

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung:

Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Ostalbkreis

Gemeinde: Lauchheim

2.2 Gestalt und Form

Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften, Grundstücksmerkmale der Flurstücke

Flurstück Nr.:	Nutzung	Grundstücksmerkmale	GZ AZ
2271	Grünland	Turmwiesen, mit einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB überplant und als „Landwirtschaft“ ausgewiesen, liegt direkt am Ortsrand, eben, Zugang nur über fremde Grundstücke mittels eines Überfahrtsrechts, Überfahrtslast, fast rechteckig geschnitten, Fläche 2.296 m ² .	57
3427	Grünland	Buschhalde, Außenbereich nach § 35 BauGB, Zugang über einen befestigten Wirtschaftsweg, eben bis leichte Neigung nach Norden, Verschattungen entlang der südlichen Grundstücksseite am Waldrand, Graben mit 130 m ² , zwei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Ölfernleitungsrecht nebst Bau- und Benutzungsbeschränkung), (Wasserleitungsrecht nebst Bau- und Benutzungsbeschränkung), (Ethylenleitungsrecht nebst Bau- und Benutzungsbeschränkung), Fläche gesamt 5.681 m ² .	31
3523	Grünland Gartenland Gehölz Unland	Rotfeld, Außenbereich nach § 35 BauGB, Zugang über einen befestigten Wirtschaftsweg, Neigung nach Norden samt Böschung, teilweise mit Aufwuchs von ca. 20 Obstbäumen (Streuobstwiese) und vereinzelt Laubbäumen sowie einer Hecke, fast rechteckig geschnitten, Fläche 13.239 m ² .	27
3611	Wald	Neugreutwiesen, Außenbereich nach § 35 BauGB, ist über teilweise unbefestigte und geschotterte Wirtschaftswege erschlossen, überwiegend ebenes Grundstück, fast rechteckig geschnitten, Aufwuchs überwiegend an Kirsche, Lärche, Kiefer, Ahorn und Eiche, Schäden durch Scherenmaus, Alter ca. 30 Jahre Fläche 4.854 m ² .	-
3646	Wald	Schelmenklinge, Außenbereich nach § 35 BauGB, ist über zwei entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksseite verlaufenden unbefestigten und geschotterten Wirtschaftswege erschlossen, überwiegend starke Nordhanglage, Aufwuchs überwiegend an Fichte, Lärche, Douglasie, Buche, Kirsche, Ahorn und Eiche, Fläche 1.632 m ² .	-

3689	Ackerland	Mangenbuck, Außenbereich nach § 35 BauGB, Zugang über einen befestigten Wirtschaftsweg, eben, rechteckig geschnitten, Fläche 19.971 m ² .	39
3723	Gartenland	Krautgärten, Außenbereich nach § 35 BauGB, Zugang über einen befestigten Wirtschaftsweg, Grünland, eben, rechteckig geschnitten, Fläche 199 m ² .	-
3784	Ackerland	Neuwiesen, Außenbereich nach § 35 BauGB, Zugang über einen befestigten Wirtschaftsweg, eben, rechteckig geschnitten, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrofreileitungsrecht nebst Bau- und Benutzungsbeschränkung), Fläche 32.154 m ² .	51
3905	Grünland	Sallenfeld, Außenbereich nach § 35 BauGB, Zugang über einen befestigten Wirtschaftsweg, eben bis leichte Neigung nach Osten, rechteckig geschnitten, Fläche 5.023 m ² .	50
3917	Grünland	Letten, Außenbereich nach § 35 BauGB, Zugang über einen befestigten Wirtschaftsweg, eben bis leichte Neigung nach Osten, rechteckig geschnitten, Fläche 24.430 m ² .	27
3962	Ackerland	Barnberg, Außenbereich nach § 35 BauGB, Zugang über einen befestigten Wirtschaftsweg, eben bis leichte Neigung nach Süden, rechteckig geschnitten, Fläche 25.477 m ² .	27
3996	Wald	Egertal, Außenbereich nach § 35 BauGB, ist über befestigte und unbefestigte Wirtschaftswege erschlossen, leichte Neigung nach Norden, Aufwuchs überwiegend Laubhölzer, Fläche 3.868 m ² .	-

