LANDRATSAMT

HOHENLOHE KREIS

- Flurneuordnungsamt -

Austraße 17 • 74653 Künzelsau • ☎Vermittlung 07940 18-1123 • Telefax 07940 18-1139

Az.: 32.2 / 5013 / B 04.11

Öffentliche Bekanntmachung

Flurbereinigung Bretzfeld-Waldbach (Ortslage)
Hohenlohekreis

Feststellungsbeschluss
vom 28. Oktober 2026

Das Landratsamt Hohenlohekreis -untere Flurbereinigungsbehörde- stellt die Ergebnisse der Wertermittlung der in das Flurneuordnungsverfahren Bretzfeld-Waldbach (Ortslage) 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 in der Zeit von Freitag, 6. November 2026 bis Montag, 21. Dezember 2026 im Rathaus in Bretzfeld, Empfang im EG, Adolzfurter Straße 12, 74626 Bretzfeld während der üblichen Öffnungszeiten aus.

Zusätzlich kann der Beschluss mit dazugehörender Bodenwertkarte und Wertrahmen auf der Internetseite des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung im o. g. Verfahren (www.lgl-bw.de/5013) und auf der Internetseite des Landratsamts Hohenlohekreis (www.hohenlohekreis.de/bekanntmachungen) 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. Die seinerzeit ausgelegten Ergebnisse der Wertermittlung wurden auf Grund der vorgebrachten Einwendungen überprüft. Änderungen waren nicht erforderlich.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Feststellungsbeschluss kann innerhalb eines Monats Widerspruch beim Landratsamt Hohenhohekreis -untere Flurbereinigungsbehörde-, Austraße 17 in 74653 Künzelsau oder jeder anderen Stelle des Landratsamts Hohenlohekreis eingelegt werden.

gez. Küßner, VD D.S.

HOHENLOHE KREIS

Landratsamt Hohenlohekreis
dtr1001070:PN
05.11.2026
15:28:41 +01

LANDRATSAMT

HOHENLOHE KREIS

- Flurneuordnungsamt -

Austraße 17 • 74653 Künzelsau • ☎ Vermittlung 07940 18-1123 • Telefax 07940 18-1139

Az.: 32.2 / 5013 / B 04.05

Flurbereinigung Bretzfeld-Waldbach (Ortslage) Flurb.Nr. 5013
Hohenlohekreis

Niederschrift über die Einleitung der Wertermittlung

am 10. September 2025 in Bretzfeld-Waldbach

Das Landratsamt Hohenlohekreis -untere Flurbereinigungsbehörde- hat zum Einleitungstermin eingeladen:
Die untere Landwirtschaftsbehörde
Die Gemeinde Bretzfeld
Den landwirtschaftlichen Sachverständigen Herrn Ehrmann
Den Vorstand der TG

Die am Termin teilnehmenden Personen sind in der beigefügten Anwesenheitsliste aufgeführt (Anlage 1 zu dieser Niederschrift).

1. Die Verhandlungsleiterin Frau Ihrig eröffnet den Termin, erläutert dessen Zweck und die gesetzlichen Grundlagen. Anschließend gibt sie bekannt, dass die Flurbereinigungsbehörde die Zahl der landwirtschaftlichen Sachverständigen auf 1 festgesetzt und Herrn Ehrmann ausgewählt hat.
   Die Verhandlungsleiterin stellt fest, dass bei ihm keine Umstände vorliegen, die einen Ausschluss zur Folge haben oder die Besorgnis der Befangenheit begründen könnten.
   Der Vorstand der TG ist mit der Auswahl des Sachverständigen einverstanden.
2. Herr Ditzenbach verweist auf die vorangegangene Vorstandssitzung, in der der Zweck der Wertermittlung und welche Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten dabei zu beachten sind, bereits erläutert wurden. Er weist darauf hin, dass diesem Zweck entsprechend nur von den Verhältnissen im Flurbereinigungsgebiet auszugehen ist.
   Die Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz liegt vor und wurde bereits erläutert. Auf ihrer Grundlage wurde der Entwurf des Wertrahmens erarbeitet. Nach diesem Rahmen ist der Bodenwert aller Grundstücke zu ermitteln. Zugleich sind alle Umstände zu erfassen, die den Wert so nachhaltig beeinflussen, dass sie durch Ab- und Zuschläge berücksichtigt werden müssen.
   Der Wertrahmen wird erläutert. Dabei kommen insbesondere die Bodenklassen und ihre Wertverhältniszahlen, die Ab- und Zuschläge sowie die gegenwärtige Abgrenzung und die Wertermittlung für besondere Flächen zur Sprache.
3. Aufgrund der Besonderheit des Verfahrens mit dem Verfahrensschwerpunkt in der Ortslage und der Aktualität der Bodenschätzungsdaten wird die Bodenschätzung ohne örtliche Überprüfung zur Einteilung der landwirtschaftlich genutzten Flächen herangezogen. Auf die Festlegung wertbestimmender Grablöcher und ebenso die Beschreibung der typischen Bodenprofile kann somit verzichtet werden. Der Wertrahmen wurde mit dem landwirtschaftlichen Sachverständigen vorbesprochen. Von ihm wurden keine Einwände vorgebracht.

