

## 1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

|                    |  |                                |                          |
|--------------------|--|--------------------------------|--------------------------|
| Bewertungsobjekt   | <p>Wohnbaugrundstück (Bauplatz), Flurstück-Nr. 326, bebaut mit zwei <b>Schuppengebäuden</b>.</p> <p>Das bewertungsgegenständliche Flurstück Nr. 326 zeigt sich am Tag der Besichtigung als Wohnbaugrundstück. Es befindet sich innerhalb eines, von zwei Wohngebietserschließungsstraßen umschlossenen, kleinen inselförmigen Wohnareals in Gomaringen.</p> <p>Die auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäude zeigen sich zum Bewertungsstichtag als aneinandergebaute Schuppengebäude in Holzkonstruktion mit Satteldach. Der südliche Gebäudeteil erstreckt sich grenzüberschreitend zu etwa einem Drittel seiner Grundfläche auf dem weiter südlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 326/2.</p> <p>Die mit Ausnahme der aufstehenden Schuppengebäude, soweit von den jeweiligen Straßen aus einsehbar, sonst überwiegend begrünte und teils mit Büschen und Bäumen bepflanzte Oberfläche, ist lediglich zur Bismarckstraße hin eingefriedet. Zwischen den beiden nördlich und südlich unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken Flst 326/8 und Flst 326/2 scheint keine räumliche Abgrenzung in Form von Einfriedungen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen vorhanden zu sein. Das Bewertungsgrundstück hat einen polygonalen Grundstückszuschnitt.</p> |                                |                          |
| Objektanschrift    | Bismarckstraße   72810 Gomaringen (Lkr. Tübingen)  |                                |                          |
| Grundbuch          | <p>Amtsgericht: Böblingen<br/> Gemeinde: Gomaringen<br/> Grundbuch von: Gomaringen<br/> Blatt Nr.: 5074<br/> BV: lfd. Nr. 4<br/> Flurstück Nr.: 326, Bismarckstraße<br/> Gebäude- und Freifläche<br/> Landwirtschaftsfläche zu 740 m²</p>  |                                |                          |
| Baujahr            | Baujahr Schuppengebäude nicht bekannt  |                                |                          |
| Bruttogrundflächen | <b>Schuppengebäude Nord</b>  | <i>Bruttogrundfläche (BGF)</i> | <i>Nutzfläche (Nfl.)</i> |
| Wohnflächen        | Erdgeschoss  | ca. 41 m²                      | ca. 38 m²                |
| Nutzflächen        | <b>Gesamt:</b>   | <b>ca. 41 m²</b>               | <b>ca. 38 m²</b>         |

|                                   | <table><tr><th>Schuppenanbau Süd</th><th>Bruttogrundfläche<br/>(BGF)</th><th>Nutzfläche<br/>(Nfl.)</th></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 50 m²</td><td>ca. 48 m²</td></tr><tr><td>Gesamt:</td><td>ca. 50 m²</td><td>ca. 48 m²</td></tr></table> <p>Wichtiger Hinweis zu den Flächenangaben: Das Bewertungsgrundstück nebst der beiden Schuppengebäude konnte am Tag der Ortsbesichtigung lediglich von den beiden anliegenden Straßen aus eingeschränkt besichtigt werden. Eine vollumfängliche Inaugenscheinnahme war nicht möglich. Planunterlagen oder Massenermittlungen (BGF, Nfl.) waren dem Sachverständigen und auch bei der zuständigen Bauverwaltung nicht vorliegend. Die BGF der oben aufgeführten Flächen der Schuppengebäude basiert insofern auf der Grundlage planimetrischer Messungen anhand des amtlichen Liegenschaftskatasters in Verbindung mit den Kartendarstellungen des Online-Portals Geoportal BW. Die Nutzflächenangaben wurden auf der Grundlage der BGF mit Hilfe eines Flächenfaktors rechnerisch ermittelt. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und werden für die Wertermittlung als hinreichend genau angenommen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.</p>   | Schuppenanbau Süd    | Bruttogrundfläche<br>(BGF) | Nutzfläche<br>(Nfl.) | Erdgeschoss | ca. 50 m² | ca. 48 m² | Gesamt: | ca. 50 m² | ca. 48 m² |
|-----------------------------------|---|----------------------|----------------------------|----------------------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|
| Schuppenanbau Süd                 | Bruttogrundfläche<br>(BGF)  | Nutzfläche<br>(Nfl.) |                            |                      |             |           |           |         |           |           |
| Erdgeschoss                       | ca. 50 m²   | ca. 48 m²            |                            |                      |             |           |           |         |           |           |
| Gesamt:                           | ca. 50 m²   | ca. 48 m²            |                            |                      |             |           |           |         |           |           |
| Grundstücksgröße                  | 740 m² (lt. Grundbuchangaben, siehe oben)   |                      |                            |                      |             |           |           |         |           |           |
| Zubehör gem. § 97 BGB             | <p>Vorbemerkung:<br/>Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft i. r. S. vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen.</p> <p>Nicht bekannt und nicht ersichtlich</p>  |                      |                            |                      |             |           |           |         |           |           |
| Derzeitige Nutzung / Besonderheit | <p>Bei dem Grundstück Flurstück-Nr. 326 handelt es sich um ein im westlichen Grundstücksbereich mit Nebengebäuden (Schuppen) bebautes, im übrigen Grundstücksteil bebaubares Wohnbaugrundstück (Bauplatz). Die Nutzung der aufstehenden Gebäude sowie etwaige Mietverhältnisse oder sonstige schuldrechtlichen Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.</p> <p>Das Grundstück kann i. S. d. § 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als baureifes Land bezeichnet werden. Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im behördlichen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.</p> |                      |                            |                      |             |           |           |         |           |           |

