

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Oberrot (ca. 3.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Murrhardt, Gaildorf und Rosengarten je 7 km, Mainhardt 11 km, Schwäbisch Hall 12 km, Öhringen 24 km, Heilbronn 35 km, Ludwigsburg 37 km</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart 44 km</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 19 Künzelsau-Aalen 6 km, B14 / 39 Schwäbisch Hall-Stuttgart-Heilbronn 10 km</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 6 Heilbronn-Nürnberg, Anschlussstelle Kupferzell 21 km, BAB 7 Anschlussstelle Aalen/Westhausen 40 km</p> <p><u>Bahnhof:</u> Schwäbisch Hall 12 km (RegionalBahn und RegionalExpress)</p> <p><u>Flughafen:</u> Stuttgart 48 km, Nürnberg 115 km, Frankfurt 138 km</p> <p>(alle Angaben ca. Angaben in direkter Entfernung (Luftlinie) von/bis zur Ortsmitte)</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Zentrale Innerortslage, Tallage im Ortsbereich östlich des Gewässers "Rot" Die Entfernung zum Ortszentrum (Rathaus) beträgt ca. 700 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Edeka) in fußläufiger Entfernung. Drei Kindergärten und eine Grundschule mit Werkrealschule am Ort, ebenso Bankfilialen, Allgemeinarzt und Zahnarzt.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	im Westen angrenzend an große Gewerbefläche (aufgelassene Gewerbenutzung mit Fabrikation- und Werkhallen sowie Nebengebäude), im Norden schließen sich weitere unbebaute Baulandparzellen an; sonst angrenzend an Misch- und wohnbauliche Nutzungen in überwiegend 2geschossiger, offener Bauweise; östlich an öffentliche Straße (Alfred-Schefenacker-Straße) angrenzend
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen, für Innerortslage normal und für unterstellte Grundstücksnutzung nicht störend
Topografie:	leicht geneigt, von Südwesten nach Nordosten leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage)

Grundstücksgröße:
insgesamt 751,00 m²;

Bemerkungen:
rautenförmige, fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Straße (30 km/h)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden; Parkstreifen oder Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	übliche Anschlüsse unterstellt: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine wesentliche Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	keine Hinweise auf wesentliche Baugrundschwierigkeiten, Grundwasserprobleme und Hochwassergefahr
Altlasten:	Im Planteil des Bebauungsplans "Steinäcker-Areal" (in Aufstellung), sind Flächen dargestellt, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind. Gemäß Untersuchungsbericht des Landratsamts Schwäbisch Hall aus dem Jahr 2017 ergeben sich für eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks Überschreitungen von Grenzwerten und das Erfordernis von Neubewertungen bei Nutzungsänderung. (vgl. Anlagen). Diesbezüglich erfolgt in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 7. Änderung" als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich der Flächennutzungsplan "Limpurger Land, 9. Änderung" in Aufstellung.

Gemäß einer E-Mail-Mitteilung der Gemeindeverwaltung, Hauptamt, Herr Hofmann, vom 26.11.2025 ergibt sich folgender Verfahrensstand, auch bezüglich des nachfolgend angeführten Bebauungsplanverfahrens:

Zitat:

"Stand der Überlegungen ist, die Flst. 928/1 bis 929/4 sowie eine Teilfläche des (Hauptgrundstückes) Flst. 927/1 [...] zukünftig als Mischgebiet auszuweisen, so dass entlang der Alfred-Schefenacker-Straße auch eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich wäre. Wie bereits ausgeführt soll über einen Vorentwurf (welcher aber noch nicht vorliegt) im Februar 2026 beraten werden.

Das Ergebnis der Beratungen bzw. insbesondere wenn ein entsprechender Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst wird fließt dann natürlich auch in die laufende Fortschreibung des Flächennutzungsplanverfahrens FNP "Limpurger Land, 9. Änderung" ein. Sofern eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich wird, werden wir diese entsprechend einleiten."

Zitat Ende.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Nach amtlicher Auskunft sind für das Grundstück keine Verfahren anhängig.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21), aber temporäres Bauverbot aufgrund einer Veränderungssperre

