

### 3 Lage und Standortbedingungen

#### 3.1 Makrolage

Die Bewertungsflächen finden sich in der Gemarkung Oberrot, Gemeinde Oberrot im Landkreis Schwäbisch Hall im fränkisch geprägten Norden Baden-Württembergs.

Mit rund 3700 Einwohnern finden sich in der Gemeinde Kindergärten, eine Grund- und Werkrealschule sowie medizinische – und pflegerische Einrichtungen, wie Arztpraxen sowie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten und örtliche Gewerbebetriebe. Oberrot ist Mitglied im Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land mit Sitz in Gaildorf.

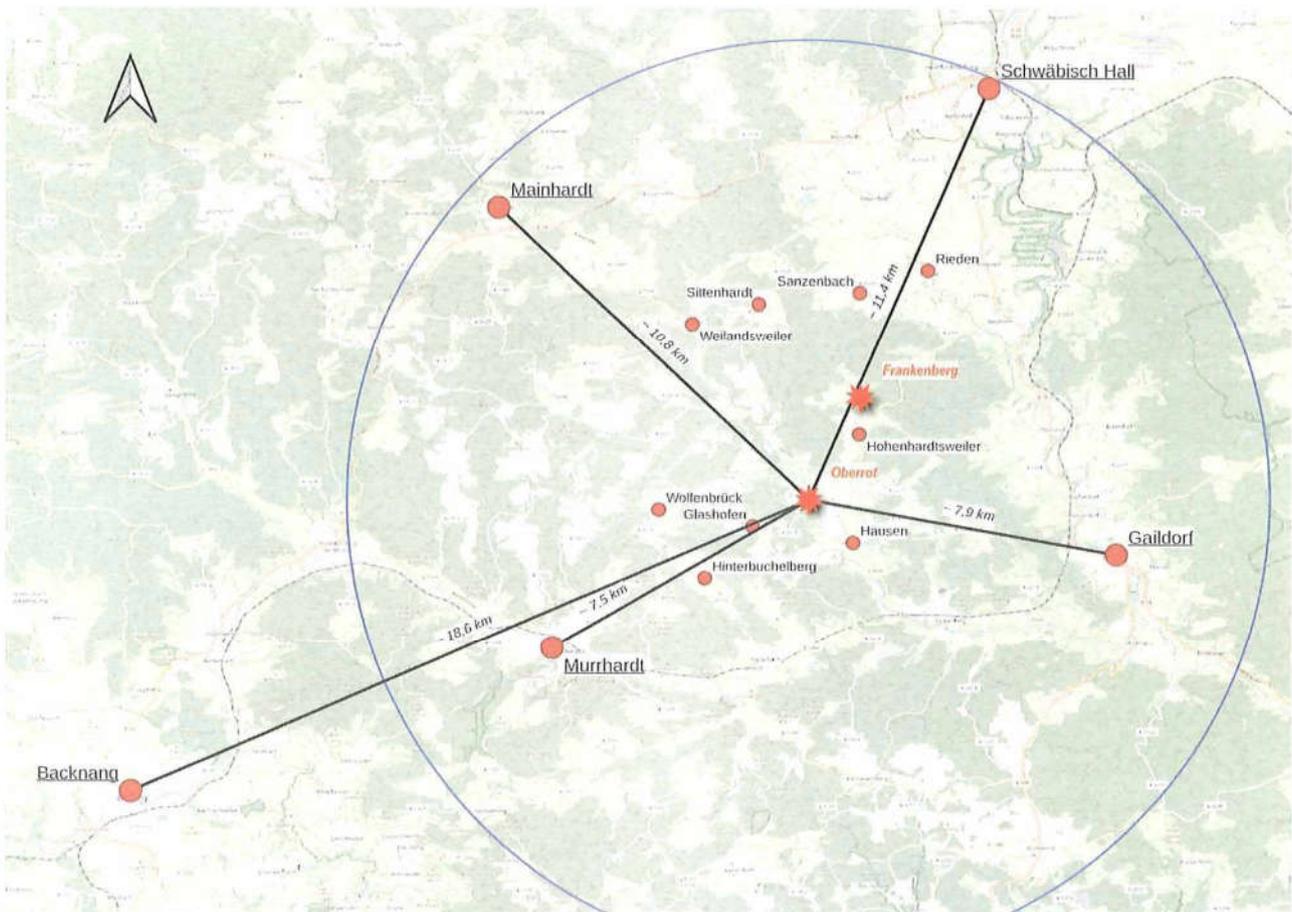


Abbildung 2: Makrolage

Durch die Gemeinde verlaufen die Landstraßen L 1050 und L 1054, die eine Anbindung an die Bundesstraßen 14, 19 und 298 ermöglichen.

Zu wichtigen Zentren liegt Oberrot wie folgt entfernt:

- Schwäbisch Hall 12 km
- Gaildorf 8 km
- Backnang 19 km