|   |   |
|---|---|
|   | <u>Überbau</u><br>Bei den auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich zum Bewertungsstichtag um zwei aneinandergebaute Schuppengebäude, soweit von außen ersichtlich, vermutlich in Holzkonstruktion mit Satteldach. Der südliche Gebäudeteil erstreckt sich grenzüberschreitend zu etwa einem Drittel seiner Grundfläche auf dem weiter südlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 326/2 (s. a. Punkt 4.6). |
| Wertermittlungsstichtag/<br>Qualitätsstichtag | 16. Januar 2025   |

## 4.2 Ortsangaben / Lage

- Lage / Ort:** Gomaringen hat mit dem Ortsteil Stockach gesamt 9.251 Einwohner [Stand: 31.12.2023 lt. Internetseite der Gemeinde Gomaringen] und ist eine Gemeinde im Landkreis Tübingen etwa 10 km südlich von Tübingen und etwa 12 km südwestlich von Reutlingen und besteht aus den beiden Ortsteilen Gomaringen und Stockach. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Gomaringen, sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt und gehören zum Landkreis Tübingen beziehungsweise zum Landkreis Reutlingen: Kusterdingen, Reutlingen, Mössingen, Nehren, Dußlingen und Tübingen.
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich von Gomaringen nördlich der Tübinger Straße als Ortsdurchfahrtsstraße.
- Struktur:** Wohngebietslage  
**Prägung:** Zumeist EFH, ZFH  
**Besonderheit:** -
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr. Der öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau GmbH gewährleistet.
- Immissionen:** Aufgrund der Nähe zur Tübinger Straße als Ortsdurchfahrtsstraße (etwa 35 m LL in südliche Richtung) kann entsprechend mit Beeinträchtigungen gerechnet werden.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden, der mittel- und langfristige Bedarf kann ebenfalls vor Ort sowie in den nächst größeren Ortschaften gedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie z. B. Schulen und Kindergärten sind in Gomaringen vorhanden; überwiegend mittlere Wohnlage.

## 4.3 Grundstücksbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Bei dem Grundstück Flurstück-Nr. 326 handelt es sich um ein im westlichen Grundstücksbereich mit Nebengebäuden (Schuppen) bebautes, im übrigen Grundstücksteil (überwiegender Flächenanteil) noch bebaubares Wohnbaugrundstück (Bauplatz). Die Nutzung der aufstehenden Gebäude sowie etwaige Mietverhältnisse oder sonstige schuldrechtlichen Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.



Auszchnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskataster v. 09.12.2024

Quelle: Geoportal BW,  
Verkleinerungen, Darstellungen nicht maßstabsgerecht!

|              |  |
|--------------|--|
| Altlasten:   | Laut schriftlicher Auskunft der Behörde sind keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden  |
| Topographie: | Soweit von der Straße aus ersichtlich, weitgehend ebene Oberfläche; Höhenversatz zur Bismarckstraße  |
| Oberfläche:  | Soweit von der Straße aus ersichtlich, überwiegend begrünte und teils mit Büschen und Bäumen bepflanzte Oberfläche; westlicher Flächenbereich vor den Scheunengebäuden asphaltiert |
| Form:        | Polygonaler Grundstückszuschnitt   |
| Größe:       | 740 m² lt. Grundbuch   |