beitragsrechtlicher Zustand: Nach amtlicher Auskunft vom 21.05.2025 ist das Bewertungsgrundstück durch die vorhandenen Erschließungsanlagen, die fertiggestellt sind, erschlossen. Alle bisherigen Beiträge für vorhandenen Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG sind bezahlt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen Situation wurden vom Sachverständigen vom Grundbuchamt und Grundbuchzentralarchiv eingeholt, zur öffentlich-rechtlichen Situation von der Bauverwaltungsbehörde bzw. deren Onlineportalen. Dennoch wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Die --- GmbH & Co. KG hat auf dem Areal, auf dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, bis Ende 2014 ein Produktionswerk zur Herstellung von ---- für die ----- und ---- betrieben. Die langjährige Nutzung wurde zum Jahreswechsel 2014/2015 aufgelassen. **Zur stichtagsaktuellen Nutzungs- und Vermietungssituation liegen keine verlässlichen Auskünfte vor. Es ist anzunehmen, dass keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse bestehen, da durch den Bauzaun weder Zugang noch Nutzungsmöglichkeiten bestehen. Auch in älteren Baugenehmigungen ist zu erkennen, dass die Grundstücke entlang der Alfred-Schefenacker-Straße (früher: Steinäckerstraße) schon immer unbebaut bzw. maximal als Stellplatzfläche oder teilweise als Zufahrtsfläche zum Fabrikgelände gedient hatten.**

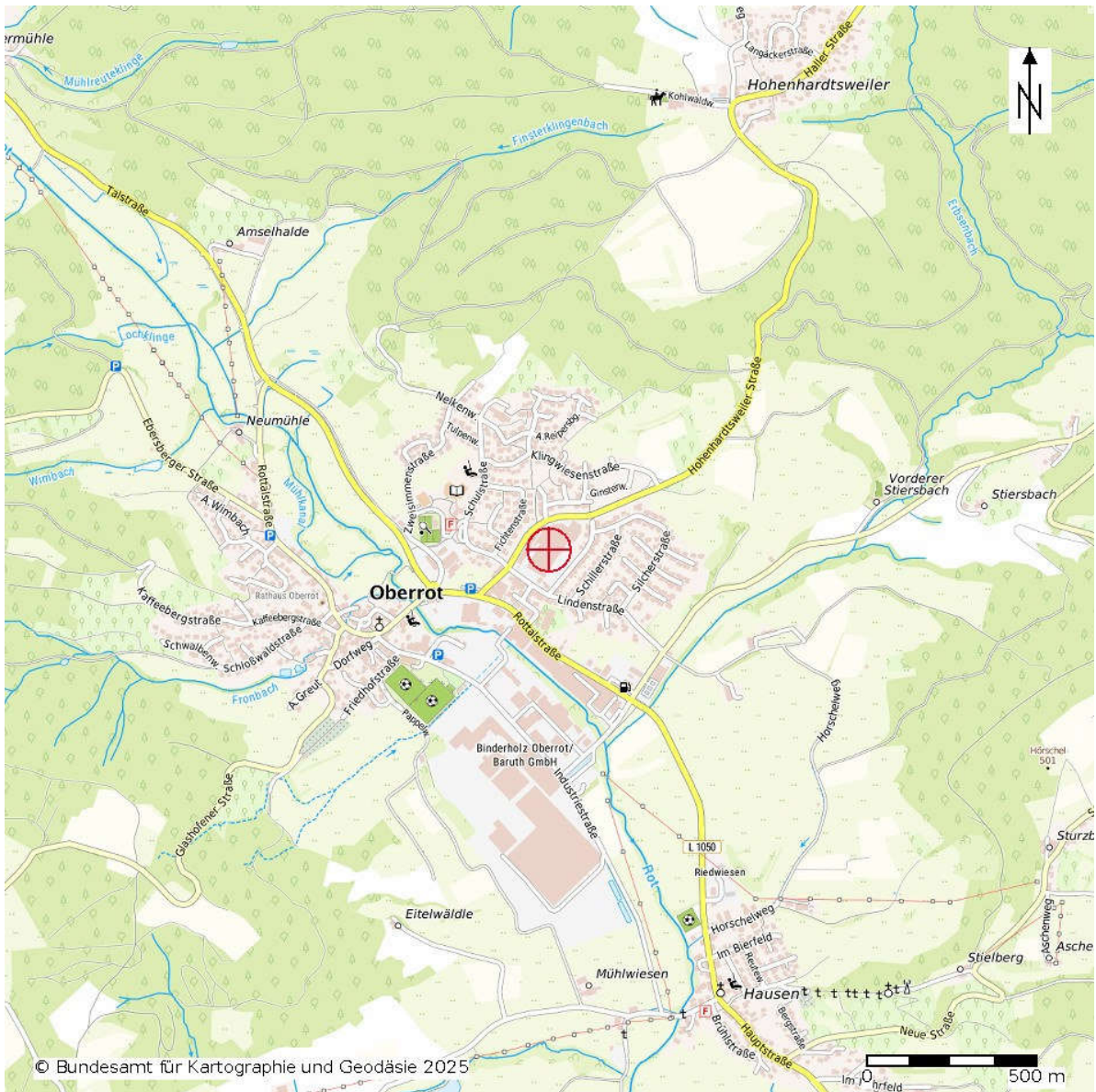
Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich nur Grünwuchs (Wiesen-, Busch- und Heckenbewuchs). Wesentliche Einfriedungen oder bauliche Reste einer früheren Nutzung sind nicht zu erkennen.

