

2 Beschreibung des Bewertungsgegenstands

2.1 Lage

Lage im Stadtgebiet:	in Stuttgart-Ost, ca. 3 km östlich des Stuttgarter Stadtzentrums, angrenzend an der Waldebene Ost Das Zentrum von Stuttgart-Ost (Ostendplatz) ist etwa 1,5 km entfernt (siehe Anlage 1). Anbindung an den ÖPNV: Bushaltestelle „Buchwald“ ca. 500 m, Stadtbahnhaltestelle 1,5 km entfernt; Mindestfahrzeit bis Stuttgarter Hauptbahnhof ca. 20 Minuten
Umgebung:	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, unmittelbar benachbart ist ein Einfamilienhaus mit Bestandsschutz
Immissionsbelastung:	Immissionen waren bei der Besichtigung nicht feststellbar
Beurteilung der Lage:	für die ausgeübte Nutzung geeignet als Gartengrundstück mit Aussichtslage

2.2 Grundstück

Größe ¹ :	4.055 m ²
Zuschnitt:	unregelmäßig (siehe Anlage 2 und Anlage 3)
Verschmelzung:	die ehemals geführten Flst. 10984, 10985 und 10986 wurden verschmolzen in das nun geführte Flst. 10984 gemäß Grundbuchauszug (siehe Anlage 3)
Geländeoberfläche:	stark abfallend von Südosten nach Nordwesten
Erschließung:	südöstlich über einen asphaltierten Feldweg direkt am Heidewald sowie nordwestlich über einen schmalen asphaltierten Feldweg; Wasser-, Strom- und Internetanschluss sind vorhanden
Nutzung:	Freizeitgartengrundstück
Bauliche Anlagen:	älteres Gartenhaus im mittleren Teil des Grundstücks, teilweise in massiver Ausführung, augenscheinlich mit Faserzement-Wellplatten eingedeckt (vermutlich asbesthaltig). neuartiger Geräteschuppen aus Metall und Pressspanholzplatten (Flachdach) mit Toilette und E-Ladestation; der Geräteschuppen mit Toilette ist verfahrenspflichtig ² .

¹ Flächenangabe im Liegenschaftskataster

² gemäß Merkblatt „Gerätehütten und Gartenhäuser“ der Landeshauptstadt Stuttgart: Stand 06/2025.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Informationen vor, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt wurde.

Kiesaufschüttung als Kfz-Stellfläche, Metalleinzäunung.

Im oberen Teil des Grundstücks verlaufen zwei Freileitungen.

Hinweis:

Genehmigungsfrei sind ausschließlich Gartenhäuser und Gerätehütten im Außenbereich ohne Aufenthaltsräume, ohne Toiletten oder Feuerstätten bis maximal 20 m³ Brutto-Rauminhalt. Bei den Toiletten kommt es auf Ihre Art nicht an (WCs, Trockenaborte, Chemietoiletten). Selbstständige Toilettengebäude sind ebenfalls stets verfahrenspflichtig.

Zu den Feuerstätten gehören Öfen, Herde, Heizkessel, aber auch offene Kamine, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden und deren Abgase ins Freie abgeführt werden müssen.

Verfahrenspflichtig sind Gebäude größer als 20 m³ im Außenbereich sowie jegliche Gebäude mit Toilette, ortsfester Feuerstätte, zum Aufenthalt (z.B. zum Übernachten oder Wohnen) geeignet oder dem Verkauf oder der Ausstellung von Waren bestimmt sind.