

5 Lage

5.1 Makrolage

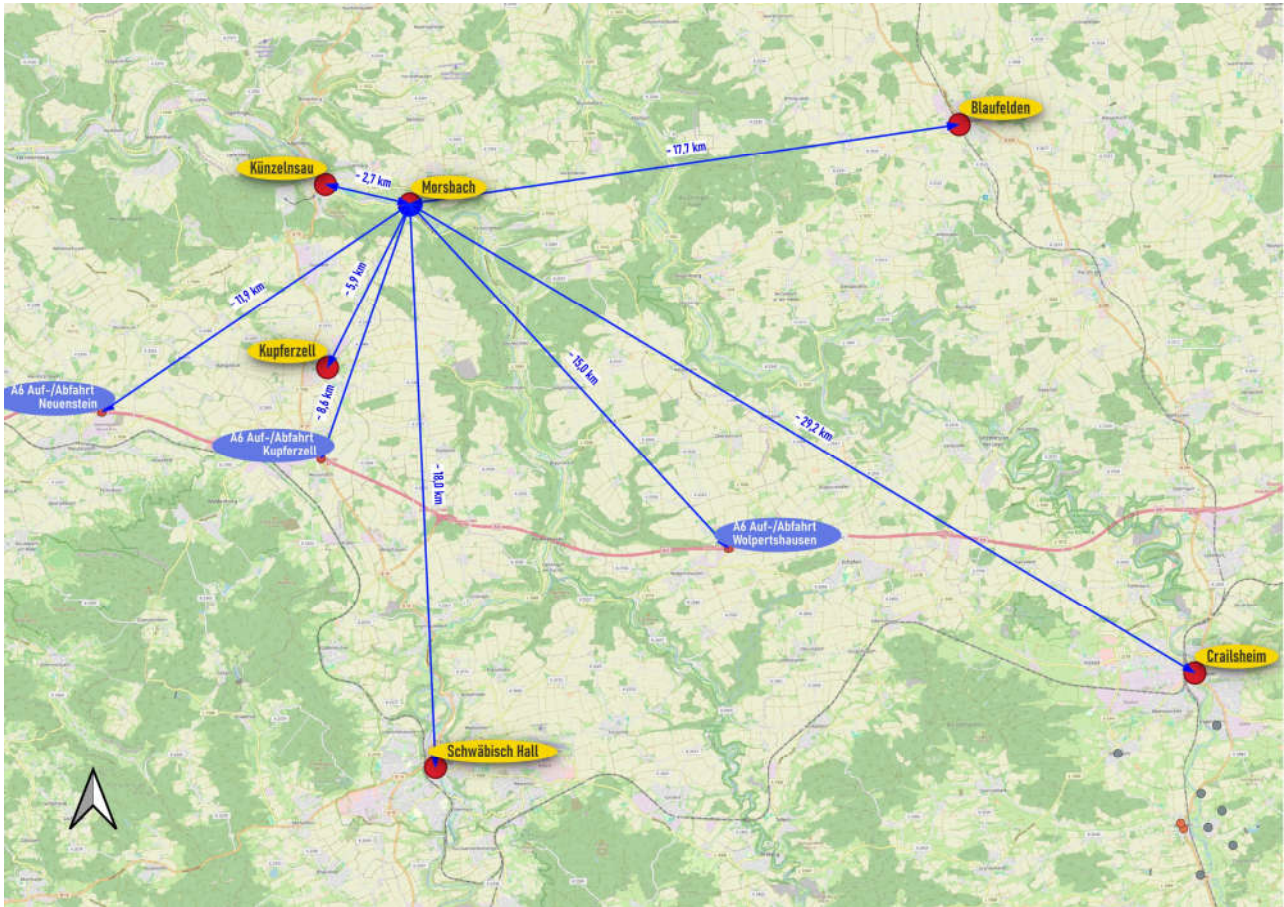


Abbildung 3: Makrolage des Bewertungsobjekts

Morsbach ist ein Stadtteil der baden-württembergischen Kreisstadt Künzelsau im Hohenlohekreis im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs.