Die Gemeinde Oberrot verfügt über einen Anschluss an den Stadtbus Schwäbisch Hall. Das Mittelzentrum Schwäbisch Hall und Gaildorf sind direkt ohne Umstieg mit dem Bus gut zu erreichen. Die Busse sind zudem nach Möglichkeit auf die Zugverbindungen (Direktanschluss nach Stuttgart Hbf und Nürnberg Hbf) am Bahnhof Fichtenberg abgestimmt. Die südlich angrenzende Gemeinde Fichtenberg bietet mit 4 km Entfernung den nächstgelegenen Bahnanschluss.

### 3.2 Mikrolage

Entsprechend der Darstellung in Abb. 3 finden sich zwei Bewertungsflächen nordwestlich des Gemeindezentrums Oberrot in Richtung Ebersberg und sind über eine Ortsverbindungsstraße erreichbar.



Abbildung 3: Mikrolage

Die weitere Bewertungsfläche mit FlNr. 167 findet sich ortsnahe zwischen dem Ortsteil Frankenberg und einer ausgewiesenen Golfanlage. Die Erschließung ist gesichert.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan unter Abb. 4 grenzt die Bewertungsfläche mit der südöstlichen Seite teils direkt an den innerörtlichen Bereich des Ortsteils Frankenberg an. Weiter westlich beginnt das ausgewiesene Sondergebiet Golf. Das bewertungsgegenständliche Grundstück findet sich jedoch selbst im unbeplanten Außenbereich.

