

Öffentliche Bekanntmachung

Flurbereinigung Eppingen-Kleingartach (Holzbrunnen)
Landkreis Heilbronn

**Bekanntgabe der Ergebnisse der erneuten Wertermittlung
für Flächen nach den Erd- und Planiearbeiten im Rebenaufbauggebiet
(Anhörungstermin nach § 32 Flurbereinigungsgesetz)
vom 03.08.2021**

Nach Abschluss der Erd- und Planiearbeiten im Rebenaufbauggebiet wurde als Folge der eingetretenen Veränderungen eine erneute Wertermittlung erforderlich. Diese erneute Wertermittlung wurde am 26.04.2021 auf der Grundlage des für die Wertermittlung festgelegten Wertrahmens vom 27.10.2020 durchgeführt. Die Beschreibung der Vergleichslagen wurde dabei angepasst.

Der geänderte Wert im Rebenaufbauggebiet wird der Bemessung der dortigen Abfindung (Neuzuteilung) der Teilnehmer zugrunde gelegt. Die Nachweise über die Ergebnisse der erneuten Wertermittlung, dies sind die Bodenwertkarte 2 (nach der Planie), die Niederschrift über die Durchführung der Wertermittlung der Rebflächen nach der Planie und der neue Wertrahmen liegen zur Einsichtnahme für die Beteiligten aus

**vom 16. August bis 03. September 2021
in der Verwaltungsstelle in Eppingen-Kleingartach
(Zabergäustraße 23, 75031 Eppingen)
während der üblichen Öffnungszeiten.**

Gleichzeitig liegt die Bodenwertkarte 1 mit den bereits festgestellten Ergebnissen der Wertermittlung vor den Planierarbeiten aus.

Zusätzlich kann diese Bekanntmachung mit dazugehörigen Karten und Wertrahmen auf der Internetseite des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung im o.g. Verfahren (www.lgl-bw.de/4613) eingesehen werden.

Der Termin zur Anhörung der Beteiligten (Anhörungstermin nach § 32 FlurbG) über die Ergebnisse der Wertermittlung wird bestimmt auf

**Donnerstag, den 02. September 2021 von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr
in der Verwaltungsstelle in Eppingen-Kleingartach
(Zabergäustraße 23, 75031 Eppingen).**

Zu diesem Termin werden die Beteiligten hiermit eingeladen.

Das Flurneuordnungsamt Heilbronn wird im Anhörungstermin die Ergebnisse der Wertermittlung erläutern.

Die Beteiligten können im Anhörungstermin und während der Dauer der Auslegung Einwendungen gegen die Ergebnisse der erneuten Wertermittlung sämtlicher, nicht nur der eigenen in das Verfahren eingebrachten Grundstücke schriftlich erheben oder zur Niederschrift vor dem Landratsamt Heilbronn, Flurneuordnungsamt, vorbringen, soweit diese durch Erd- und Planiearbeiten verändert wurden. Die Einwendungen werden vom Flurneuordnungsamt geprüft. Das Ergebnis der Überprüfung wird jedoch nicht mitgeteilt. Nach Behebung begründeter Einwendungen stellt das Flurneuordnungsamt die Ergebnisse der erneuten Wertermittlung nach den Erd- und Planiearbeiten fest und gibt den Feststellungsbeschluss unter erneuter Auslage der Bodenwertkarte 2 (nach der Planie) öffentlich bekannt. Hierbei werden die Nachweise über die Ergebnisse der Bodenwertermittlung einschließlich des Ergebnisses der Überprüfung der Einwendungen noch einmal zur Einsichtnahme für die Beteiligten ausgelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass

1. gegen die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung innerhalb von 1 Monat Widerspruch erhoben werden kann,
2. die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung für das ganze Flurbereinigungsgebiet gilt. Sie ist, sobald sie unanfechtbar geworden ist, für alle Beteiligte bindend.