4. Der Wertrahmen (Ziffer 3) wird abschließend festgelegt (Anlage 2 zu dieser Niederschrift). Andere wertbeeinflussende Umstände als die im Rahmen genannten sind nicht zu berücksichtigen.
5. Diese Niederschrift wird vorgelesen und von den Anwesenden genehmigt.

Zur Beurkundung:

Bretzfeld-Waldbach, den 10. September 2025

Ihrig, LI (Verhandlungsleiterin)

Anlage 1

LANDRATSAMT

HOHENLOHE KREIS

- Flurneuordnungsamt -

Austraße 17 • 74653 Künzelsau • ☎Vermittlung 07940 18-1123 • Telefax 07940 18-1139

Flurbereinigung Bretzfeld-Waldbach (Ortslage)
Hohenlohekreis

Bretzfeld-Waldbach, den 10.09.2025

Anwesenheitsliste

über die Sitzung des Vorstands der Teilnehmergemeinschaft am 10. September 2025 mit Einleitung der Wertermittlung

im Feuerwehrgerätehaus in Waldbach

Name (in Blockschrift)	Amts-bezeichnung	Unterschrift
Dieter Wenninger		Dieter Wenninger
Klaus-D. Krej		Klas-D. K.
David Reve		
Dieter Rannert		
Ott Martin Piott		
Ramona Ihrig		R.I.
Norbert Dikenbach		N. Dikenbach

LANDRATSAMT

HOHENLOHE KREIS

- Flurneuordnungsamt -

Austraße 17 • 74653 Künzelsau • ☎ Vermittlung 07940 18-1123 • Telefax 07940 18-1139

Az.: 32.2 / 5013 / B 04.05

Flurbereinigung Bretzfeld-Waldbach (Ortslage) Flurb.Nr. 5013
Hohenlohekreis

Wertrahmen

Anlage 2 zur Niederschrift vom 10.09.2025 über die Einleitung der Wertermittlung

1 Werteinheit (WE) = 1000 Euro

1. Reiner Bodenwert

Boden-klassen	WVZ WE/ha	Wertunterschied zw. den Boden-Klassen absolut	in %	Hinweis	Bodenarten mit Bodenzahl / Grünlandgrundzahl bzw. Wert in Euro
1	54	7	13,0	Landwirtschaftlich nutzbare Flächen Gebäude- und Freiflächen im Außenbereich	L4V und L IIa2 61 - 62
2	47	7	14,9	Landwirtschaftlich nutzbare Flächen	LT4V 56 - 58
3	40			Landwirtschaftlich nutzbare Flächen	LT5V und T IIa3 48 - 50
4	2			Unland, ertragslose Flächen	
5	0			Flächen ohne Anspruch (Straßen, öffentliche Wege u. Gewässer)	
6	100			Sonstige private Grünflächen	10,00 Euro/m²
7	300			Sonderfläche Sport und Freizeit	30,00 Euro/m²
8	850			Gewerbegebiet	85,00 Euro/m²
9	1078			Dorfgebiet (Herstellungsbeitrag noch nicht veranlagt bzw. gestundet)	107,80 Euro/m²
10	1200			Dorfgebiet (Herstellungsbeitrag bezahlt bzw. verjährt)	120,00 Euro/m²
11	2150			Allgemeines Wohngebiet	215,00 Euro/m²

WVZ = Wertverhältniszahl (WVZ) in der Flurbereinigung in Werteinheiten/ha (WE/ha)

LT -und T-Böden wurden um ca. eine Bodenklasse abgestuft

2. Tauschwerttabelle

für landwirtschaftliche Flächen:

WVZ	54	47	40
Bodenklassen	1	2	3
1	1,00	1,15	1,35
2	0,87	1,00	1,18
3	0,74	0,85	1,00

3. Abschläge vom Bodenwert (bei landwirtschaftlich nutzbaren Flächen)

3.1 Wegen Hängigkeit

Hangneigungen bis ca. 10% führen zu keiner wesentlichen Bewirtschaftungserschwernis.
Da bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich die Hängigkeit durchweg unter 10% liegt, wird im Flurbereinigungsgebiet kein Abschlag wegen Hängigkeit angebracht.