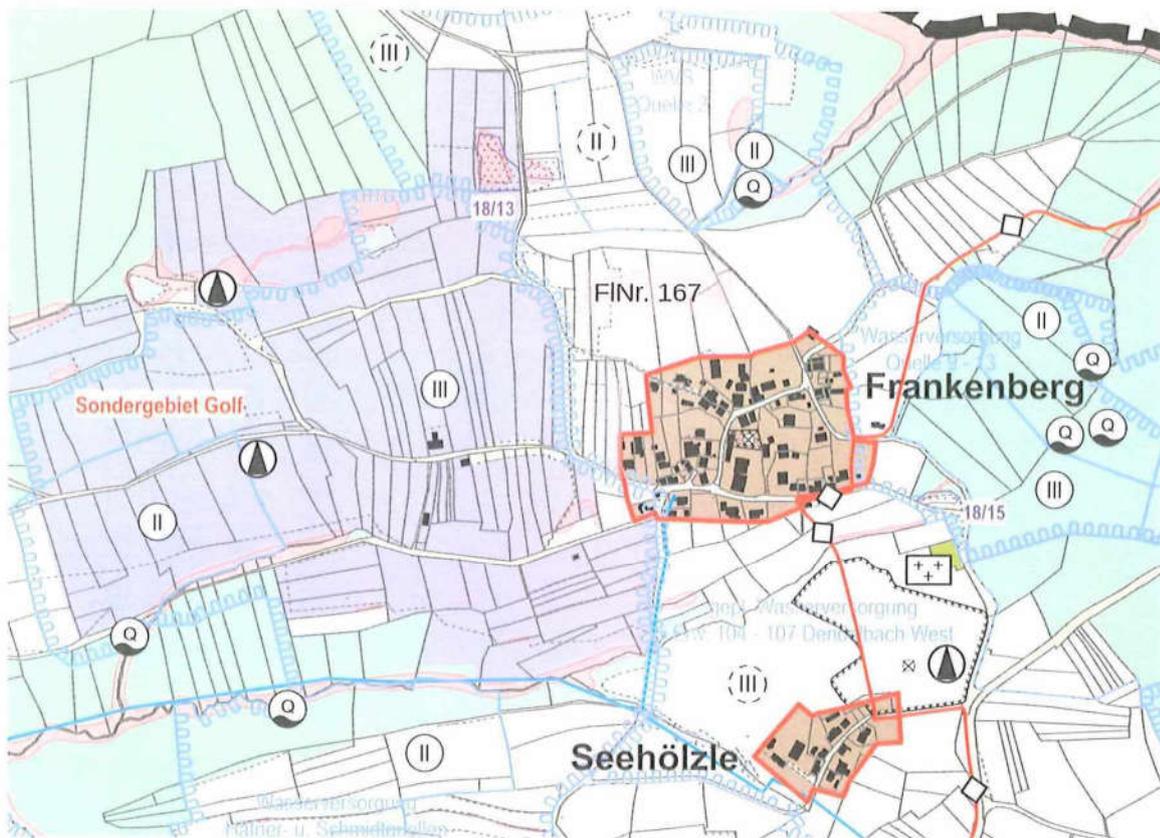


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Vor diesem Hintergrund sind alle Bewertungsgrundstücke dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

### 3.3 Natürliche Bedingungen

Die Bewertungsflächen werden dem Keuperbergland und hier dem Naturraum „Schwäbisch Fränkische Waldberge“ zugeordnet. Den größten Flächenanteil besitzen im Keuperbergland die Gesteine des Mittelkeupers. Die wenig fruchtbaren Sand-, Ton- und Stauwasserböden sowie schwer zu bewirtschaftende Hanglagen beeinträchtigen die landwirtschaftliche Nutzung. Dies führte in weiten Bereichen zu einer überwiegend späten und bis heute dünnen Besiedlung mit dem Erhalt größerer Wälder.

Das Klima des Keuperberglands ist vorherrschend durch gemäßigte Wärmeverhältnisse geprägt. Die Hochflächen erreichen im Jahresdurchschnitt Temperaturen zwischen 7,5 und 8°C. In den Flusstälern und am Rand der Gäulandschaften steigen die Werte verbreitet auf 8,5–9°C. Die höchsten Jahresdurchschnittstemperaturen werden u.a. im Weinbaugebiet am westlichen Stufenrand der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge mit Temperaturen um 9,5°C gemessen.

Oberrot liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von rund 380 m ü. NHN. Die Bewertungsflächen nordwestlich von Oberrot finden sich auf rund 380 m ü. NHN und die westlich von Frankenberg gelegene Bewertungsfläche auf rund 500 m ü. NHN.

### 3.4 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 wird die westlich von Frankenberg gelegene Fläche mit FINr. 167 von einem Wasserschutzgebiet erfasst, siehe Abb. 5.



Abbildung 5: Schutzausweisungen auf Höhe Frankenberg

Die beiden Bewertungsgrundstücke mit FINrn. 182/1 und 182/2 werden am Uferbereich des angrenzenden Wimbachs von einer Biotopkartierung erfasst, siehe Abb. 6.



Abbildung 6: Schutzausweisungen nordwestlich vom Ortszentrum Oberrot

Weitere Schutzausweisungen sind nicht bekannt.

### 3.5 Altlasten

Angaben zu Altlasten sind nicht bekannt.

### 3.6 Bodendenkmäler

Nach Geoportal BW werden die bewertungsgegenständlichen Flächen nicht von ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler betroffen.

