

**- Flurneuordnungsamt -**

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

Az.: 32.2 / 5013 / B 04.10

Öffentliche BekanntmachungFlurbereinigung Bretzfeld-Waldbach (Ortslage)
Hohenlohekreis**Bekanntgabe der Ergebnisse der Wertermittlung
(Anhörungstermin nach § 32 Flurbereinigungsgesetz)
vom 12. Mai 2026**

Die Nachweise über die Ergebnisse der Wertermittlung der Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets der Flurbereinigung Bretzfeld-Waldbach (Ortslage) liegen zur Einsichtnahme für die Beteiligten aus

**von Montag, 8. Juni 2026 bis Freitag, 26. Juni 2026 während der üblichen Öffnungszeiten
im Rathaus in Bretzfeld, Empfang im EG, Adolzfurter Straße 12, 74626 Bretzfeld.**

Ein Mitarbeiter des Landratsamts Hohenlohekreis, -untere Flurbereinigungsbehörde-, steht am Freitag, 12. Juni 2026 von 8:30 – 12:00 Uhr und am Dienstag, 16. Juni 2026 von 13:30 – 19:00 Uhr im Rathaus in Bretzfeld für Auskünfte zur Verfügung.

Der Termin zur Anhörung der Beteiligten über die Ergebnisse der Wertermittlung wird bestimmt auf

**Dienstag, 9. Juni 2026 um 19:30 Uhr
in der Mehrzweckhalle in Bretzfeld-Waldbach, Bleichwiesenweg 6.**

Zu diesem Termin werden die Beteiligten hiermit eingeladen.

Ein Beauftragter des Landratsamts Hohenlohekreis -untere Flurbereinigungsbehörde- wird im Anhörungstermin die Ergebnisse der Wertermittlung erläutern.

Die Beteiligten können im Anhörungstermin und während der Dauer der Auslegung Einwendungen gegen die Ergebnisse der Wertermittlung sämtlicher, nicht nur der eigenen in das Verfahren eingebrachten, Grundstücke schriftlich erheben oder zur Niederschrift vor der Flurbereinigungsbehörde vorbringen. Die Einwendungen werden vom Landratsamt -untere Flurbereinigungsbehörde- geprüft. Das Ergebnis der Überprüfung wird jedoch nicht mitgeteilt. Nach Behebung begründeter Einwendungen stellt das Landratsamt -untere Flurbereinigungsbehörde- die Ergebnisse der

Wertermittlung fest und gibt den Feststellungsbeschluss öffentlich bekannt. Hierbei werden die Nachweise über die Ergebnisse der Wertermittlung 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.

Das zugestellte Verzeichnis der in das Flurbereinigungsgebiet eingebrachten Grundstücke ist zum Erläuterungs- und zum Anhörungstermin mitzubringen.

Falls keine Einwendungen erhoben und keine Auskünfte gewünscht werden, ist ein Erscheinen beim Termin nicht erforderlich.

Zusätzlich kann diese Bekanntmachung mit dazugehöriger 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.

gez. Küßner

D.S.



Landratsamt Hohenlohekreis
dtr1001070:PN
21.05.2026
12:35:34 +02



- Flurneuerungsamt -

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

Az.: 32.2 / 5013 / B 04.05

Flurbereinigung Bretzfeld-Waldbach (Ortslage)
Hohenlohekreis

Flurb.Nr. 5013

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, U (Verhandlungsleiterin)



- Flurneuordnungsamt -

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

Az.: 32.2 / 5013 / B 04.05

Flurbereinigung Bretzfeld-Waldbach (Ortslage)
Hohenlohekreis

Flurb.Nr. 5013

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		Hinweis	Bodenarten mit Bodenzahl / Grünlandgrundzahl bzw. Wert in Euro
		absolut	in %		
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/m ²
7	300			Sonderfläche Sport und Freizeit	30,00 Euro/m ²
8	850			Gewerbegebiet	85,00 Euro/m ²
9	1078			Dorfgebiet (Herstellungsbeitrag noch nicht veranlagt bzw. gestundet)	107,80 Euro/m ²
10	1200			Dorfgebiet (Herstellungsbeitrag bezahlt bzw. verjährt)	120,00 Euro/m ²
11	2150			Allgemeines Wohngebiet	215,00 Euro/m ²

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 Bewirtschaftungsschwernis.

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.