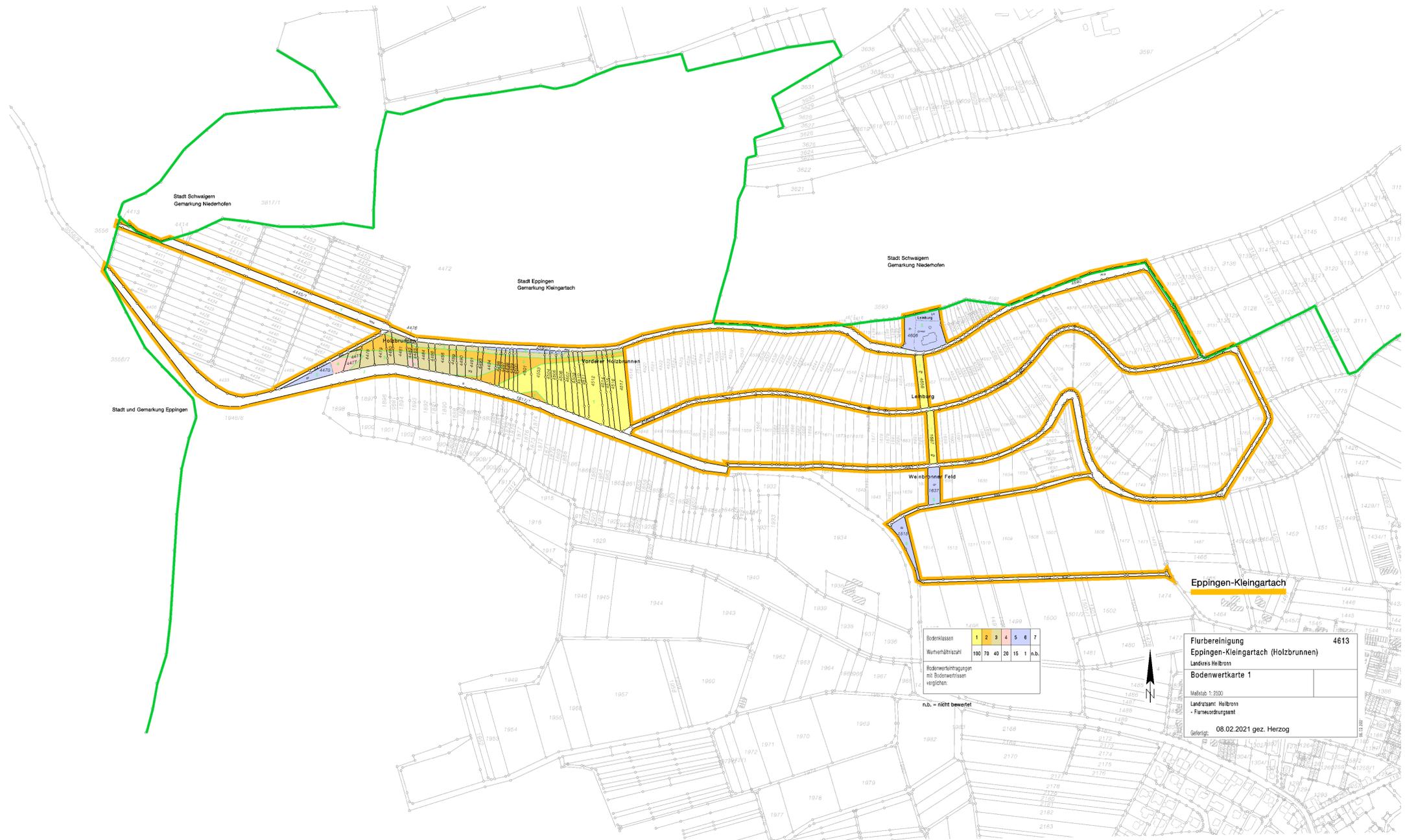
Aufgrund der Schutzmaßnahmen zur Eindämmung des Covid-19-Virus bitten wir um die Beachtung folgender Hinweise:

- Falls keine Einwendungen erhoben und keine Auskünfte gewünscht werden, ist ein Erscheinen beim Termin nicht erforderlich.
- Falls Sie eine Teilnahme am Termin für erforderlich halten, bitten wir Sie sich bis zum Mittwoch den, 01. September 2021 telefonisch bei Frau Herzog 07131/994-7043 oder Frau Wittich 07131/994-7079 zu melden. Sie erhalten von uns einen Einzeltermin während des Zeitraums des Anhörungstermins. Sollten Sie ohne Termin während des Anhörungstermins erscheinen, kann es zu Wartezeiten kommen.
- Selbstverständlich können Sie sich auch bei Fragen während des Zeitraums der Auslegung an uns wenden.