## 5.1 Gemarkung Oberrot, Fl.Nr. 167

Das Bewertungsgrundstück mit Fl.Nr. 167 und einer Größe von 2710 m<sup>2</sup> findet sich ortsnah, zwischen einer direkt angrenzenden Bebauung des Ortsteils Frankenberg und dem ausgewiesenen Golfplatz Oberrot-Frankenberg. Das länglich zugeschnittene und ebene Grundstück grenzt im Süden an der Höhenstraße und im Norden an einem gemeindlichen Wirtschaftsweg an. Östlich wird das Grundstück teils von Wohnbebauung begrenzt und westlich durch eine Grünfläche. Die exponierte Lage und teils direkte Lage zur Bebauung rechtfertigt einen entsprechenden Zuschlag nach § 3 ImmoWertV, siehe Tabelle 1.

Fläche: 01	Gutachten:	Verkehrswert Oberrot	Stichtag	01.11.23
Gemarkung	Oberrot	Fl.Nr.	167	Fläche: 00 27 10 m <sup>2</sup>
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, Lage: Oberrot, Frankenberg	EMZ:	949	
28	GB, Nutzung: Landwirtschaftsfläche	EMZ/m <sup>2</sup> :		
29	Nutzung Stichtag: Acker, Weihnachtsbaumkultur	€/EMZ:		
30		Buchwert:		
31	Grunddienstbarkeit: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den Golf- und Country Club Oberrot-Frankenberg eV in Oberrot			
32				

Abbildung 7: Karte Lage Gemarkung Oberrot Fl.Nr. 167

Es handelt sich um eine eingefriedete Weihnachtsbaumkultur mit überwiegend Weißtannen, deren Alter zum gemeinsamen Ortstermin nicht abschließend geklärt werden konnte. Zum Ortstermin zeigte sich der Bestand teils überständig. Nach Ausführungen zum Ortstermin wurden bis vor drei Jahren Ersatzanpflanzungen nach Entnahme durchgeführt. Die Bewertung der aufstehenden Kultur ist im Anhang unter Ziffer 7.3, Seite 27 einzusehen.

Der überalterte Baumbestand birgt Risiken hinsichtlich der Vermarktungsmöglichkeit, was mit einem entsprechenden Abschlag, siehe Tabelle 1, Zeile 71 berücksichtigt wird.

Fläche: 01		Gutachten:		Verkehrswert Oberrot		Stichtag		
Gemarkung		Oberrot		FL.Nr. 167		Fläche: 00 27 10 m <sup>2</sup>		
33								
34								
35								
36								
37								
38								
39								
40								
41								
42								
43								
44								
45								
46								
47								
48								
49								
50								
51								
52								
53								
54								
55								
56								
57								
58								
59	Richtwert Ackerland:	01.01.22	3,00 €/m <sup>2</sup>	Bewertungsstichtag:		01.11.23		
60	Richtwert Grünland:	01.01.22	2,20 €/m <sup>2</sup>			Vergleichspreis:		
61	RW. Wohnbauland:					LW Zuschlag p.A.		
62	Grundstücksqualität:			Zu-/Abschläge ImmoWertV 21		Baul Zuschlag p.A.		
				§ 3	§ 8	§ 18	Iw. Nutzfläche: 2,60 €/m <sup>2</sup>	
63	Teilfl. I	landw. Nutzfläche	nah an Bebauung	200 %	-10,00%		00 10 00 m <sup>2</sup> 7,54 €/m <sup>2</sup> 7.540 €	
64	Teilfl. II	landw. Nutzfläche	Gartenland	100 %	-10,00%		00 17 10 m <sup>2</sup> 4,94 €/m <sup>2</sup> 8.447 €	
65	Teilfl. III							
66	Teilfl. IV							
67	Teilfl. V							
68	Teilfl. VI							
69	Gebäudewert bzw. Freilegungs- und Entsorgungskosten							
70	Sonstiges: Hütte bzw. Bestandsschutz Baurecht							
71	Bestandswert Weihnachtsbaumkultur				50 %	27.432 €	00 27 10 m <sup>2</sup> 3.717 €	
72	Forstbestand							
73	geschätzter Wert des Grundstücks:			7,27 €/m <sup>2</sup>		19.705 €		
74	§ 3 ImmoWertV „Entwicklung“, § 8 ImmoWertV „Grundstücksmerkmale“, § 18 ImmoWertV „Indexierung – Marktentwicklung“							

Tabelle 1: Luftbild Gemarkung Oberrot Fl.Nr. 167

Für das 2710 m<sup>2</sup> große Grundstück FINr. 167, Gemarkung Oberrot ermittelt sich ein Verkehrswert von rund 20.000 €.

