2. OBJEKTBESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG

Lage: Die Grundstücke liegen in Kesselfeld, einem zur Gemeinde Neuenstein gehörenden Teilort. Kesselfeld ist dörflich veranlagt, die südliche Gemarkungsfläche wird weitestgehend landwirtschaftlich genutzt, wie z.B. Acker- und Wiesenbau, aber hauptsächlich Weinbau. Am südlichen Gemarkungsrand gibt es viele Waldflächen. Die Autobahn BAB6 ist über die Anschlussstelle Neuenstein bzw. Kupferzell erreichbar. Nächste größere Städte sind in nördlicher Richtung Künzelsau, in südlicher Richtung Schwäbisch Hall sowie in westlicher Richtung Öhringen und Heilbronn.

Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind in Kesselfeld bzw. Neuenstein vorhanden. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln nach Kesselfeld ist gegeben. Mit dem Bus kann der Bahnhof in Neuenstein angefahren werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Lage, der Grundstückszuschnitt, die Erreichbarkeit und die mögliche Nutzung der einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücke näher beschrieben. Außerdem wird angegeben, um welche Art von Boden es sich handelt. In den Anlagen unter Punkt 5 ist der entsprechende Grundbuchauszug sowie die Lagepläne und Fotos zu jedem Flurstück ersichtlich.

Grundstücksbeschreibung:

Flurstück	Bezeichnung lt. Grundbuch	Beschreibung lt. HOKis	Bemerkungen nach Besichtigung	Bodenart
320	Gipsäcker	Grünland	Das rechteckige Grundstück weist eine leichte Hanglage auf. Die Erschließung ist gesichert.	Ton
340	Lindig	Grünland	Das unförmige Grundstück ist gut erschlossen und weist auf einem Drittel der Fläche eine starke Hanglage auf, etwa 0,3ha sind mit Streuobst bewachsen und die restliche Fläche ist Grünland.	Ton
348	Neufeld	Grünland	Das rautenförmige Grundstück ist gut erschlossen. Es wird als Viehweide genutzt und weist eine Hanglange, teilweise Steilhang auf.	Ton

439	Hölzle	Wald	Bei dem nahezu rechteckigen Grundstück handelt es sich um ein gut erschlossenes Waldstück in Hanglage, teilweise Steilhang. Der Baumbestand ist nicht Gegenstand der Bewertung.	-
442	Neufeld	Wald	Das dreieckige Grundstück ist gut erschlossen und befindet sich in Hanglage. Der Baumbestand ist nicht Gegenstand der Bewertung.	-

Die Erschließung, die Größe, der Zuschnitt wie auch die tatsächliche Nutzung wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Weitere nachteilige Einflüsse wie Gewässernähe und Verschattung flossen wertmindernd in die Bewertung ein. Die Ortsnähe wirkte sich positiv auf die Bewertung aus.

Die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Flächen hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab. Die Witterung spielt ebenso eine Rolle wie die Bodenbeschaffenheit. Über die Definition von Bodenart, Entstehungsart und Zustandsstufen werden die Bodenzahlen ermittelt. Die Skala reicht von 1-100. Je höher dieser Wert ist, umso besser ist die Qualität des damit bewerteten Bodens. Für die Festlegung des Bodenwertes werden die Bodenpunkte in unserer Bewertung nicht berücksichtigt. Dieser Hinweis dient lediglich zur Information.

Waldflächen wurden ohne Bewuchs bewertet. Der Wert des vorhandenen Baumbestands kann über das staatliche Forstamt oder einen Sachverständigen erfragt werden.