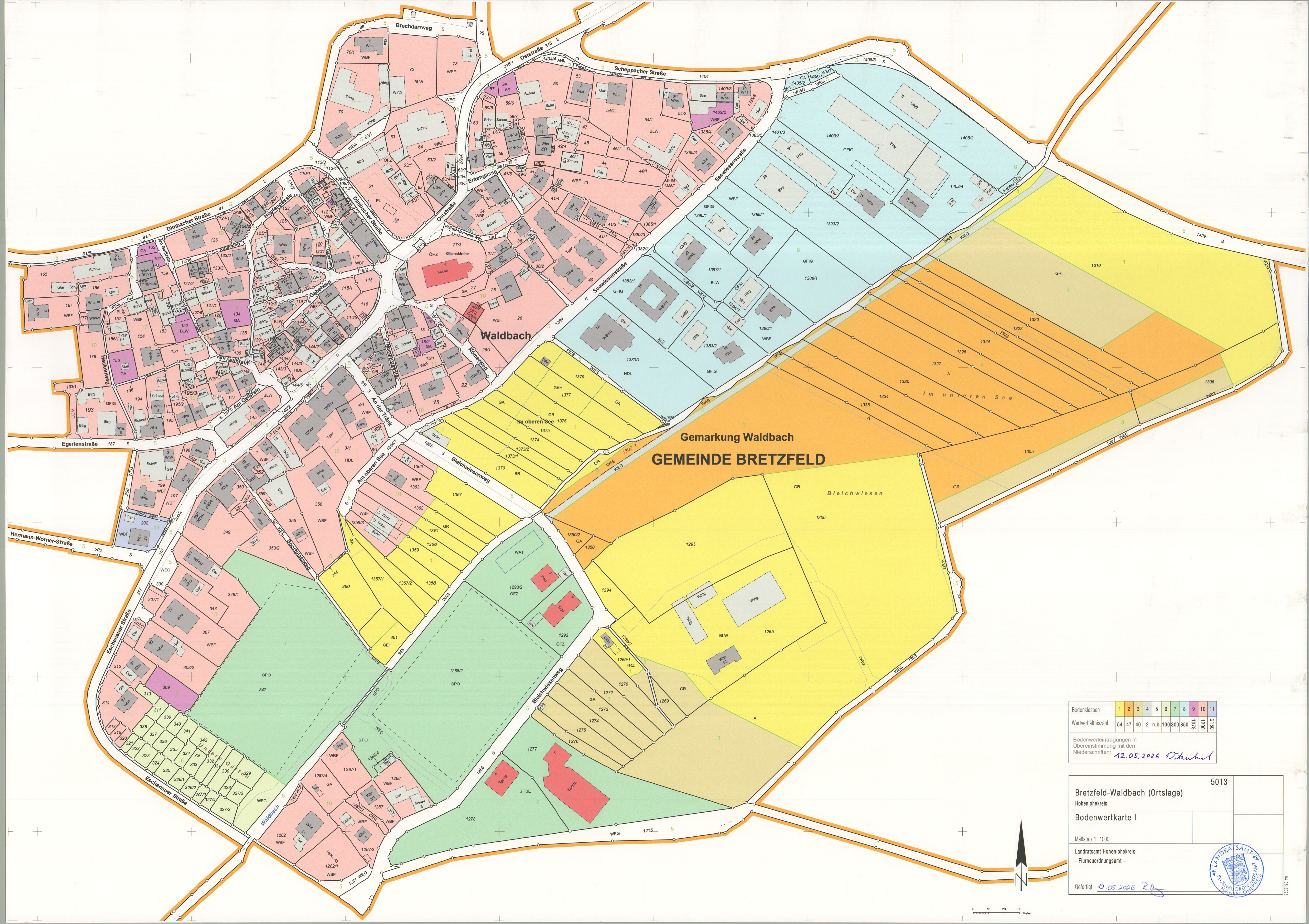
5. Kapitalisierungsfaktor

Der Kapitalisierungsfaktor wird vorläufig auf **1000 EURO/WE** festgelegt.

Bretzfeld-Waldbach, den 10.09.2025

Landratsamt Hohenlohekreis
Flurneuordnungsamt


Ihrig, LI



Gemarkung Waldbach
GEMEINDE BRETZFELD

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

Bodenwerteintragungen in
Übereinstimmung mit den
Niederschriften: 12.05.2026 *P. Schmitt*

5013

Bretzfeld-Waldbach (Ortslage)
Hohenlohekreis

Bodenwertkarte I

Maßstab 1: 1000

Landratsamt Hohenlohekreis
- Flurneuordnungsamt -

Gefertigt: 12.05.2026 *R. B.*