## 5.2 Gemarkung Oberrot, FINr. 182/1

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 400 m nordwestlich von Oberrot und ist über die Ortsverbindungsstraße Oberrot – Ebersberg zu erreichen. Die Anbindung an die geteerte Straße

erfolgt über einen geschotterten Feldweg und einen rund 25 langen und 1 m breiten Fußweg. Eine Zufahrt mit PKW, Traktor oder Baumaschinen ist nicht gewährleistet, sondern muss über ein benachbartes Grundstück geregelt werden.

Das Grundstück wurde in der Vergangenheit als Freizeitgrundstück mit zwei vorhandenen Fischbecken genutzt. Der für die Fischhaltung begrenzende Wasserzulauf ermöglicht keine wirtschaftliche Nutzung der Teichanlage. Die Teichanlage ist derzeit in keinem nutzbaren Zustand. Die Dichtigkeit der Dämme zum benachbarten Bachlauf ist nicht gewährleistet.

Fläche: 02		Gutachten:		Verkehrswert Oberrot		Stichtag		
Gemarkung		Oberrot		Fl.Nr.		182/1		
						Fläche: 00 17 80 m <sup>2</sup>		
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, Lage: Oberrot, Rosenberg					EMZ:		
28	GB, Nutzung: Verkehrsfläche, Waldfläche, Wasserfläche					EMZ/m <sup>2</sup> :		
29	Nutzung Stichtag: Teichwirtschaft mit Schuppen, Gehölz, Bachanteil					€/EMZ:		
30						Buchwert:		
31	Grunddienstbarkeit: Fahrrecht s. Serv.Buch S. 43 und 45							
32	Grunddienstbarkeit Grunddienstbarkeit f. FlSt. 182-:90, 98 a Flur Oberrot bestehend in einem Fahrrecht							

Abbildung 8: Karte Lage Gemarkung Oberrot Fl.Nr. 182/1

Das vorhandene Gebäude ist in Holzständerbauweise mit Holzboden errichtet und steht auf Punktfundamenten. Der Gutachter geht davon aus, dass das Gebäude dem Baurecht entspricht. Aufgrund des Instandhaltungstaus und der umliegenden Baumaterialien wird für das Gebäude kein expliziter Sachwert ermittelt. Hier schätzt der Gutachter für Sachwert und den baurechtlichen Bestand einen Wert von 5000 €. Für den Miteigentumsanteil des an der südlichen Grundstücksgrenze anliegenden Baches werden 40 m<sup>2</sup> hinzugerechnet.



breiten Fußweg der Fl.Nr 182/1 und einem 0,85 m schmalen und 60 m langen Fußweg auf der Fl.Nr. 182/2. Eine Zufahrt mit Fahrzeugen ist nicht gewährleistet und muss über ein benachbartes Grundstück geregelt werden. In der Vergangenheit wurde das Flurstück als Freizeitgrundstück mit 2 Fischbecken genutzt. Der begrenzende Wasserzulauf ermöglicht keine wirtschaftliche Nutzung der Teichanlage. Die Teichanlage ist derzeit in keinem nutzbaren Zustand. Die Teiche III und IV sind derzeit trocken.