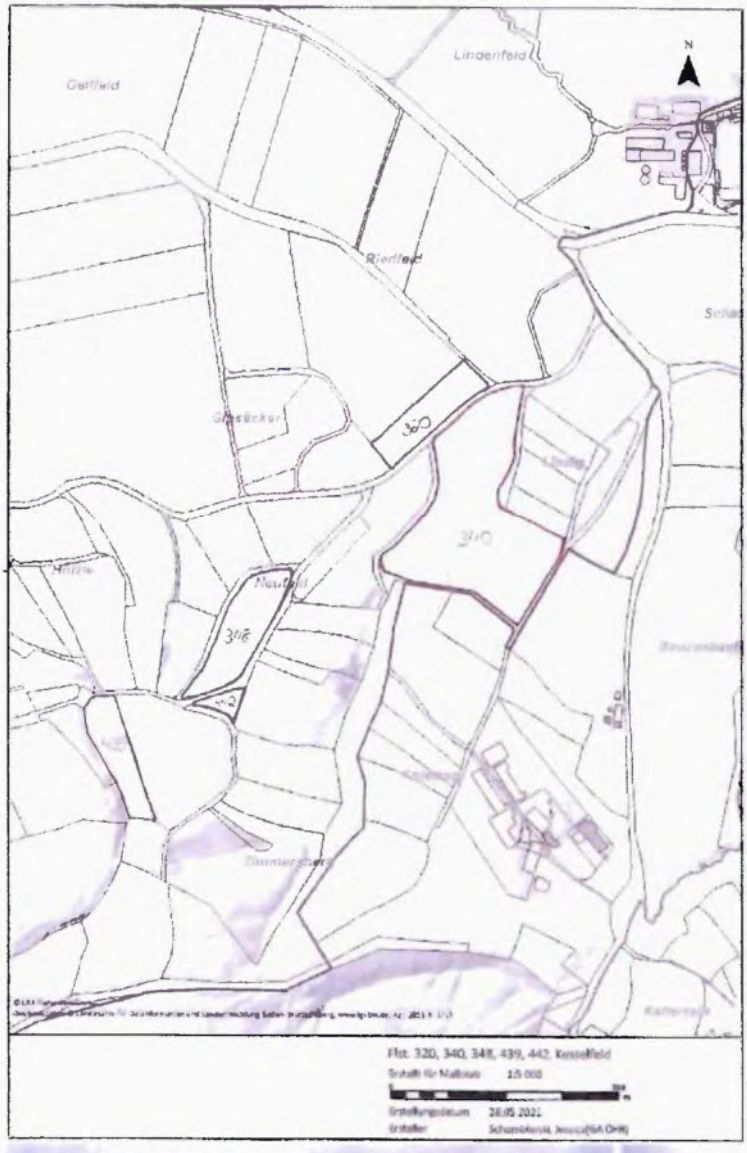
Für die Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen wurden die für Neuenstein gültigen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 zugrunde gelegt. Die Ermittlung erfolgte aufgrund der jeweiligen Nutzungsart.

Gemeinsamer Gutachterausschuss für
Öhringen, Neuenstein, Zweiflingen,
Pfedelbach und Bretzfeld

