

## 2 Wertrelevante Merkmale

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Tübingen
Region:	Neckar-Alb
Kreis:	Tübingen
Ort:	Dußlingen
Einwohnerzahl:	6.390 (2023)



Quelle: Wikipedia

**Allgemein:** Die Gemeinde liegt im Steinlachtal zwischen der Schwäbischen Alb und dem Landschaftsschutzgebiet Rammert südlich von Tübingen. Durch die Dußlinger Gemarkung fließen die Steinlach und die Wiesaz. Zur Gemeinde Dußlingen gehören Dußlingen, der Weiler Pulvermühle und das Gehöft Wiesazsägmühle. Die Gemeinde gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart.

**Verkehrslage:** In Nord-Süd-Richtung verläuft die Bundesstraße 27 durch das Gemeindegebiet. Die Landesstraße 385 verbindet die Gemeinde mit Reutlingen. Zwischen 2009 und 2014 wurde die B 27 in Dußlingen vierspurig ausgebaut und in zwei Tunnel-Röhren eingehaust. Dußlingen ist Bahnhof der Zollernalbbahn Tübingen – Sigmaringen – Aulendorf. Der öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau (naldo) erbracht.

**Entfernungen:**

- ca. 10 km - Tübingen
- ca. 20 km - Reutlingen
- ca. 50 km - Stuttgart Innenstadt
- ca. 40 km - Stuttgart Flughafen/Messe
- ca. 40 km - Autobahn A 8 Stuttgart-München
- ca. 25 km - Autobahn A 81 Stuttgart-Singen (BB)

**Wirtschaft und Infrastruktur:** Aus dem traditionellen Gewerbe des Mühlenbaus entstanden Fabriken für den modernen Maschinenbau. Auch im Bereich der chemischen Industrie, insbesondere der Kunststoffverarbeitung, ergaben sich Industrieansiedlungen. Die zunehmende Kaufkraft belebte die zahlreichen Handwerks-, Handels-, und Dienstleistungsbetriebe am Ort. Auf dem Gebiet der Gemeinde finden sich vier Gewerbe- und ein Industriegebiet. Die Gemeinde bietet von Grund- zu Hauptschule auch eine Gemeinschaftsschule, eine Realschule und ein Gymnasium.

## 2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Lage:

Das Grundstück liegt südwestlich von Dußlingen.

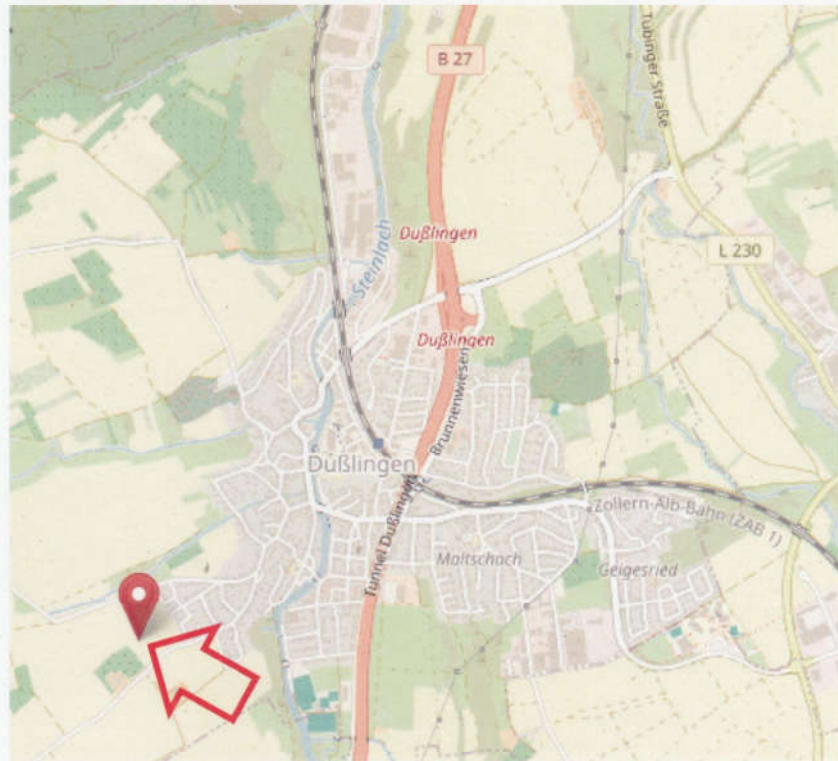


Abb. 1: Lage des Objekts

Art der Bebauung, Nutzungen in der Umgebung:

