

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 13/2022 22 09 68.2BC
Objekt **BV 17 Flst. 1818 Brühl, Weide mit Lagerplatz, Geräteschuppen mit mehreren Unterstellschuppen**
BV 18 Flst. 1822 Brühl, Weide mit Unland, Waldanteil und mehreren Unterstellschuppen
BV 19 Flst. 2010 Bergesch, Weide mit 2 Unterstellschuppen u. Graben
Ort Um Niedernzell in 88484 Gutenzell-Hürbel,

Grundstück: Größe BV 17 Flst. 1818 3 ha 51 a 12 qm
BV 18 Flst. 1822 79 a 91 qm BV 19 Flst. 2010 60 a 26 qm

Lage u. Beschaffenheit der 3 landwirtschaftlichen Grundstücke Gemarkung Gutenzell

BV Nr. 17 Flst. 1818 Brühl, Landwirtschaftsfläche 3 ha 51 a 12 qm

Lage Das Grundstück befindet sich im Westen von Niedernzell, einem Ortsteil von Gutenzell und grenzt mit dem östlichen Grundstückteil direkt an den Ortsrand.

Erschließung Entlang des östlichen Grundstückteils verläuft nördlich ein halbbefestigter Schotterweg. Der westliche Grundstücksteil ist nur über das nördliche Nachbarflurstück 1817 zu erreichen.

Topographie Das Gelände ist nach Augenschein eben.

Größe 3 ha 51 a 12 qm

Max. Abmessungen ca. 400 m x 150 m

Zuschnitt Das Grundstück teilt sich in einen östlich am Ortsrand gelegenen Teil und einen westlich gelegenen Grundstücksbereich auf, welche nur über eine schmale Stelle verbunden sind (siehe Lageplan).

Nutzung Als Weide (Grünland) mit Lagerplatz im Nordosten mit Geräteschuppen + mehreren Unterstellschuppen.

Einstufung/Klassifizierung 32.068 qm als Grünland
3.044 qm als Lagerplatz

Wertzahlen

Grünland:

2.380 qm	GR	L	3 b 2	47/46
4.227 qm	GR	IS	2 b 2	43/43
4.774 qm	GR	L	3 b 2	45/44
7.393 qm	GR	L	3 b 2	44/43
13.294 qm	GR	L	3 b 2	48/48

Bodenschätzung

2.380 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L),
Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b),
Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47,
Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 1095

4.227 qm Grünland (GR), Bodenart lehmiger Sand
(IS), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9° C (b),
Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 43,
Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 1818

4.774 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L),
Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b),
Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 45,
Grünlandzahl 44, Ertragsmesszahl 2101

7.393 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L),
Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b),
Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 44,
Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 3179

13.294 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L),
Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b),
Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 48,
Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 6381

32.068 qm geschätzte Fläche
Gesamtertragsmesszahl 14574

Gebäude

1 größerer Geräteschuppen aus Holz.
Ca. 3 größere überdachte Unterstände bzw. offene,
überdachte Schuppen mit Blechdach, mehrere
kleinere Unterstände.

Flächennutzungsplan

Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche.
Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts.

Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück liegt im westlichen Bereich in der
Überschwemmungsgebietskarte (s. Plananhang).
Dort ist HQ Extrem (über hundertjährige
Überflutungsfläche) eingetragen, was sehr selten
vorkommt.

Auch ist die restliche Fläche als geschützter Bereich
bei HQ 100 schraffiert dargestellt (s. Plananhang).

Im Norden und Süden leichte Ausläufer von HQ 100.

Bebauungsplan

Keiner vorhanden.

BV Nr. 18 Flst. 1822 Brühl, Landwirtschaftsfläche (Wald) 79 a 91 qm

Lage Das Grundstück befindet sich im Westen von Niedernzell, einem Ortsteil von Gutenzell, ca. 300 m vom Ortsrand entfernt.

Erschließung Keine Wege zum Flst. 1822 erkennbar, Zugang über Nachbarflurstücke.
Südlich des Flst. 1822 verläuft der Weilergraben.