Künzelsau ist ein Mittelzentrum im Regionalverband Heilbronn-Franken und seit 2022 auch Hochschulstadt. Die rund 16.350 Einwohner zählende Stadt verfügt über sämtliche Betreuungs- und Schuleinrichtungen, ein Gesundheitszentrum, Einkaufsmöglichkeiten und ist ein bekannter Gewerbestandort, geprägt durch die Würth-Gruppe mit namensgleichem Museum.

Künzelsau ist verkehrstechnisch gut angebunden, insbesondere durch ein dichtes Busnetz und die Anbindung an überregionale Straßennetze. Hauptverkehrsachse von West nach Ost bildet die Talstraße L 1045, die die Kocher beidseits durch die Kreisstadt begleitet sowie die von Nord nach Süd verlaufende Bundesstraße B 19 und die Landesstraße 1033.

Die nächste Bahnanbindung findet sich in Waldenburg.

5.2 Mikrolage

Die Bewertungsgrundstücke finden sich im Außenbereich der Gemarkung Morsbach und zwar westlich und östlich des 590 Einwohner zählenden Stadtteils Morsbach.

Der Stadtteil liegt knapp drei Kilometer ost-südöstlich des Stadtkerns von Künzelsau, an beiden Uferseiten des Kochers.

Der südliche Stadtteil ist eher von ländlicher Prägung. Auf der Nordseite des Kochers findet sich eher wohnbauliche Entwicklung.

Morsbach verfügt über einen Kindergarten. Schulisch und versorgungstechnisch orientiert man sich nach Künzelsau.



Abbildung 4: Mikrolage des Bewertungsobjekts

In Abb. 4 sind die einzelnen Bewertungsflächen farblich und schraffiert dargestellt. Die Flurstücke finden sich im Westen und Osten von Morsbach am nördlichen Talhang des Kochers. Entsprechend finden sich die Flächen in mehr oder weniger starker Südhanglage.

Teilweise sind die Grundstücke direkt am Wegenetz angebunden. Bei nicht direkt am Weg angebundenen Grundstücken dürfte die Zuwegung gebietstypisch über Geh- und Fahrrechte gesichert sein.

5.3 Natürliche Bedingungen

Die Stadt Künzelsau liegt im Naturraum der Kocher-Jagst-Ebenen, genauer im Unteren Kochertal, eingebettet in eine Landschaft aus Muschelkalk, die durch tiefe Flusstäler und ausgedehnte Hochflächen geprägt ist und geologisch vom oberen Muschelkalk, Lettenkeuper und lössbedeckten Ebenen bestimmt wird. Die steilwandigen Täler sind hierbei von Schichten aus Ton-, Mergel- und Dolomitsteinen (Lettenkeuper) sowie Kalksteinen (Muschelkalk) geprägt.

Die Bodenart der bewertungsgegenständlichen Grundstücke wird mit schwerem Lehm bis Ton angegeben.

Morsbach befindet sich auf einer Höhe von 223 m ü. NN, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,3 C und die Jahresniederschlagsmenge zwischen 700 – 850 mm.

5.4 Schutzausweisungen

Für die Erfassung von Bereichen des Landschafts- oder Naturschutzes, HQ-Hochwasser und des übrigen Wasser- und Denkmalschutzes greift der Unterzeichner auf das hinterlegte Datenmaterial bei Geoportal BW zurück. Danach werden einige Bewertungsgrundstücke in Teilen vom HQ 100 erfasst bzw. sind als Biotop ausgewiesen.

Darstellungen zu den Schutzausweisungen der betroffenen Grundstücke sind in der nachfolgenden Ziffer 6 bei den Einzelbewertungen zu finden.

5.5 Altlasten

Nach bestätigten Angaben des Bau- und Umweltamtes, LRA SHA, liegen keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vor.

6.1 Gemarkung Morsbach, FlNr. 1063/2, 1064

Das zusammengefasste Bewertungsgrundstück mit FlNr. 1063/2 und 1064 umfasst eine Größe von 4331 m² und ist über einen Seitenweg an der Brühlsteige erschlossen und anfahrbar.

