

3 Lage und Standortbedingungen

3.1 Makrolage

Die beiden Bewertungsflächen gehören zur Stadt Gaildorf, der drittgrößten Stadt des Landkreises Schwäbisch Hall im Regierungsbezirk Stuttgart mit etwa 12.300 Einwohnern. Die Stadt ist Sitz des Gemeindeverwaltungsverbands Limpurger Land und findet sich rund 12,5 km südlich von Schwäbisch Hall.

In der Stadt finden sich sämtliche Kinderbetreuungsstätten, Schulen, medizinische und pflegerische Einrichtungen, Gaststätten, Hotels und Einkaufsmöglichkeiten.

Gaildorf wird von der Bundesstraße 19 von Nord nach Süd durchquert und von der Landesstraße L 1066 von West nach Ost, die im Süden an die Bundesstraße 298 anbindet. Der Bahnhof Gaildorf West liegt an der Bahnstrecke Waiblingen-Schwäbisch Hall-Hessental, der Murrbahn. Es bestehen Bahnanbindungen im Stundentakt nach Stuttgart und Nürnberg. Die Stadt gehört dem Kreisverkehr Schwäbisch Hall an. Als Nahverkehrsangebot bestehen regionale und lokale (Cityflitzer) Buslinien.

3.2 Mikrolage

Die Bewertungsflächen finden sich nordöstlich der Stadt Gaildorf, in knapp über 1 km Entfernung zum Stadtzentrum, siehe Abb. 2.

Das Bewertungsgrundstück mit FINr. 1273 liegt westlich der Landesstraße L 1066 in Richtung des Stadtteils Winzenweiler an einem Westhang, ohne Anbindung an einen öffentlichen Verkehrsweg. In der Region wird die Erschließung solcher Flächen oftmals durch ein Überfahrrecht in dem sogenannten „Servitutenbuch“ gesichert.

Das weitere Bewertungsgrundstück mit FINr. 1336 liegt etwas westlicher am Hagersbach und ist über einen öffentlichen Weg von Osten her erschlossen.

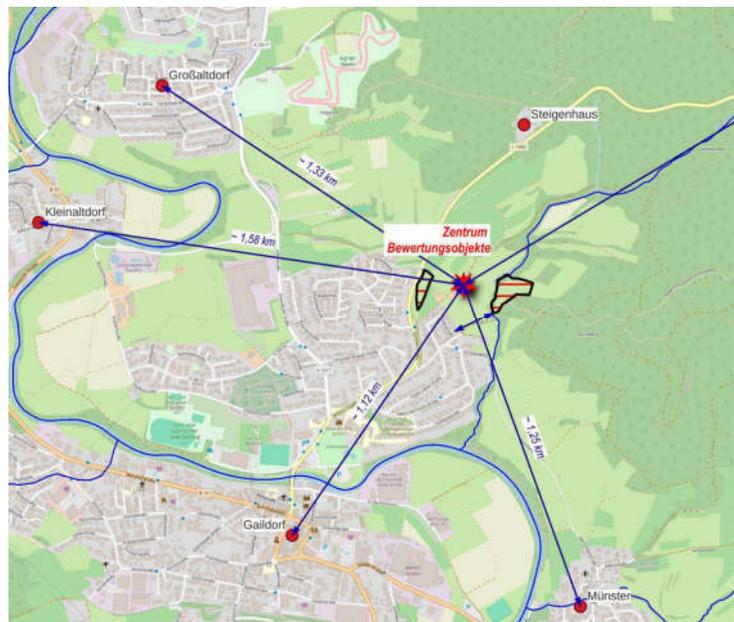


Abbildung 2: Mikrolage der beiden Bewertungsflächen

3.3 Natürliche Bedingungen

Gaildorf hat einen Anteil an den Naturräumen Schwäbisch-Fränkische Waldberge und Hohenloher-Haller Ebene und ist Zentrum des Limpurger Landes, welches sich südlich von Schwäbisch Hall bis auf die Keuperhöhen des Schwäbischen Waldes erstreckt.

Geprägt wird die Stadt von der Kocher, die von Süd nach Nord durch Gaildorf fließt und hier ein breites Tal ausbildet. Die Bodenverhältnisse sind gekennzeichnet durch Muschelkalk, der im Kochertal und deren Seitentälern zutage tritt.