3 Gesamtbeurteilung

Unbebautes Grundstück in Innerortslage, erschlossen, keine Miet-/Pachtverhältnisse bekannt. Aktuell kein Baurecht. Planungsrecht unsicher (bisher GE-Festsetzung, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, Bebauungsplan in Aufstellung mit Veränderungssperre bis 20.09.2026, MI-Nutzung als wahrscheinlichste künftige Nutzung unterstellt). Sicherheitsabschläge für Unverbindlichkeit der Planung, Wartezeit und Altlastenrisiko einer Teilfläche.

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 2 von 4



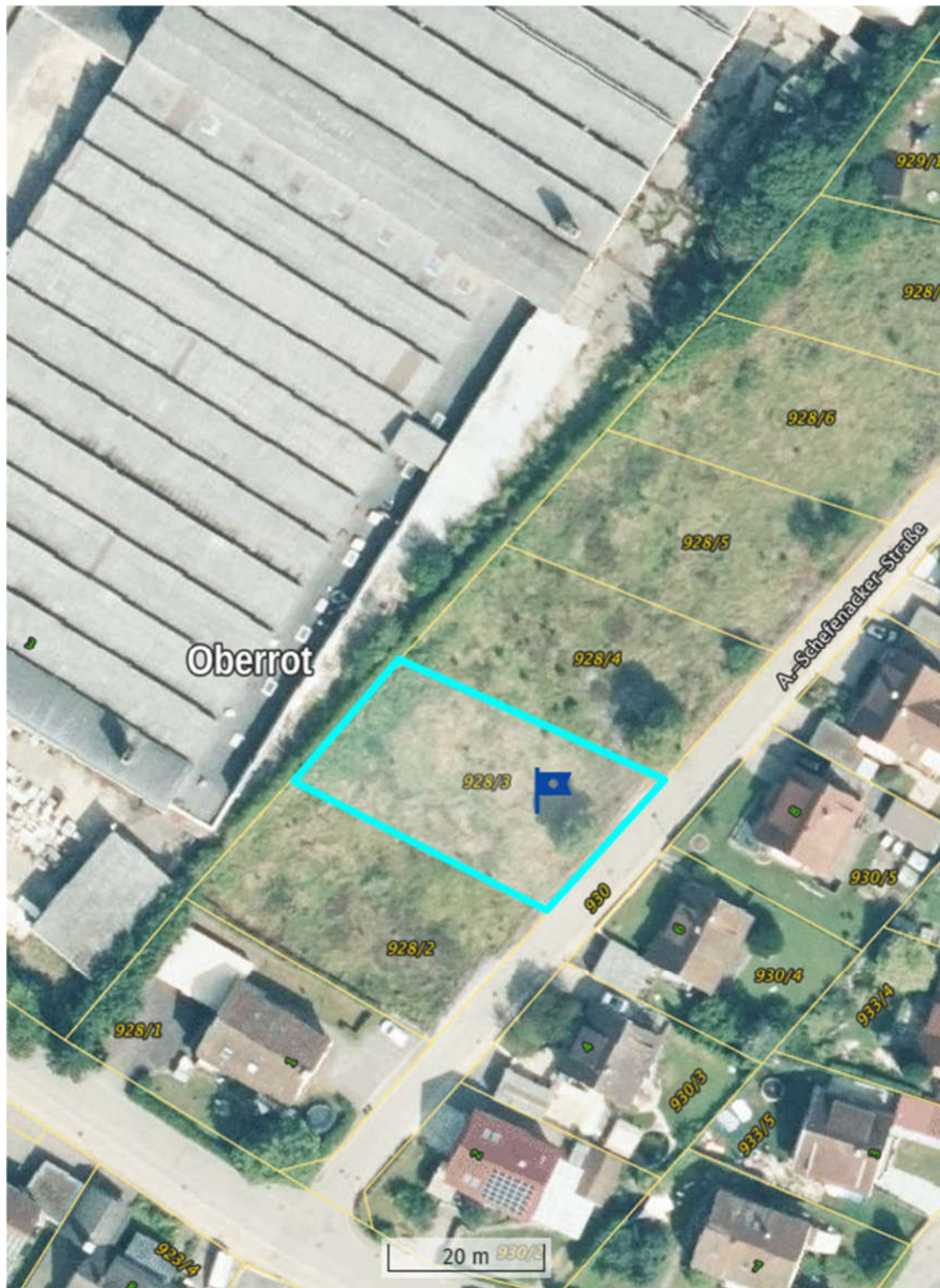
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 3 von 4



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 4 von 4

Quelle: <https://www.geoportal-bw.de>