Topographie Das Gelände ist nach Augenschein relativ eben, wobei der mittige Platz („Insel“) in einer unebenen Senke liegt.

Größe 79 a 91 qm

Max. Abmessungen ca. 180 m x 60 m

Zuschnitt Länglich und unregelmäßig (siehe Lageplan).

Nutzung Als Weide für Rinder (Grünland) mit mittig tiefergelegenen, uneben bewachsenen Platz mit Wiese, Bäumen und Lagerfläche mit 2 Unterstellschuppen.
Im Süden Laubwald mit 2 Unterstellschuppen bzw. überdachte Mobile.
Die 3 Unlandbereiche befinden sich am nördlichen, westlichen und südlichen Randbereich des Grundstücks.
Der Waldanteil beinhaltet den südlichsten Teil des Flst. 1822.

Einstufung/Klassifizierung 5.892 qm als Grünland
1.770 qm als Unland, Vegetationslose Fläche
329 qm Laub- und Nadelholz

Wertzahlen Grünland-Holzungs-Unland:
329 qm H
376 qm U
502 qm U
882 qm U
2.410 qm GR IS 2 b 2 43/39
3.492 qm GR IS 3 b 3 28/25

Bodenschätzung	<p>329 qm Holzung (H)</p> <p>376 qm Unland (U)</p> <p>502 qm Unland (U)</p> <p>882 qm Unland (U) <i>(insgesamt 1.760 qm Unland)</i></p> <p>2.410 qm Grünland (GR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 39, Ertragsmesszahl 940</p> <p>3.492 qm Grünland (GR), Bodenart lehmiger Sand (IS), Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0° C bis 7,9° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 25, Ertragsmesszahl 873</p> <p>5.902 qm geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 1813</p>
Flächenangaben	<p>In oben aufgeführten Qm-Angaben sind bei der Bodenschätzung 10 qm weniger Unland und 10 qm mehr Grünland aufgeführt wie bei der Einstufung/Klassifizierung.</p>
Flächennutzungsplan	<p>Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche. Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts.</p>
Überschwemmungsgebiet	<p>Das Grundstück liegt in der Überschwemmungsgebietskarte (s. Plananhang).</p> <p>Der westliche schmale Uferbereich an der „Rot“ ist mit HQ 10, HQ 50 und HQ 100 gekennzeichnet.</p> <p>Im Norden und Süden leichte Ausläufe von HQ 100 (hundertjähriges Hochwasser).</p> <p>Die restliche Fläche ist mit HQ Extrem dargestellt und als geschützter Bereich bei HQ schraffiert (siehe Plananhang).</p>
Bebauungsplan	<p>Keiner vorhanden.</p>

BV Nr. 19 Flst. 2010 Bergesch, Landwirtschaftsfläche 60 a 26 qm

Lage	Das Grundstück befindet sich ca. 100 m östlich von Niedernzell.
Erschließung	Halbbefestigter Schotterweg im Norden.
Topographie	Das Gelände steigt von Norden nach Süden an (Nordhang).
Größe	60 a 26 qm
Max. Abmessungen	ca. 130 m x 45 m
Zuschnitt	Länglich und rechteckig (siehe Lageplan).
Nutzung	Als Weide (Grünland) mit 2 Unterstellschuppen im Norden (im Lageplan ist nur 1 Unterstellschuppen dargestellt). Entlang der nördlichen Grenze Graben vorhanden.
Einstufung/Klassifizierung	5.734 qm als Grünland 242 qm als Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (Holzunterstand) 50 qm als Graben Tatsächliche Größe der 2 Holzunterstände (Gebäude- und Freifläche) ca. 360 qm: außerdem 1 qm Differenz zu den Wertzahlen. Tatsächliche Größe des Grünlands daher nur 5.616 qm.
Wertzahlen	<u>Grünland:</u> 46 qm GR L 2 b 2 51/50 1.260 qm GR L 2 b 2 51/50 (tatsächlich nur 1.141 qm) 4.429 qm GR L 2 b 2 51/48

Bodenschätzung

46 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L),
Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b),
Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51,
Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 23

1.260 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L),
Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b),
Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51,
Grünlandzahl 50, Ertragsmesszahl 630

4.429 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L),
Bodenstufe 2, Klimastufe 7,0° C bis 7,9 C° (b),
Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 51,
Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 2126

5.735 qm geschätzte Fläche
Gesamtertragsmesszahl 2779

Flächennutzungsplan

Außenbereich, landwirtschaftliche Fläche.
Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts.

Überschwemmungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in der
Überschwemmungskarte (s. Plananhang).

Bebauungsplan

Keiner vorhanden.

Örtliche Lage

Um das Ortsgebiet Niedernzell herum

Stichtag 18.10.2022

Verkehrswert BV 17

Euro 140.000,00

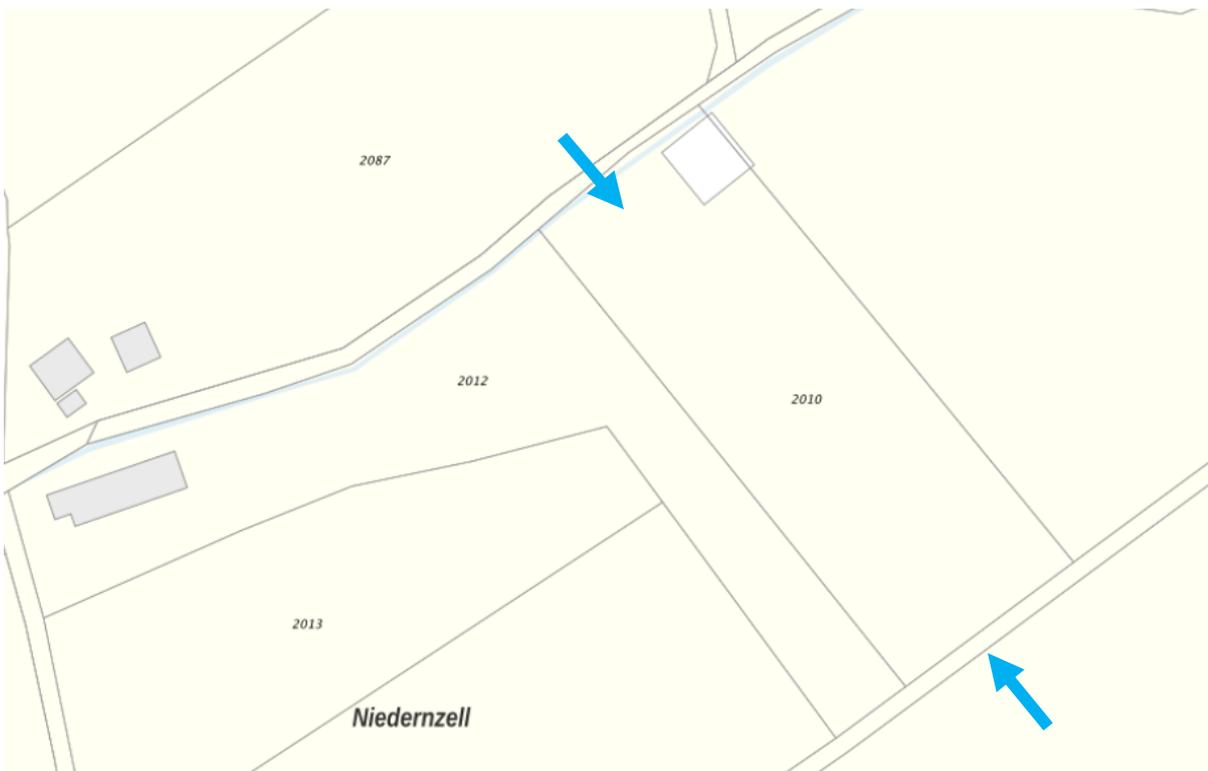
Verkehrswert BV 18

Euro 15.000,00

Verkehrswert BV 19

Euro 24.000,00

ÜBERSICHTSKARTEN GEOPORTAL BW



FLURSTÜCK 1822 BRÜHL BV 18



Südlicher Waldbereich mit Unterstellerschuppen auf Flst. 1822 BV 18 im Unlandbereich