Landwirtschaftliche Nutzungen

Topografie:  
Hochwasser HQ100:

Nahezu ebenes Gelände.  
Eine Überflutungsgefährdung gem. HQ 100 besteht nicht.

## 2.1.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Erschließung:

Das Grundstück ist über einen unbefestigten Feldweg (Verlängerung der Straße „Hofstatt“) aus erschlossen.

Straßenausbau:

Unbefestigter Feldweg.

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Landwirtschaftliche Nutzung, daher keine Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Unbebaut.

Baugrund, Grundwasser

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Kampfmittelverdacht und Altlast im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremddablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw.



schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks) gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen.

Bei dieser Wertermittlung werden daher ungestörte kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

## 2.1.4 Liegenschaftskataster: Größe, Gestalt und Form des Grundstücks

Kataster:



Abb. 2: Kataster



Abb. 3: Luftbild

Grundstücksfläche:

Gem. Kataster: 592 m<sup>2</sup>

Grundstücksform:

Ungefähr rechteckig

Größe:

Ca. 60 m x 9 m

**Abteilung III:**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

**2.2.2 Bodenordnungsverfahren**

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

**2.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**2.3 Öffentlich-rechtliche Situation****2.3.1 Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Dußlingen sind keine Einträge festgestellt worden.

Denkmalschutz:

Laut Denkmalkataster ist keine Eintragung vorhanden.

**2.3.2 Bauplanungsrecht**

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

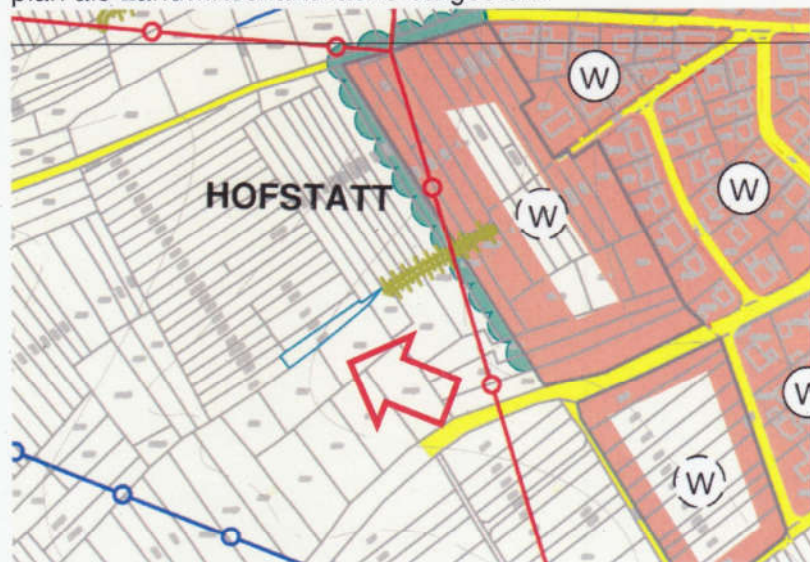


Abb. 7: Flächennutzungsplan



Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

### 2.3.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)

## 2.4 Derzeitige Nutzung bzw. Vermietungssituation

Das Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt.  
Über einen Pachterlös ist nichts bekannt.



Abb. 8: Flurstück 2593 (nordöstliche Spitze)



Abb. 9: Flurstück 2593

### 2.4.1 Zusammenfassende Beurteilung

Insgesamt nutzbare landwirtschaftliche Ackerfläche, in Ortsnähe von Dußlingen gelegen.  
Gut über einen unbefestigten Feldweg erreichbar.  
Die nordöstliche Spitze ist nicht gut nutzbar, da sehr schmal, wenn lediglich das einzelne Flurstück betrachtet wird.