Fläche: 03	Gutachten:	Verkehrswert Oberrot	Stichtag	01.11.23
Gemarkung	Oberrot	Fl.Nr.	182/2	Fläche: 00 24 62 m <sup>2</sup>
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, Lage: Oberrot, Rosenberg	EMZ:		
28	GB, Nutzung: Waldfläche, Wasserfläche	EMZ/m <sup>2</sup> :		
29	Nutzung Stichtag: Teichwirtschaft mit Schuppen, Gehölz und Bachanteil	€/EMZ:		
30		Buchwert:		
31	Grunddienstbarkeit: Fahrlost s. Serv. Buch S. 43 und 45			
32				

Abbildung 9: Karte Lage Gemarkung Oberrot Fl.Nr. 182/2

Die Stau- und Regulierungsbauwerke sind offensichtlich funktionsfähig. Die Dichtigkeit der Dämme zum anliegenden Bachlauf ist nicht gesichert. Das vorhandene Gebäude ist in Holzständerbauweise mit Holzboden errichtet und steht auf einem massiven Betonfundament. Der Gutachter unterstellt Bestandsschutz für das aufstehende Gebäude. Aufgrund des Instandhaltungszustands und der umliegenden Baumaterialien wird für das Gebäude kein expliziter Sachwert ermittelt. Hier schätzt der Gutachter für Sachwert und den baurechtlichen Bestand einen Wert von 2500 €. Für den Miteigentumsanteil des an der südlichen Grundstücksgrenze anliegenden Baches werden 35 m<sup>2</sup> hinzugerechnet.

Fläche: 03		Gutachten:		Verkehrswert Oberrot		Stichtag	
Gemarkung		Oberrot		Fl.Nr. 182/2		Fläche: 00 24 62 m <sup>2</sup>	
33							
34							
35							
36							
37							
38							
39							
40							
41							
42							
43							
44							
45							
46							
47							
48							
49							
50							
51							
52							
53							
54							
55							
56							
57							
58							
59	Richtwert Ackerland:	01.01.22	3,00 €/m <sup>2</sup>	Bewertungsstichtag:		01.11.23	
60	Richtwert Grünland:	01.01.22	2,20 €/m <sup>2</sup>			Vergleichspreis:	
61	RW. Wohnbauland:					LW Zuschlag p.A.	
62	Grundstücksqualität:			Zu-/Abschläge ImmoWertV 21		Baul Zuschlag p.A.	
				§ 3	§ 8	§ 18	lw. Nutzfläche: 2,60 €/m <sup>2</sup>
63	Teilfl. I	landw. Nutzfläche	Ödland	100 %	-150,00%		00 09 62 m <sup>2</sup>
64	Teilfl. II	landw. Nutzfläche	Freizeitfläche	350 %	-70,00%		00 15 00 m <sup>2</sup>
65	Teilfl. III	landw. Nutzfläche	Bachfläche	100 %	-150,00%		00 00 35 m <sup>2</sup>
66	Teilfl. IV						
67	Teilfl. V						
68	Teilfl. VI						
69	Gebäudewert bzw. Freilegungs- und Entsorgungskosten						
70	Sonstiges: Hütte bzw. Bestandsschutz Baurecht						2.500 €
71	Bestandswert Weihnachtsbaumkultur						
72	Forstbestand						
73	geschätzter Wert des Grundstücks:			7,56 €/m <sup>2</sup>		18.616 €	
74	§ 3 ImmoWertV „Entwicklung“, § 8 ImmoWertV „Grundstücksmerkmale“, § 18 ImmoWertV „Indexierung – Marktentwicklung“						

Tabelle 3: Luftbild Gemarkung Oberrot Fl.Nr. 182/2

Für das 2462 m<sup>2</sup> große Grundstück Fl.Nr. 182/2, Gemarkung Oberrot ermittelt sich ein Verkehrswert von rund 19.000 €.

Amtsgericht

Unterlimpurger Straße 8  
74523 Schwäbisch Hall



**Einzelbaumgutachten  
Waldwertschätzungen  
Forstliche Planungen**

Dr. Helmut Rau  
Diplom-Forstwirt  
Hauffstraße 41  
74523 Schwäbisch Hall  
Telefon 07 91/5 60 03  
Mobil 0175 9861 098  
dr.helmut.rau@web.de

## Waldwertschätzung 1 K 39/22 und 1 K 2/23

### 1. Bewertungsobjekte

Die 6 zu bewertenden Waldparzellen liegen auf der Gemarkung Oberrot - Frankenberg und stehen im Eigentum der EG

### 2. Stichtag

Die Parzellen wurden am 22. 7. 2023 zusammen mit  
und besichtigt und danach bewertet.