Große Kreisstadt
Öhringen

E-Mail: gutachterausschuss@oehr
Telefon: 07941/68-236

Flurstück-Nr. 320 in Neuenstein-Kesselfeld



Stadt Öhringen
Marktplatz 15
74613 Öhringen

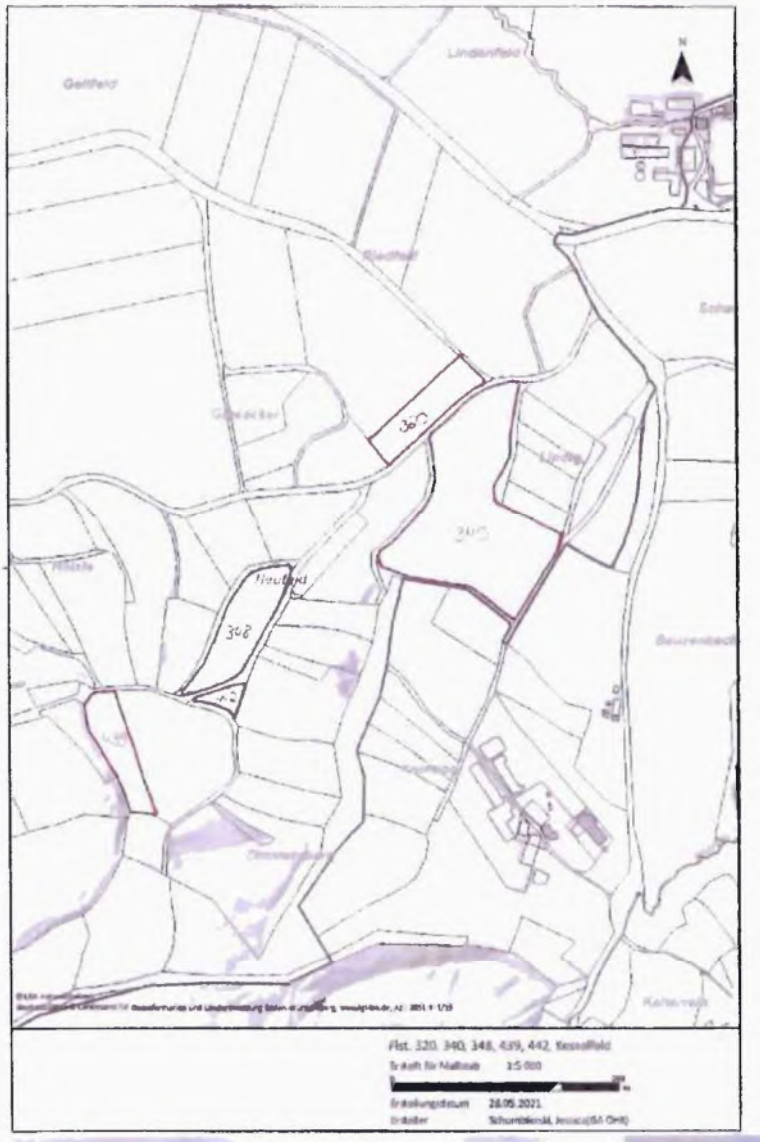
Gutachten-Nr.: 09/2022
28.03.2022

Gemeinsamer Gutachterausschuss für
Öhringen, Neuenstein, Zweiflingen,
Pfedelbach und Bretzfeld