Das ortsnahe Bewertungsgrundstück findet sich angrenzend zwischen Wohnbebauung und einer Sportanlage und ist nach Auskunft des Stadtbauamtes im Flächennutzungsplan als land- und forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und somit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Auf der Grenze zwischen den beiden Bewertungsgrundstücken findet sich ein Holzschuppen. Aufgrund der Grenzüberbauung fasst der Gutachter die beiden Grundstücke für die Bewertung zusammen. Mit Verweis auf Ziffer 2 wird die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung erfasste Rundbogengarage mit untergestellten Anbaugeräten bei der Wertermittlung nicht mit erfasst.

Nach Süden fällt das Grundstück in Richtung Kocher ab. Auf der Grünlandfläche finden sich 11 überalterte Obstbäume mit erheblichem Pflegerückstand.

Der Uferbereich zur Kocher ist teils mit Gehölzen gesäumt. An der Nord-West-Grenze grenzen die beiden Flurnummern an einen Wald an und sind im dortigen Randbereich mit Gehölzen durchsetzt.

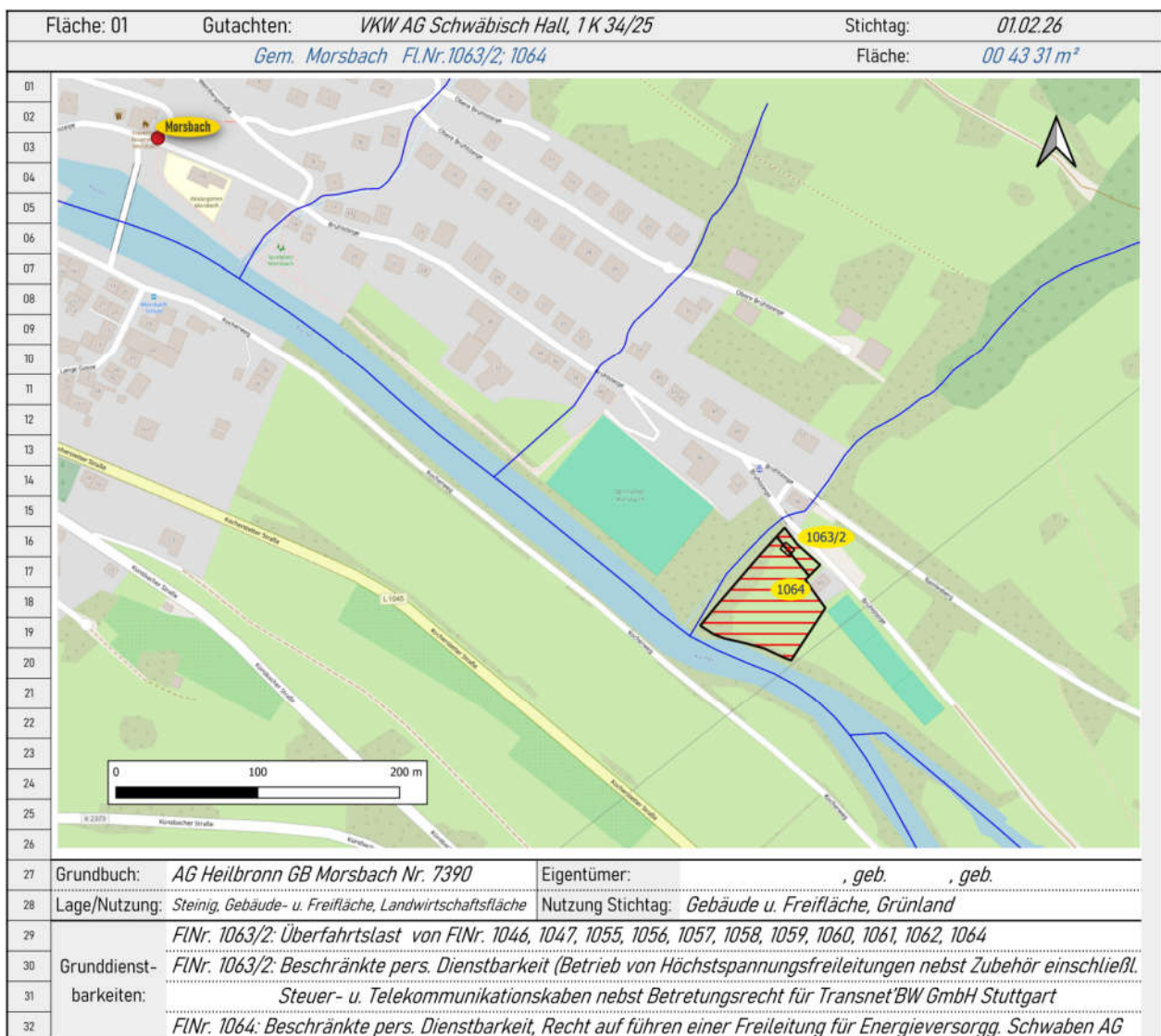


Abbildung 5: Lageplan Gemarkung Morsbach FlNr. 1063/2, 1064

6.2 Gemarkung Morsbach, FlNr. 1059

Das Grundstück mit FlNr. 1059 findet sich östlich von Morsbach unterhalb der vorgenannten Sportanlage. Die Fläche hat keine öffentliche Zuwegung und ist über das benachbarte Flurstück mit FlNr. 1064 erschlossen.

Das 742 m² große Grundstück ist in weiten Teilen aufgrund der Nähe zum Kocher als HQ100-Gebiet ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Breite von max. 21 m, unterstellt der Gutachter, dass die komplette Fläche von der Grunddienstbarkeit für die Höchstspannungsleitung zugunsten der Energie-Versorgung Schwaben AG betroffen ist.

Unterhalb des für die Tennisanlage angebrachten Stückerwerkes trat zum Ortstermin Hangwasser aus.