Drotleff
Amtsleiter

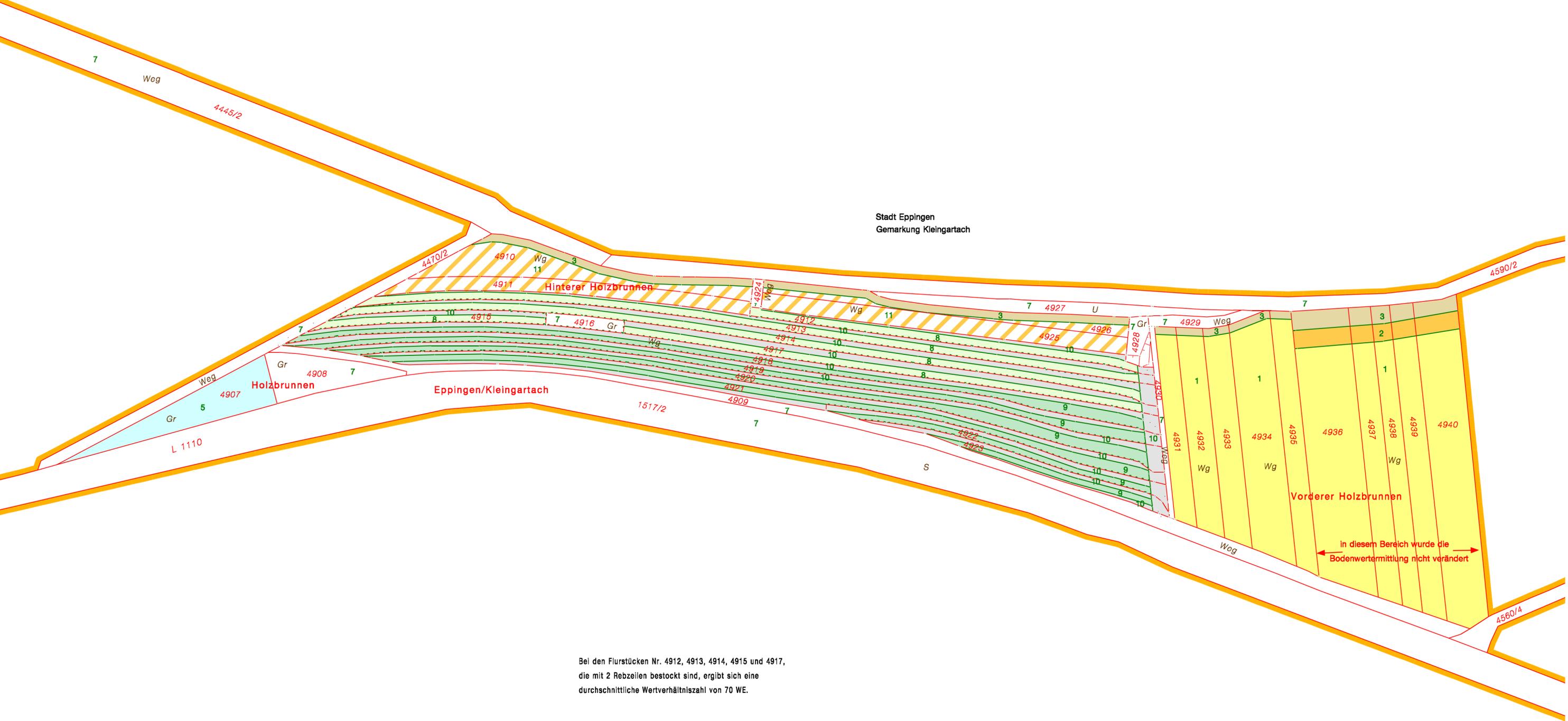




Bodenklassen	1	2	3	4	5	6	7
Wertefähigkeitszahl	100	70	40	20	15	1	n.b.

Bodenwerttragungen mit Bodenwertstufen verglichen.
n.b. = nicht bewertet

**Flurbereinigung
Eppingen-Kleingartach (Holzbrunn) 4613**
Landratsamt Heilbronn
Bodenwertkarte 1
Maßstab 1:2500
Landratsamt Heilbronn
- Fachverordnungsamt
Gelegig: 08.02.2021 gez. Herzog



Stadt Eppingen
Gemarkung Kleingartach

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

03.06.2021

**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