3.2 Wegen Schattenwurf von Feld- und Bachgehölzen

Schattenwurf von Gehölzen im Außenbereich betrifft ausschließlich Grundstücke in bedingter Lage, die nicht oder nur nachrangig landwirtschaftlich genutzt werden.
Zudem stellt Ufergehölz, das ggf. in bestimmten Intervallen auf Stock gesetzt wird, keinen gleichbleibenden dauerhaften Bewirtschaftungsnachteil dar.
Es wird deshalb kein gesonderter Abschlag wegen Schattenwurf angebracht.

3.3 Flächen im Überschwemmungsgebiet

In den Hochwassergefährdungskarten sind entlang des Waldbachs Überflutungsflächen ausgewiesen. Da es aber seit langer Zeit zu keinen Überschwemmungen mehr gekommen ist, ist ein Abschlag vom Bodenwert nicht gerechtfertigt und unterbleibt daher.

3.4 Flächen im Wasserschutzgebiet

Die Flächen im Wasserschutzgebiet (Zone IIIA) werden nicht abgestuft.
Begründung: Es bestehen in Zone III keine wesentlichen Einschränkungen mehr gegenüber der allgemein gültigen guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft.

3.5 Dränierte Flächen

Die im Flurbereinigungsgebiet vorhandenen Flächendränungen wurden vor ca. 40 Jahren hergestellt (Ausführungspläne von 1982). Die amtliche Bodenschätzung (Nachschätzung) wurde 2002 durchgeführt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Dränung sich bei der Nachschätzung bereits im Bodenprofil gezeigt haben.
Eine gesonderte Aufbonitierung der dränierten Flächen ist daher nicht erforderlich, zumal die Funktionsfähigkeit der Dränanlagen nicht mehr flächendeckend gewährleistet ist.

Mögliche Wertminderungen nach Ziffer 3.2, 3.3 und 3.4 sollen in der Weise berücksichtigt werden, dass es bei der Zuteilung zu keinen deutlichen Flächenmehrungen in den betreffenden Bereichen kommen soll.

4. Sonstige Besonderheiten

4.1 Bebaute / bebaubare Flächen (Innenbereich), Bauland

Die Abgrenzung und die Einstufung des Baulandes richtet sich grundsätzlich nach dem Flächennutzungsplan bzw. nach dem betreffenden Bebauungsplan und nach den vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwerten.

Die Gartengrundstücke Flst.Nr. 311, 313 und 321 bis 342 sowie eine Teilfläche von Flst.Nr. 347 werden abweichend von dem derzeitigen Bodenrichtwert als sonstige private Grünflächen in Bodenklasse 6 (= 10,00 Euro/m²) eingestuft.
Die Zuordnung zu der angrenzenden Bodenrichtwertzone „Sonderfläche Sport und Freizeit“ ist für diese Flurstücke bzw. Flurstücksteile nicht zutreffend.

Einzelne Flurstücke im Innenbereich (Mischgebiet Dorf) wurden bisher noch nicht zu Herstellungsbeiträgen (Wasserversorgungs-, Kanal- und Klärbeiträge) veranlagt. Diese Flurstücke werden in Bodenklasse 9 bewertet.
Der Wert dieser Bodenklasse berechnet sich aus dem Bodenwert Mischgebiet Dorf (= 120,00 Euro/m²) abzüglich dem für die Ortslage Waldbach festgelegten Herstellungsbeitrag (= insgesamt 12,17 Euro/m²).

Die Flurstücke Nr. 1359 bis 1367 liegen nach der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Außenbereich. Analog zu den Bodenrichtwerten wird bei diesen Flurstücken jeweils die Teilfläche in Bodenklasse 10 eingestuft, die zu

Herstellungsbeiträgen veranlagt worden ist. Die restlichen Flächen werden nach ihrem landwirtschaftlichen Ertragswert bewertet.

4.2 Gebäude- und Freiflächen im Außenbereich

Gebäudeflächen und die ihnen zugehörigen Freiflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) werden in Bodenklasse 1 eingestuft.

4.3 Leitungen im Außenbereich

4.3.1 Die Schutzstreifen von dinglich gesicherten ober- oder unterirdischen Leitungen samt Masten, oberirdischen Schächten etc. werden im alten Bestand durch Berichtigung des Abfindungsanspruchs entsprechend den Nutzungsbeschränkungen auf der Grundlage der geltenden Richtlinien berücksichtigt.

4.3.2 Die Schutzstreifen von dinglich gesicherten ober- oder unterirdischen Leitungen samt Masten, oberirdischen Schächten etc. werden im neuen Bestand durch Entschädigungen in Land entsprechend den Nutzungsbeschränkungen auf der Grundlage der geltenden Richtlinien bei der Bemessung der Abfindung berücksichtigt.

4.3.3 Durch den Flurbereinigungsplan dinglich zu sichernde ober- oder unterirdische Leitungen samt Masten, oberirdischen Schächten etc. werden im neuen Bestand durch Entschädigungen in Land entsprechend den Nutzungsbeschränkungen auf der Grundlage der geltenden Richtlinien bei der Bemessung der Abfindung berücksichtigt.