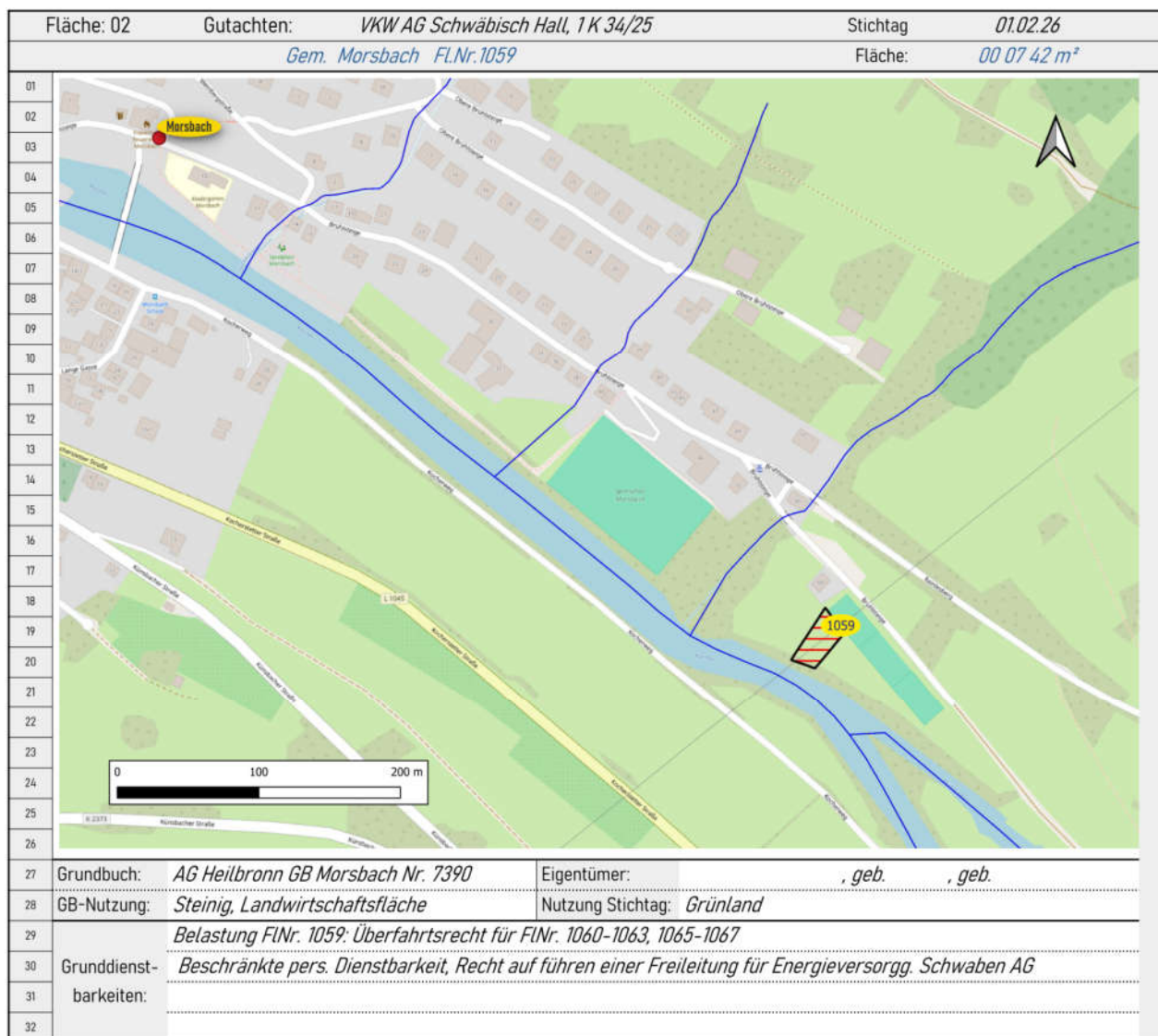


Abbildung 6: Lageplan Gemarkung Morsbach FlNr. 1059

6.3 Gemarkung Morsbach, FlNr. 1066/1

Es handelt sich um ein schmal zugeschnittenes Waldgrundstück mit FlNr. 1066/1 und 974 m² Größe östlich von Morsbach.

Das Grundstück ist ausschließlich über den Seitenweg der Brühlsteige von der Nordseite am Wegenetz angebunden.

Die Südspitze des Bewertungsgrundstücks liegt im HQ100 Bereich der Kocher.

Der Laubholzbestand setzt sich aus Erle, Esche, jungen Buchen, Eichen und Ahorn zusammen. Die Wertermittlung des Baumbestandes ist unter Ziffer 8.4 zu finden und in Tabelle 3, Zeile 38 mit 205 € angegeben.