Kennzeichnend ist eine Höhenlage von 350 - 500 m ü. NN, eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 7-8 °C, eine Jahresniederschlagsmenge von 650 – 750 mm. Vorwiegend angebaut werden Getreide und Futterpflanzen. In günstigen Lagen, wie im Kochertal, auch Obst.

Bedingt durch die Tallage findet sich Gaildorf auf 330 m ü. NN.

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 WMS-Datenbank (rips-gdi.lubw.baden-wuerttemberg.de) zurück.

Demnach ist das Bewertungsgrundstück mit FINr. 1273 ganz überwiegend als Biotop ausgewiesen. Für das weitere Bewertungsgrundstück mit FINr. 1336 gilt das nur für die Uferbereiche des angrenzenden Hagersbachs. Weitere Schutzausweisungen sind nicht bekannt.

3.5 Altlasten

Angaben zu Altlasten sind nicht bekannt.

3.6 Bodendenkmäler

Angaben zu Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

5.1 Grundstück mit FINr. 1336, Gemarkung Gaidorf

Das 10398 m² große Bewertungsgrundstück mit FINr. 1336, Gemarkung Gaidorf liegt nordöstlich von Gaidorf und grenzt mit seiner Westseite an den Hagersbach an.

An der Süd- und Westseite verläuft ein gemeindlicher Wirtschaftsweg, der eine gesicherte Erschließung gewährleistet.

Auf dem Bewertungsgrundstück ruht ein grundbuchlich eingetragenes für zwei angrenzende Parzellen.

Nach Nordwesten schließt sich weitere landwirtschaftliche Fläche an. Die unförmige Grünlandfläche fällt in südwestlicher Richtung zum angrenzenden Bach ab.

Eine maschinelle Bewirtschaftung ist möglich. Das Bewertungsgrundstück ist mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs von umsäumendem Feldgehölz umgeben.

Diese unterschiedlichen Grundstücksmerkmale erfordern eine differenzierte Bewertung, die in Tab. 2 einzusehen ist:

- **Teilfläche I:** Grünlandbereich mit 6696 m² Flächengröße
- **Teilfläche II:** Feldgehölz, überwiegend bestehend aus Eiche, Ahorn und (teils erkrankten) Eschen
- **Teilfläche III:** Wegefläche im Osten
- **Teilfläche VI:** unerreichbares Feldgehölz auf der westlichen Seite des Baches

Eine gesonderte Bewertung des aufstehenden Baumbestandes erfolgt für das Bewertungsgrundstück nicht, da es sich allenfalls um Brennholzqualität handelt und der Unterzeichner deshalb unterstellt, dass der Ertrag in etwa den Bergungskosten entspricht.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan, siehe Ziffer 7.3, wird der südliche Flächenbereich von der Darstellung einer Trasse einer geplanten Umgehungsstraße erfasst. Nach mündlicher Auskunft der Stadtverwaltung Gaidorf liegen hierzu noch keine genauen Planungen vor.

Ein belastbarer Werteeinfluss lässt sich daher zum jetzigen Status nicht ableiten, weshalb die geplante Umgehung im Weiteren nicht bei der Wertfindung berücksichtigt wird.

5.2 Grundstück mit FINr. 1273, Gemarkung Gaildorf

Das 4284 m² große Bewertungsgrundstück mit FINr. 1273, Gemarkung Gaildorf liegt ortsnah, nordöstlich von Gaildorf in Südwesthanglage unterhalb der Landesstraße L1066. Die unförmige Grünlandfläche weist teils wellige Strukturen und eine deutliche Hanglage auf, was eine maschinelle Bearbeitung teils grenzwertig erscheinen lässt.

Mit Verweis auf die Ausführungen unter Ziffer 3.2 besteht für das Grundstück keine direkte Zuwegung über einen öffentlichen Weg. Allerdings ist für das Bewertungsgrundstück ein grundbuchlich eingetragenes Überfahrtrecht eingetragen, welches die Erschließung sichert.

Ansonsten ist die Grünlandfläche von Feldgehölz umgeben, welches im Norden bereits bis aufs Grundstück ragt. Hierfür erfolgt ein Abschlag zum Vergleichspreis.