

Im vorliegenden Fall handelt es sich, auch nach bestätigenden Angaben der Gemeinde Fichtenberg, um ein Innenbereichsgrundstück nach § 34 BauGB, das der Entwicklungsstufe (4) als baureifes Land zuzuordnen ist.

Als Ausgangswert wird der am Bewertungsstandort ausgewiesene Bodenrichtwert für gemischte Baufläche mit Stichtag 27.06.2025 zur fachkundigen Ermittlung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstückes herangezogen.

Individuelle Grundstücksmerkmale, wie Erschließungszustand, Lage, Zuschnitt, Größe und Standortbedingungen etc., werden durch Zu- und Abschläge vom ermittelten Vergleichspreis sachverständig berücksichtigt. Zusätzlich fließt die allgemeine Marktpreisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag in die Wertfindung mit ein.

Bei wertbestimmenden Qualitätsunterschieden innerhalb der Bewertungsfläche wird eine Unterteilung in Teilflächen vorgenommen, um die Wertfindung differenzierter und nachvollziehbarer darstellen zu können.

## 4 Lage und Standortbedingungen

### 4.1 Makrolage

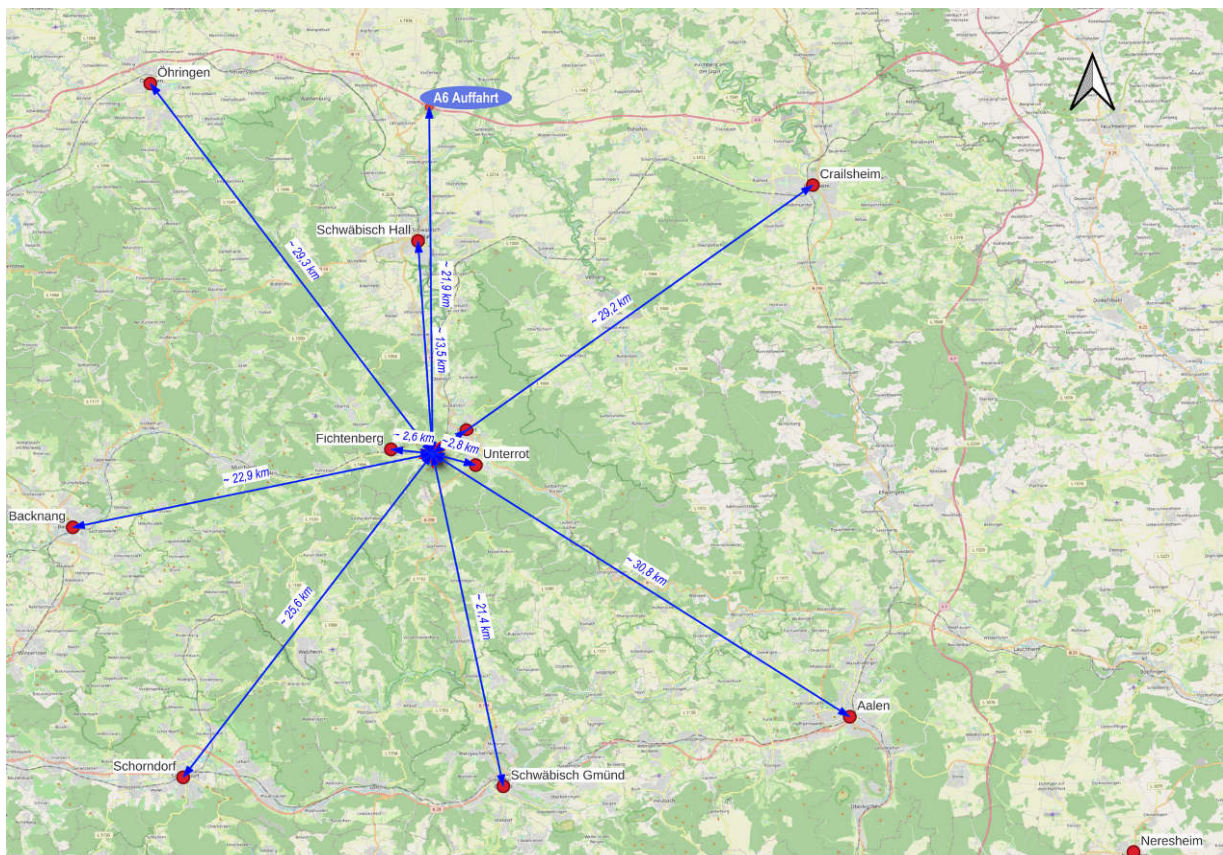


Abbildung 2: Makrolage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Mittelrot, einem Ortsteil der Gemeinde Fichtenberg im Landkreis Schwäbisch Hall im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs.

Fichtenberg liegt luftlinienmäßig südlich in rund 13,5 km Entfernung zu Schwäbisch Hall und 21,4 km nördlich von Schwäbisch Gmünd.

Die knapp 3000 Einwohner zählende Gemeinde verfügt über medizinische und pflegerische Einrichtungen, Kindergarten, Grund- und Werksrealschule, Gewerbe und Einkaufsmöglichkeiten.

Wichtige Verkehrsverbindungen bilden die Landesstraßen L1050 und L1066 mit Anbindungsmöglichkeiten an die Bundesstraßen B14 und B19.

Der Bahnhof Fichtenberg ist an der Bahnstrecke Stuttgart-Nürnberg angebunden mit stündlicher Anschlussmöglichkeit. Als weitere öffentliche Verkehrsmittel stehen Buslinien zur Verfügung.