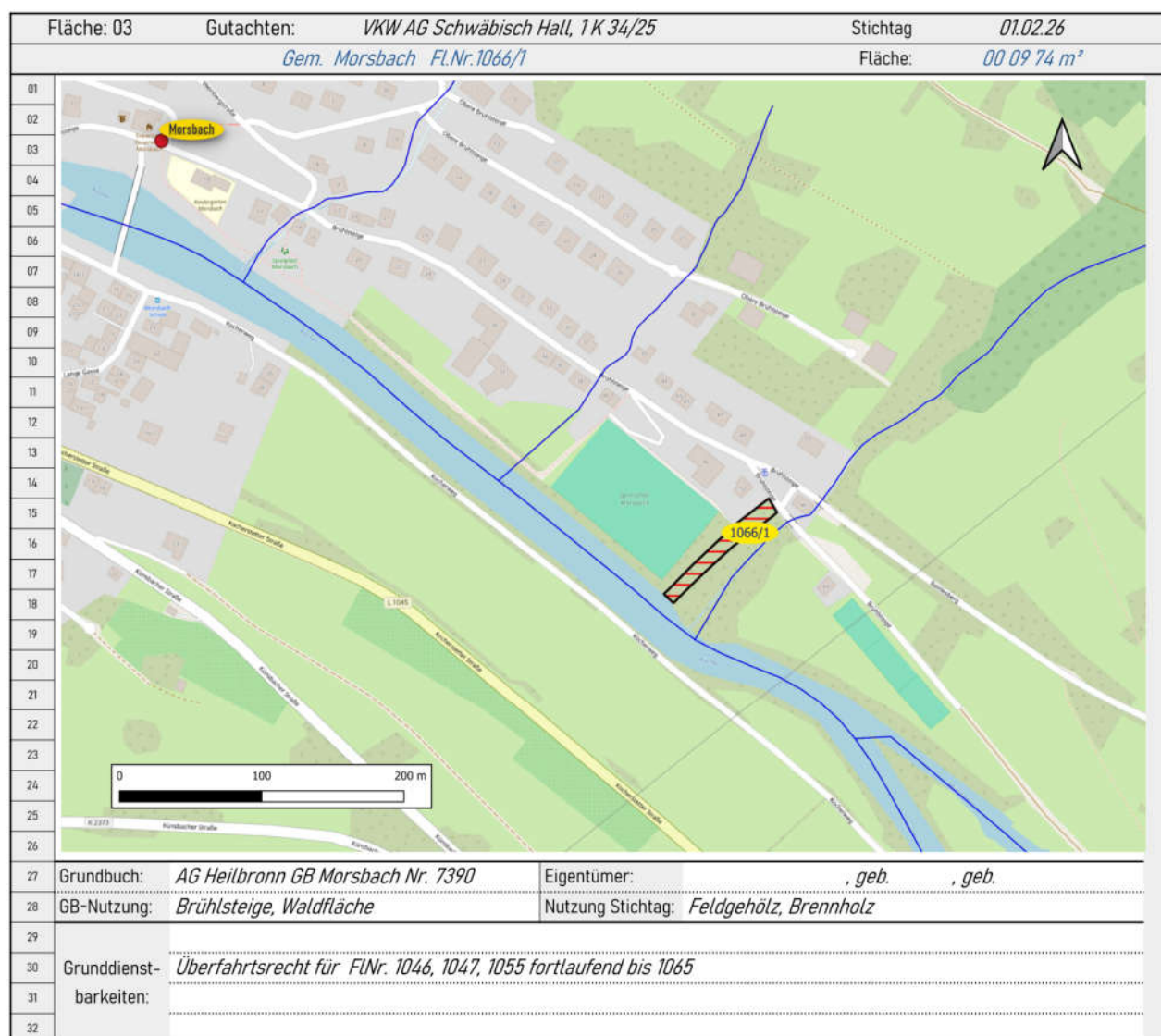


Abbildung 7: Lageplan Gemarkung Morsbach FlNr. 1066/1

6.4 Gemarkung Morsbach, FlNr. 975

Es handelt sich um eine 5541 m² große Grünlandfläche östlich von Morsbach ohne direkte Anbindung an einem Wirtschaftsweg. Eine Zuwegung existiert von den östlich angrenzenden Nachbarflächen aus.

Nach Bodenschätzung im Auszug des Liegenschaftskatasters wird der überwiegende Anteil als Ackerland eingestuft, nach bestätigenden Angaben des Landwirtschaftsamtes, LRA Künzelsau, handelt es sich jedoch um Dauergrünland und daher wird der Bodenrichtwert für Grünland zur Orientierung bei der Wertfindung herangezogen. Das Bewertungsgrundstück ist von weiteren Grünlandflächen umgeben und größtenteils als Biotopfläche ausgewiesen.