4.4 Raine, Böschungen

Landwirtschaftlich nicht bewirtschaftbare Raine und Böschungen werden, soweit sie nicht Bestandteil eines Straßen-, Weg- oder Gewässerflurstücks sind, in die Bodenklasse 4 (Unland, ertragslose Flächen) eingestuft.

4.5 Wege und Gewässer

4.5.1 Öffentliche Straßenflurstücke und (beschränkt) öffentliche Wegflurstücke (Feldwege) werden grundsätzlich in Klasse 5 eingestuft.

4.5.2 Herausfallende gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen werden im neuen Bestand entsprechend dem zu erwartenden Ertragswert bzw. im Innenbereich entsprechend dem betreffenden Bodenrichtwert eingestuft.

4.5.3 Befestigte Wege im Außenbereich, die nicht Bestandteil eines (beschränkt) öffentlichen Wegflurstücks sind, bei denen aber ein Wege- oder Überfahrtsrecht für Dritte durch eine Grunddienstbarkeit oder eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert ist, werden als Unland (= Bodenklasse 4) eingestuft.
Begründung: Die belasteten Flächen wurden im abgeschlossenen Zusammenlegungsverfahren Bretzfeld-Waldbach den Landempfängern unentgeltlich zugewiesen.

4.5.4 Privatwege im Innenbereich werden entsprechend dem betreffenden Bodenrichtwert eingestuft.
Sonstige Privatwege im Außenbereich, die nicht befestigt sind, werden entsprechend ihrem Ertragswert eingestuft, sofern sie nicht nach Ziffer 4.2 einzustufen sind.
Sonstige Privatwege im Außenbereich, die befestigt sind, werden in Bodenklasse 4 (Unland) eingestuft (außer Flächen nach Ziffer 4.2). Dasselbe gilt für Überfahrten.
Überfahrtsrechte bei Grundstücken im Außenbereich, die keine Wege nach Ziffer 4.5.3 betreffen, werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da diese i.d.R. durch den Flurbereinigungsplan entbehrlich werden und deshalb aufgehoben werden.

4.5.5 Gewässer in öffentlichem Eigentum werden grundsätzlich in Bodenklasse 5 eingestuft.
Bei Gewässer in Privateigentum wird das Gewässerbett in Bodenklasse 4 (Unland) eingestuft, sonstige Gewässerrandflächen werden entsprechend ihrem Ertragswert eingestuft.

4.5.6 In Privateigentum stehende, als öffentliche Straßen und Wege ausgebaute Flächen im Innenbereich werden wie die angrenzenden privaten Flächen bewertet.
In Privateigentum stehende, als (beschränkt) öffentliche Straßen und Wege ausgebaute Flächen im Außenbereich sowie ausgebaute, begradigte Gewässerstrecken, werden wie die angrenzenden Flächen bewertet, sofern sie nicht vermessen und entschädigt oder dinglich gesichert sind (siehe Ziffer 4.5.3). Hierbei wird die Annahme zugrunde gelegt, dass diese Straßen, Wege und Gewässer durch den Flurbereinigungsplan als öffentliche / gemeinschaftliche Anlage ausgewiesen werden.

5. Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierungsfaktor wird vorläufig auf 1000 EURO/WE festgelegt.

Bretzfeld-Waldbach, den 10.09.2025

Landratsamt Hohenlohekreis
Flurneuordnungsamt

R. Ihri

Ihrig, LI

Gemarkung Waldbach

GEMEINDE BRETZFELD

Waldbach

Im unteren See

Im oberen See

Bleichwiesen

Brechdarrweg

Oststraße

Scheppacher Straße

Seewiesenstraße

Entengasse

Pfarrer-Hermann-Weg

Dimbacher Straße

Hofergasse

Am Galgrain

Gabelweg

Heckenweg

Egertenstraße

Hermann-Wörner-Straße

Eschenauer Straße

Am Graben

Am Trank

Bleichwiesenweg

Sportplatzweg

Römerweg

Kilianskirche

Kirche

Sport

Sportg

Bodenklassen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Wertverhältniszahl	54	47	40	2	n.b.	100	300	850	1078	1200	2150

Bodenwerteintragungen in Übereinstimmung mit den Niederschriften: 12.05.2026

5013

Bretzfeld-Waldbach (Ortslage)

Hohenlohekreis

Bodenwertkarte I

Maßstab 1: 1000

Landratsamt Hohenlohekreis
- Flurneuordnungsamt -

Gefertigt: 12.05.2026

LANDRATSAMT HOHENLOHEKREIS FLURNEUORDNUNGSAMT

0 10 20 30 Meter