertet.

Frostgefahr

Da die Frostgefahr im Flurneuordnungsgebiet einheitlich ist, wird sie in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Randbereich

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

Im Norden des Gebiets entlang der Wasserstaffel wird ein 3 m breiter Streifen aufgrund der angrenzenden Hecken um eine Bodenklasse abgewertet.

3.2 Sonstige Festlegungen

Wertminderungen

Wertminderungen, die durch Dienstbarkeiten für Leitungen vorhanden sind bzw. entstehen, werden in Anlehnung an die ehemaligen Richtlinien des Bauerverbands 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 Wegflurstücke, Wassergräben

Keine Bewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzwert.

Mehrfache Abwertung

Eine mehrfache Abwertung aufgrund von Windeinfluss und Bewirtschaftungserschwernissen wird nicht für sinnvoll erachtet. Aus diesem Grund erfolgt im Bereich oben an der Treppe nur eine Abwertung aufgrund von Windeinfluss und nicht zusätzlich aufgrund von Bewirtschaftungserschwernissen.

Beschreibung der Vergleichslagen und der sonstigen Flächen

Klasse 1:		Rebflächen
		Bester Weinbergboden, westliche bis nordwestliche Ausrichtung, Hangneigung über 40%
Klasse 2:		Rebflächen
		Guter Weinbergboden, westliche bis nordwestliche Ausrichtung, Hangneigung über 40%
Klasse 3:		Rebflächen
	a	Bester Weinbergboden, westliche bis nordwestliche Ausrichtung, Hangneigung über 40%, Bewirtschaftungerschwernisse
	b	Guter Weinbergboden, westliche bis nordwestliche Ausrichtung, Hangneigung über 40%, Randeinfluss
	c	Guter Weinbergboden, westliche bis nordwestliche Ausrichtung, Hangneigung über 40%, Windeinfluss
Klasse 4:		Rebflächen
		Guter Weinbergboden, westliche bis nordwestliche Ausrichtung, Hangneigung über 40%, Bewirtschaftungerschwernisse
Klasse 5:		Wegflurstücke, Wasserstaffel (nicht bewertet)
		Öffentliche Wegflurstücke
		Wasserstaffel

4. Wertverhältniszahlen

Vom Gutachterausschuss der Gemeinde Cleebornn wird zum Stand 31.12.2018 für bestockte Rebflächen ein durchschnittlicher Bodenrichtwert von 7,00 €/m² angegeben. Der Vorstand ist der Auffassung, dass im Verfahrensgebiet die Bodenklasse 1 einem Geldbetrag von 3,50 € entspricht.

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

Klassen und Wertverhältnisse

Boden- klasse	Wertver- hältnis- zahl	Wertunterschied zwischen den Klassen absolut	Wertunterschied zwischen den Klassen in %	Kapitalisie- rungsfaktor 350 €/m²	
1	100			3,50	Rebflächen
		15	15,0		
2	85			2,98	Rebflächen
		15	17,6		
3	70			2,45	Rebflächen
		15	21,4		
4	55			1,93	Rebflächen
5	nicht bewertet			-	Öffentliche Wegflurstücke und Wasserstaffel

Tauschtabelle

WVZ	100	90	50	15	von
	1	2	3	4	
1	1,00	0,85	0,70	0,55	
2	1,18	1,00	0,82	0,65	
3	1,43	1,21	1,00	0,79	
4	1,82	1,55	1,27	1,00	

Als vorläufiger Kapitalisierungsfaktor wird die Zahl 350 €/WE festgesetzt.

5. Durchführung der Wertermittlung der Rebflächen

Auf eine örtliche Überprüfung der festgelegten Abgrenzungen der einzelnen Bodenklassen wurde verzichtet, da die örtliche Situation bei der Begehung mit der Firma Schwörer am 12.12.2019 mit den Vorsitzenden und den Weinbauberatern ausreichend begutachtet und diskutiert wurde.

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

Zur Beurkundung:

Heilbronn, den 05. März 2020

gez. Schirmer
(Verhandlungsleiterin)

gez. Slowik
(Schriftführerin)

Anlage: Präsentation zur Einleitung der Wertermittlung

Verteiler (ohne Anlagen):

- Herrn Ernst Döbler, Vorsitzender des Vorstands der TG
- Alle Vorstandsmitglieder und Stellvertreter
- Landwirtschaftsamt (Weinbauberater)

Clebronn

Michaelsberg

5800

5

außerhalb

außerhalb

Michaelsberger Wäldle

5819

Gemarkung und Gemeinde

Clebronn

Michaelsberg

GFV

Bodenklassen	1	2	3	4	5
Wertverhältniszahl	100	85	70	55	n.b.
Bodenwerteintragungen mit Bodenwertissen verglichen:	22.06.2020 J. Sch				



Flurbereinigung Clebronn (Michaelsberg)	4076
Landkreis Heilbronn	
Bodenwertkarte I	Teil 5.2 Flurb.Plan
Maßstab 1:1000	
Landratsamt Heilbronn - Flurneuordnungsamt	
Gefertigt: Heilbronn, den 30.06.2020	