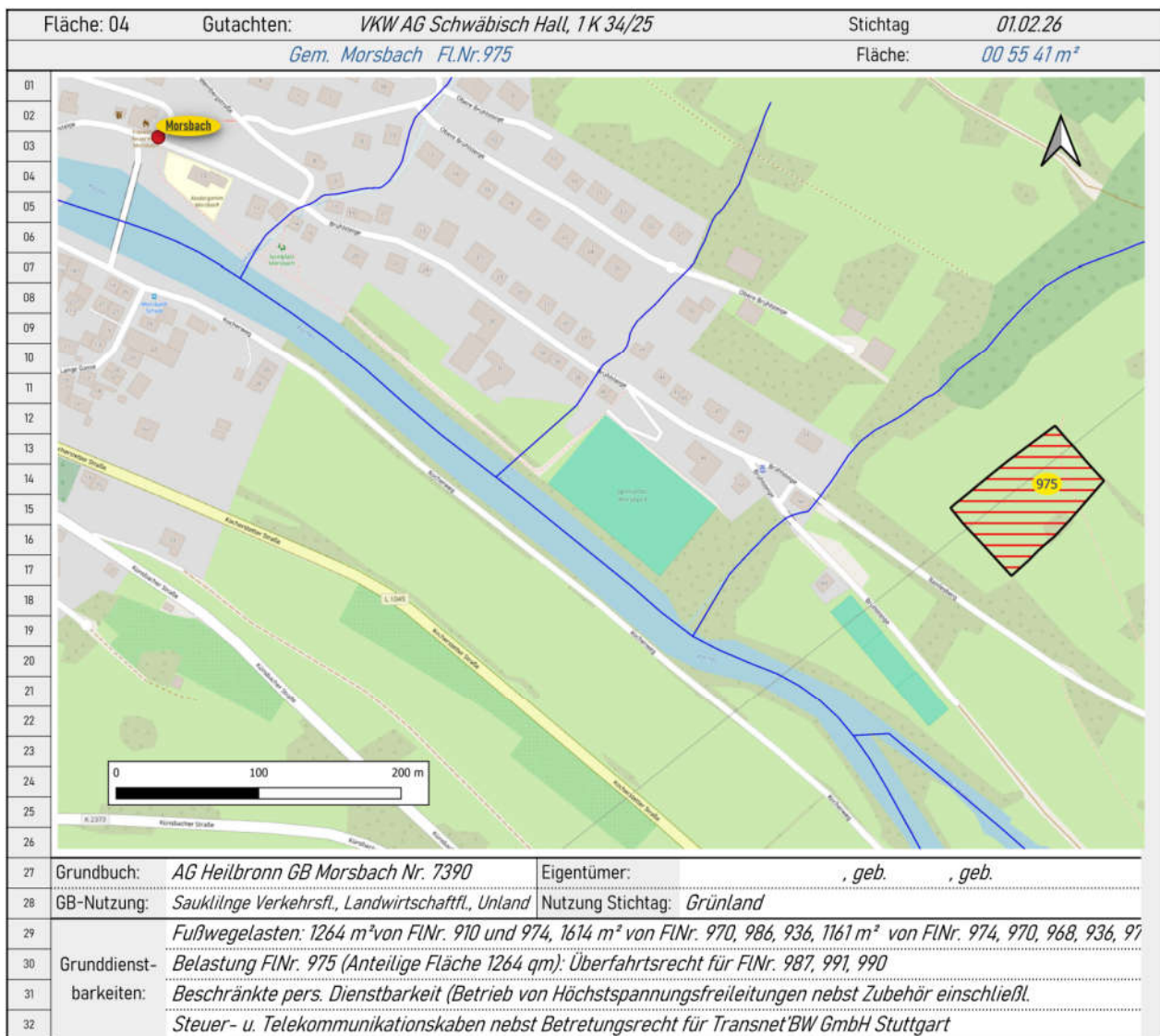


Abbildung 8: Lageplan Gemarkung Morsbach FlNr. 975

Auf der Bewertungsfläche finden sich zudem zwei Gehölzgruppen, die mit entsprechenden Abschlägen in die Wertfindung einfließen.

6.5 Gemarkung Morsbach, FlNr. 268

Es handelt sich um eine 5826 m² große Grünlandfläche westlich von Morsbach, welche von Norden und Süden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt wird.

Nach Bodenschätzung im Auszug des Liegenschaftskatasters wird der überwiegende Anteil als Ackerland eingestuft, nach bestätigenden Angaben des Landwirtschaftsamtes, LRA Künzelsau, handelt es sich jedoch um Dauergrünland und daher wird der Bodenrichtwert für Grünland zur Orientierung bei der Wertfindung herangezogen.

Entsprechend der Darstellung in Tab. 5 sind weite Teile als schützenswertes Biotop ausgewiesen. Die komplette Westseite hat waldähnlichen Charakter, dessen Gehölzbestand mit Verweis auf Tab. 5, Zeile 38 auf einen Wert von rund 170 € geschätzt wird.