Große Kreisstadt
Öhringen

E-Mail: gutachterausschuss@oehr
Telefon: 07941/68-236

Flurstück-Nr. 340 in Neuenstein-Kesselfeld



Stadt Öhringen
Marktplatz 15
74613 Öhringen

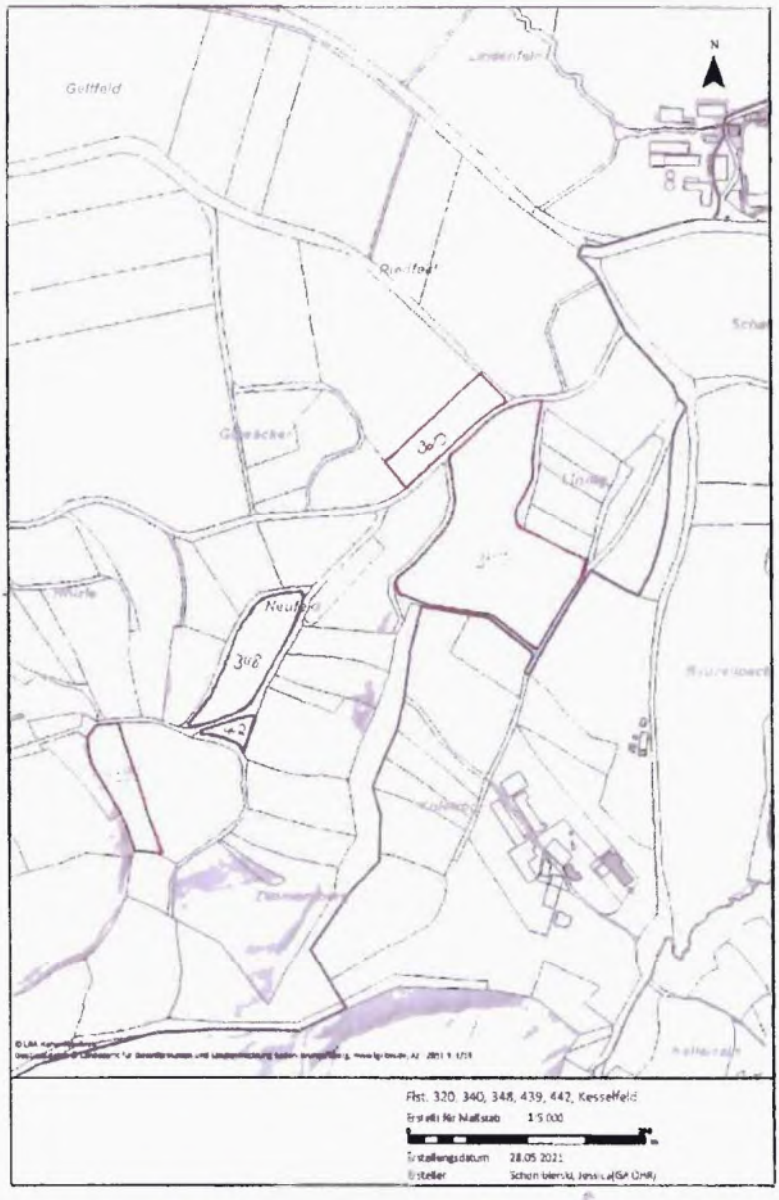
Gutachten-Nr.: 09/2022
28.03.2022

Gemeinsamer Gutachterausschuss für
Öhringen, Neuenstein, Zweiflingen,
Pfedelbach und Bretzfeld