Grund/Grundwasser:

Ob auf den zu bewertenden Grundstücken Aufschüttungen-/Verfüllungen vorgenommen worden sind ist mir von den am Verfahren Beteiligten nicht mitgeteilt worden. **Von der Stadt Lauchheim habe ich die Information erhalten, dass das „Flurstück 2803 bis 1976 zur Müllablagerungen und als Auffüllfläche für Erd- und Bauschutt“ gedient haben soll. Lt. E-Mail des Vermessungsamts Ostalbkreis vom 15. April 2024 bezieht sich die Altlast auf das Nachbargrundstück von Flurstück 3996.** Teilweise konnte ich auf den zu bewertenden Flurstücken augenscheinlich Staunässe feststellen.

Altlasten/Ablagerungen:

Lt. Mitteilung der Stadt Lauchheim ist das Nachbarflurstück 2803 mit Altlasten durch Müll-, Erd- und Bauschutt-ablagerungen belastet.

Immissionen:

Einflüsse wesentlicher Immissionen sind der Stadt Lauchheim nicht bekannt.

2.3 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Grundbuch von Röttingen Nummer 2119:

**Herschvermerk:
Zu 60 Überfahrtsrecht für Flurstück 2271**

**Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:
Lfd.-Nr.: 11 - Überfahrtslasten.**

**Grundbuch von Röttingen Nummer 2442:
Herschvermerk:
Hier liegen augenscheinlich keine Eintragungen vor**

**Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:
Lfd.-Nr.: 1: - Belastetes Flurstück 3427, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ölfernleitungsrecht nebst Bau- und Benutzungsbeschränkung)
Lfd.-Nr.: 2: - Belastetes Flurstück 3427, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht nebst Bau- und Benutzungsbeschränkung)
Lfd.-Nr.: 3: - Belastetes Flurstück 3427, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ethylenleitungsrecht nebst Bau- und Benutzungsbeschränkung)
Lfd.-Nr.: 4: - Belastetes Flurstück 3784, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Elektrofreileitungsrecht nebst Bau- und Benutzungsbeschränkung)**

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind mir von den am Verfahren Beteiligten nicht mitgeteilt worden. Auftragsgemäß habe ich diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.4 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Planungs- und baurechtliche Situation / vorhandene Bebauung

Außenbereich nach § 35 BauGB

Baulasten: In dem Schreiben der Stadt Lauchheim sind keine Baulasten aufgeführt.

Denkmalschutz: In dem Schreiben der Stadt Lauchheim sind keine Denkmalschutzaufgaben aufgeführt.

2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Planungsrechtlicher Zustand: § 30 BauGB, § 35 BauGB

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Seite: 11
Datum: 02.05.24
AZ: 01824
AGAADIETÖTT

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Fragen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation sind von mir schriftlich bei der Stadt Lauchheim mit Datum 28. 11. 2023 gestellt worden.

2.7 Derzeitige Nutzung

Lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin werden die Waldflächen selbst bewirtschaftet. Für die Landwirtschaftsflächen liegen mir zwei Grundstücks-Pachtverträge vom 16. September 2022 vor.

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Charakteristiken der baulichen Anlagen - entfällt

3.2 Baubeschreibung – entfällt

3.3 Außenanlagen

Augenscheinlich konnte ich bei den Ortsbesichtigungen keine werthaltigen Anlagen feststellen. Von den am Verfahren Beteiligten ist mir diesbezüglich nichts mitgeteilt worden.

3.4 Nutzung der Grundstücke – Landwirtschafts- und Waldflächen

3.5 Baulicher Unterhaltungszustand – Beschaffenheit - entfällt

3.6 Beurteilungen - Marktsituationen

Marktanalyse - Marktgängigkeit:

Angebote und Nachfragen nach Landwirtschafts- und Waldflächen sind in den Medien derzeit vereinzelt am Markt zu finden.

Käufermarkt:

Vergleichspreise aus Kaufpreissammlungen liegen mir vom Gutachterausschuss Bopfingen vor.

Zukünftige Entwicklungen:

Gesicherte Informationen, die den Verkehrswert beeinflussen könnten, sind mit hinreichender Sicherheit auf Grund bestimmter Tatsachen nicht bekannt.