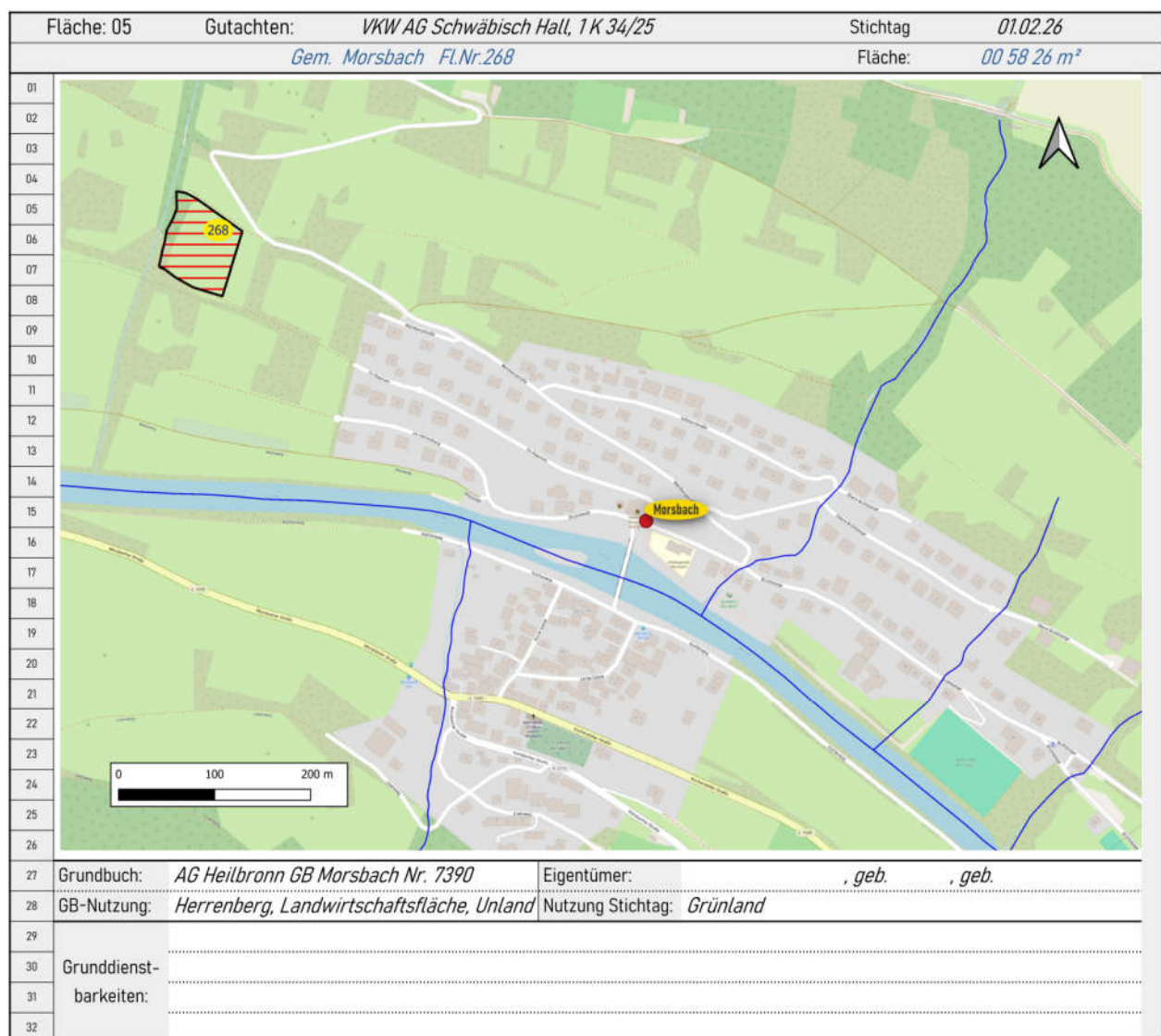


Abbildung 9: Lageplan Gemarkung Morsbach FlNr. 268

6.6 Gemarkung Morsbach, FlNr. 285

Es handelt sich um eine schmale 1170 m² große Grünlandfläche westlich von Morsbach, welche von Norden und Süden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt wird. Auf dem eingezäunten und als Weide genutzten Grundstück finden sich 6 hochstämmige Obstbäume und Feldgehölz. Die überalterten Obstbäume haben einen größeren Pflegerückstand und sind teils von Misteln befallen und werden deshalb bei der Wertfindung nicht weiter berücksichtigt.

Fläche: 06		Gutachten: VKW AG Schwäbisch Hall, 1 K 34/25		Stichtag	01.02.26
		Gem. Morsbach FLNr.285		Fläche:	00 11 70 m²
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27	Grundbuch:	AG Heilbronn GB Morsbach Nr. 7390	Eigentümer:	, geb. , geb.	
28	Lage/Nutzung:	Herrenberg, Landwirtschaftsfläche	Nutzung Stichtag:	Grünland	
29					
30	Grunddienstbarkeiten:				
31					
32					

Abbildung 10: Lageplan Gemarkung Morsbach FlNr. 285