## 4.2 Mikrolage

Das bewertungsgegenständliche Grundstück findet sich im Ortsteil Mittelrot an der Ortsdurchfahrtsstraße (L1066) bzw. Fichtenberger Straße, siehe Abb. 3 und ist mit der Südseite an der Fichtenberger Straße mit angrenzendem Gehweg erschlossen.

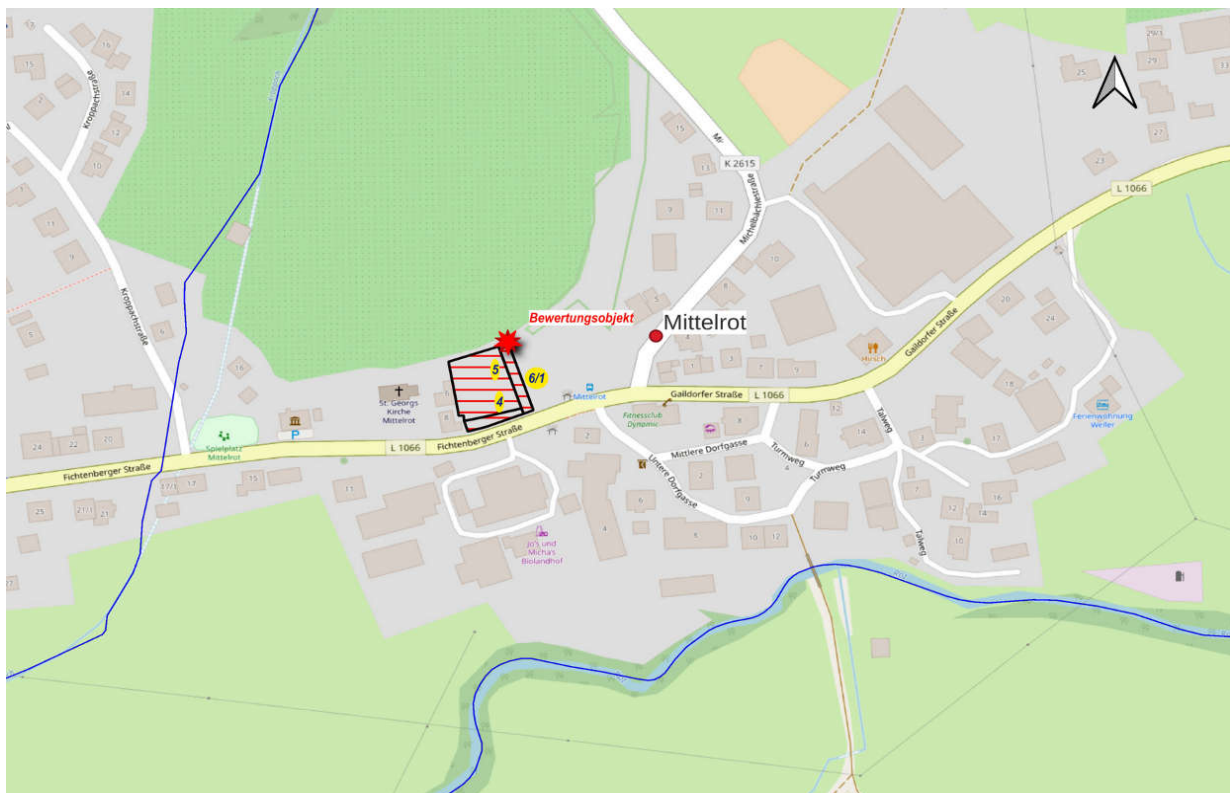


Abbildung 3: Mikrolage des Bewertungsobjektes

Die durch den Ortsteil führende Landesstraße L1066 bindet den Ortsteil nach Westen an die etwa 2 km entfernte Dorfmitte Fichtenbergs an und nach Osten an die rund 5,5 km entfernte Stadt Gaildorf.

Mittelrot ist mit über hundert Hausnummern der zweitgrößte Ort in der Gemeinde. Der Weiler verfügt über eine alte kleine Ortskirche und einem neueren Siedlungsgebiet im Westen. Als öffentlicher Nahverkehr besteht der Stadtbus Schwäbisch Hall, der auch den Schulverkehr abdeckt.

### **4.3 Natürliche Bedingungen**

Fichtenberg ist dem Naturraum Schwäbisch-Fränkische Waldberge zugeordnet und liegt inmitten des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Ab Fichtenberg fließt die Rot über Mittelrot und Unterrot in östlicher Richtung dem Kocher zu. An beiden Talseiten des 37 km langen Nebenflusses gehören weite Randhöhen dazu.

Die Gemeinde Fichtenberg hat eine Höhenlage zwischen 350 bis 500 Metern über NHN, Mittelrot liegt dabei auf 370 m NHN. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,1°C und die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 800 – 1000 mm.

### **4.4 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 der WMS-Datenbank ([rips-gdi.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://rips-gdi.lubw.baden-wuerttemberg.de)) zurück. Danach ist das Bewertungsgrundstück nicht von Schutzausweisungen betroffen.

### **4.5 Altlasten**

Nach bestätigten Angaben des Bau- und Umweltamtes<sup>3</sup>, LRA SHA, liegen Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht vor.

---

3 Email vom 20.01.2025, Bau- und Umweltamt, Landratsamt Schwäbisch Hall