### 3. Bewertungsgrundlagen

Boden und Bestockung wurden getrennt bewertet. Die Bestände wurden okular taxiert und mit dem Bewertungsprogramm der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg (WERT) bewertet. Die zugrunde gelegten Lohnkosten und Holzpreise sind als Anlage beigelegt (1 DM = 0,5113 €). Die Flächenangaben wurden von den Eigentümern übernommen.

### 4. Zusammenstellung der Ergebnisse

Siehe Excel-Tabelle

Schwäbisch Hall, den 22.7.2023

*Rau*



WB.EG

Waldort	Waldfläche	Wert / €	Boden/€	Bestand /€	Bestand /DM	Bestandesbeschreibung
64/1	0.0231					Miteigentumsanteil am Altenbach, da laut Aussage von kein Fischereirecht damit verbunden ist, wurden jeweils 10 % (2311 m <sup>2</sup> 64/1, 1234 m <sup>2</sup> 64/3) als Waldboden bewertet.
64/3	0.0123					
Σ	0.0354	142	142			
65/1	0.3660					Geschlossenes bis lockeres, 100-140/120-jähriges Buchen-Altholz mit Tanne, Fichte und Kiefer. Mäßig steiler Nord- und Süd-Hang, jeweils von Bachläufen begrenzt. Unerschlossen, der eingezeichnete Weg ist zugewachsen und schmal.
65/3	0.0015			5394	10549	
Σ	0.3675	6864	1470	5394		
66	0.3187					Geschlossene, 5-25/15-jährige Buchen-Verjüngung. Im Norden lockeres bis lückiges, 100- 140/120-jähriges Buchen-Altholz mit Tanne, Fichte und Kiefer.
66/1	0.0141					Mäßig steiler Nord- und Süd-Hang, jeweils von Bachläufen begrenzt. Unerschlossen, der eingezeichnete Weg ist zugewachsen und schmal.
Σ	0.3328	4000	1331	2668	5219	
75	0.0195	78	78			Miteigentumsanteil an einem Feld- und Waldweg, 5 % x 3890 m <sup>2</sup> als Waldboden.
75/3	0.0064	25	25			Miteigentumsanteil am Gehrklingenbach, da laut Aussage von Fischereirecht besteht, wurden 10 % x 635 m <sup>2</sup> als Waldboden bewertet.
75/4	0.0243	97	97			Miteigentumsanteil an einem Feld- und Waldweg, 10 % x 2429 m <sup>2</sup> als Waldboden.
94	0.6796	12520	5437	7083	13853	Gedrängtes, 20-30/25-jähriges Kirschen-Stangenholz mit Weide (Birke, Buche) und Douglasie. Südosten lückiges, etwa 100-jähriges Fichten-Altholz mit Tanne und Buche. Im Nordwesten lückiges, etwa 60-jähriges Birken-Baumholz mit einzelnen Fichten und etwas älteren Buchen und Eichen. Leicht nach Nordosten geneigt. Die Parzelle ist entlang der südwestlichen Grenze durch eine LKW befahrbare Waldstraße erschlossen.
286	0.7165	15537	5732	9805	19176	Geschlossenes bis gedrängtes, 30-40/35-jähriges Fichten-Stangenholz bis Baumholz mit Buche (Weide, Birke) und einzelnen über die gesamte Fläche verstreuten Buchen- Überhältern (Eiche, Tanne, Fichte). Leicht nach Süden geneigt. Die Parzelle ist entlang der nördlichen Grenze durch eine LKW befahrbare Waldstraße erschlossen.
<b>Summe</b>	<b>2.1819</b>	<b>39262</b>	<b>14312</b>	<b>24950</b>	<b>48797</b>	