Große Kreisstadt
Öhringen

E-Mail: gutachterausschuss@oehr
Telefon: 07941/68-236

Flurstück-Nr. 348 in Neuenstein-Kesselfeld



Stadt Öhringen
Marktplatz 15
74613 Öhringen

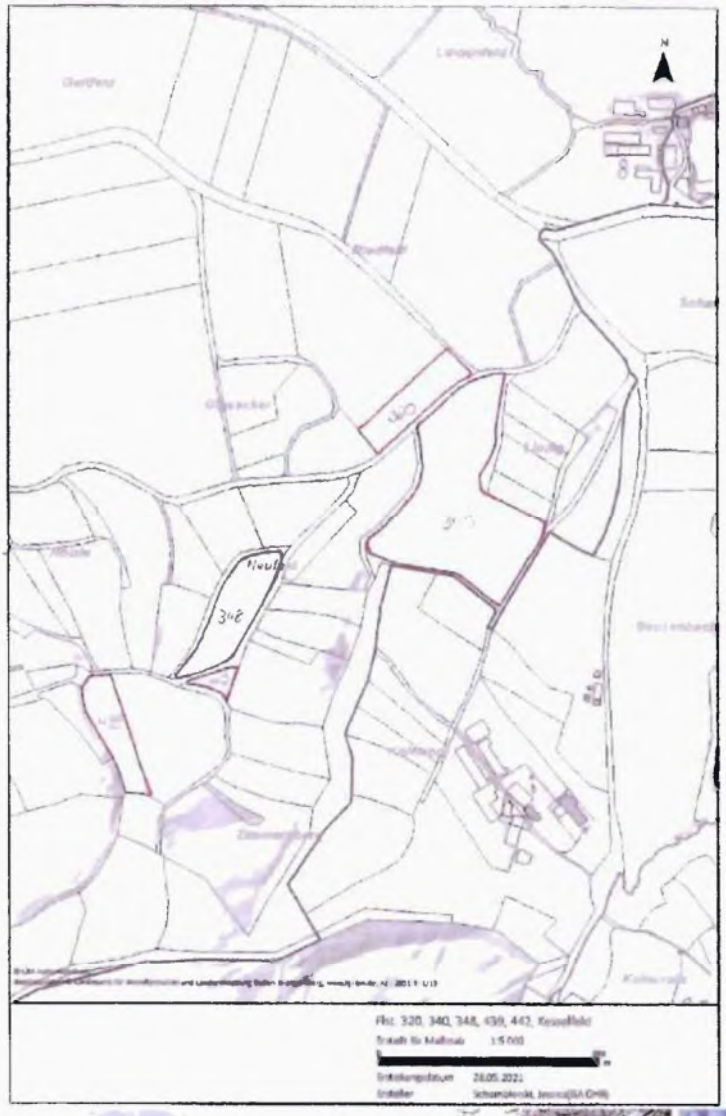
Gutachten-Nr.: 09/2022
28.03.2022

Gemeinsamer Gutachterausschuss für
Öhringen, Neuenstein, Zweiflingen,
Pfedelbach und Bretzfeld

Große Kreisstadt
Öhringen

E-Mail: gutachterausschuss@oehi
Telefon: 07941/68-236

Flurstück-Nr. 439 in Neuenstein-Kesselfeld



Stadt Öhringen
Marktplatz 15
74613 Öhringen

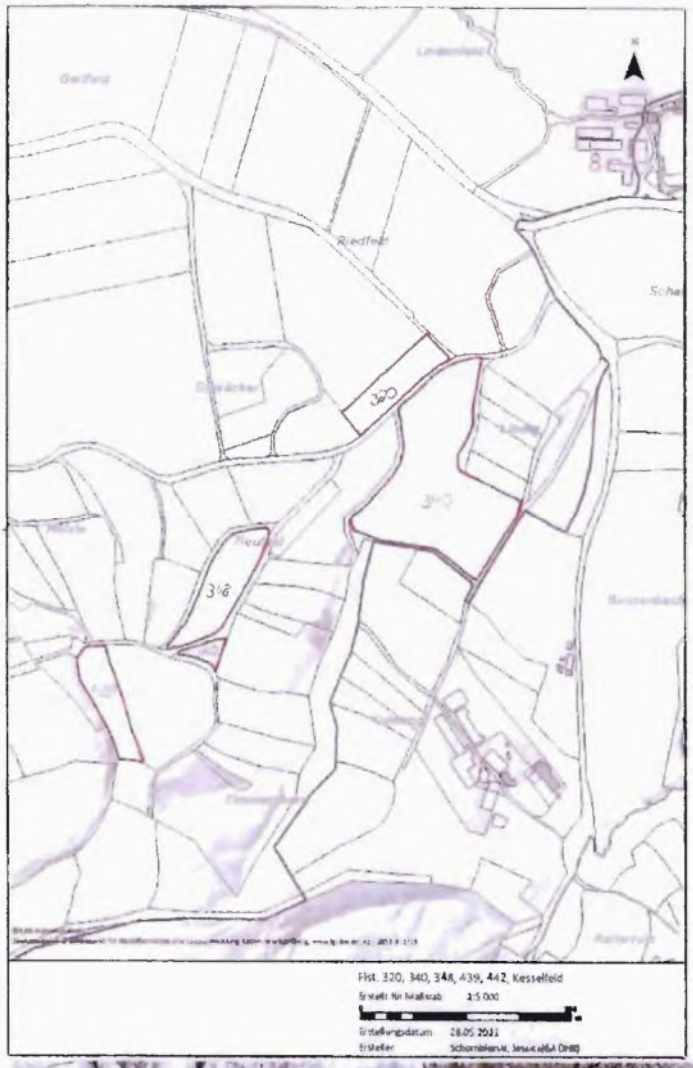
Gutachten-Nr.: 09/2022
28.03.2022

Gemeinsamer Gutachterausschuss für
Öhringen, Neuenstein, Zweiflingen,
Pfedelbach und Bretzfeld

Große Kreisstadt
Öhringen

E-Mail: gutachterausschuss@oehi
Telefon: 07941 68-236

Flurstück-Nr. 442 in Neuenstein-Kesselfeld



Stadt Öhringen
Marktplatz 15
74613 Öhringen

Gutachten-Nr.: 09/2022
28.03.2022