Südliche Wiese von Flst. 1822 BV 18, Blick nach Norden zur „Insel“



Südlicher Waldbereich von Flst. 1822 BV 18



Begrenzender Bach (Weilergraben) im Süden

FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17



Blick nach Norden, rote Pfeile Flst. 1818 BV 17, gelb Flst. 1822 BV 18



Westlicher Bereich von Flst. Flst. 1818 BV 17



Östlicher Bereich von Flst. 1818 BV 17 von Südwesten, Pfeile Lagerplatz

LAGERPLATZ FLURSTÜCK 1818 BRÜHL BV 17



Unterstellgebäude im Osten

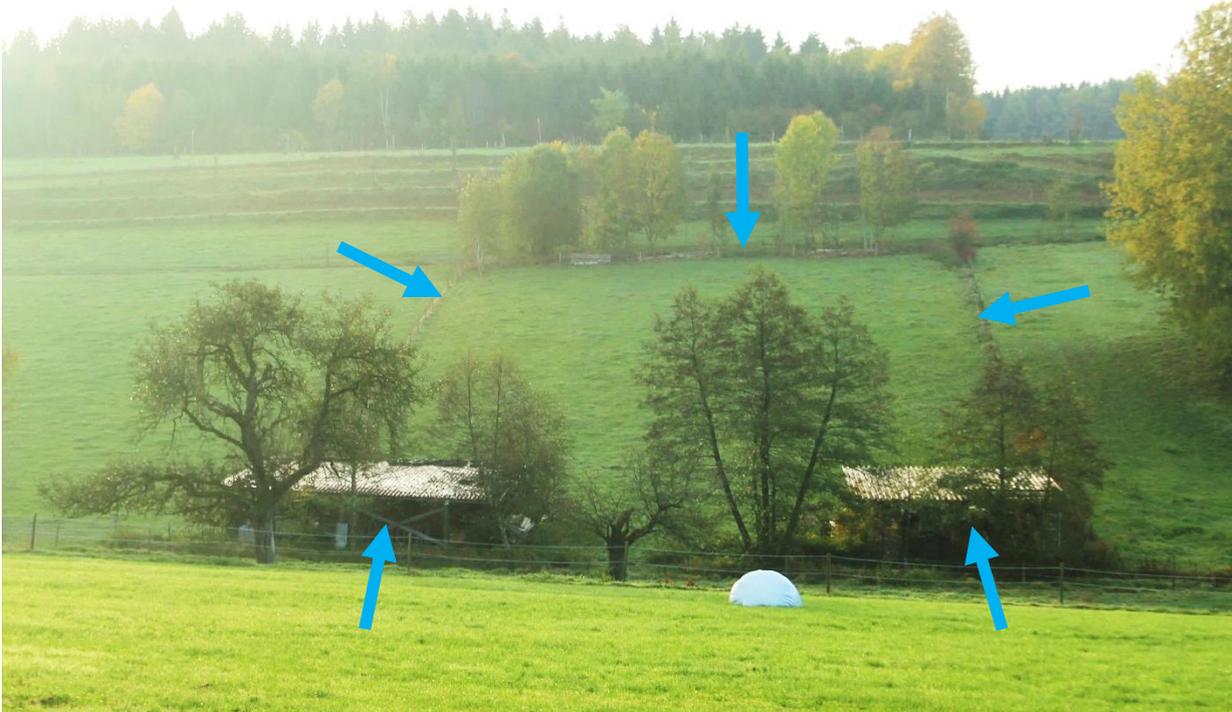


Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17



Südseite Unterstellgebäude auf dem Lagerplatz im Norden von Flst. 1818 BV 17

FLURSTÜCK 2010 BERGESCH BV 19



**Blick nach Südosten, Pfeile Flurstück 2010 BV 19, unten 2 Unterstellschuppen
Scheune West und Flachdachanbau**



Nordostseite nordwestlicher Unterstellschuppen