#### 4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| Straßen:           | Hagstraße (westlich)<br>Wohngebietsstraße,<br>als Einbahnstraße,<br>Tempo-30-Zone: | Ortsüblich ausgebaut; befestigt und asphaltiert        |
| Gehweg:            |  | -  |
| Parkmöglichkeiten: |  | Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt vorhanden |
|                    | Bismarckstraße (östlich)<br>Wohngebietsstraße,<br>als Tempo-30-Zone:               | Ortsüblich ausgebaut; befestigt und asphaltiert        |
| Gehweg:            |  | Beidseitig vorhanden                                   |
| Parkmöglichkeiten: |  | Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt vorhanden |

Leitungen zur

Ver- / Entsorgung:    Anschlüsse vermutlich vorhanden

Beiträge / Abgaben: Lt. schriftlicher Auskunft der Behörde wird der Erschließungszustand des Bewertungsgrundstücks als erschließungsbeitragsfrei geführt. Weitere Recherchen wurden seitens des Sachverständigen nicht unternommen.

Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) und somit im erschlossenen Zustand ermittelt.

#### **4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks**

Die Grundstücksgröße von 740 m<sup>2</sup> ist für eine zukünftige Wohnbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks wird als gesichert angenommen und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar (siehe auch nachfolgend Punkt 4.6). Das Grundstück ist somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein mit zwei Feldschuppen bebautes Grundstück. Es ist lediglich auf dem Bereich seiner westlichen Teilfläche bebaut, der hauptsächliche Flächenbereich ist, soweit von den jeweiligen angrenzenden Straßen aus einsehbar, unbebaut.

Die auf dem Bewertungsgrundstück aufstehenden Gebäude zeigen sich zum Bewertungsstichtag als aneinandergebaute Schuppengebäude, soweit von außen ersichtlich vermutlich in Holzkonstruktion mit Satteldach. Der südliche Gebäudeteil erstreckt sich grenzüberschreitend zu etwa einem Drittel seiner Grundfläche auf dem weiter südlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 326/2.

Die mit Ausnahme der aufstehenden Schuppengebäude, soweit von den jeweiligen Straßen aus einsehbar, sonst überwiegend begrünte und teils mit Büschen und Bäumen bepflanzte Oberfläche ist lediglich zur Bismarckstraße hin eingefriedet. Zwischen den beiden nördlich und südlich unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken Flst 326/8 und Flst 326/2 scheint keine räumliche Abgrenzung in Form von Einfriedungen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen vorhanden zu sein. Das Bewertungsgrundstück hat einen polygonalen Grundstückszuschnitt.

Die Nutzung der aufstehenden Gebäude sowie etwaige Mietverhältnisse oder sonstige schuldrechtlichen Vereinbarungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

#### **4.6 Bau- / Planungsrecht**

Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wird das umliegende Gebiet als „Mischgebiet“ (M) dargestellt.

Das Objekt befindet sich nach Behördenauskunft in keinem Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.

Besondere bauplanungsrechtliche Beschränkungen (z. B. Wasser-, Natur-, Landschaftsschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet) bestehen lt. Behördenauskunft nicht.

Hinweis: Die Einhaltung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen, das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Bewertungsobjekte       | <p>Unbebaute Grundstücke</p> <p><b>A)</b> Flst. 6743 als Landwirtschaftsfläche<br/> <b>B)</b> Flst. 6742 als Landwirtschaftsfläche<br/> <b>C)</b> Flst. 6426 als Landwirtschaftsfläche<br/> <b>D)</b> Flst. 6434 als Landwirtschaftsfläche<br/> <b>E)</b> Flst. 674 als Landwirtschaftsfläche<br/> <b>F)</b> Flst. 1342 als Landwirtschaftsfläche</p> <p>Die gegenständlichen Landwirtschaftsflächen befinden sich östlich, bzw. südöstlich der Gemeinde Gomaringen in Außenbereichslage.</p> <p>Entfernungen der Bewertungsgrundstücke, ausgehend von der Gemeinde Gomaringen:</p> <p>Zu <b>A)</b> Flst. 6743: rd. 75 m LL von der nordöstlichen Ortsrandbebauung Richtung Südosten</p> <p>Zu <b>B)</b> Flst. 6742: rd. 60 m LL von der nordöstlichen Ortsrandbebauung Richtung Osten</p> <p>Zu <b>C)</b> Flst. 6426: rd. 130 m LL von der nordöstlichen Ortsrandbebauung Richtung Südosten</p> <p>Zu <b>D)</b> Flst. 6434: rd. 140 m LL von der nordöstlichen Ortsrandbebauung Richtung Südosten</p> <p>Zu <b>E)</b> Flst. 674: rd. 650 m LL von der südöstlichen Ortsrandbebauung Richtung Osten, nördlich an die Wiesaz angrenzend</p> <p>Zu <b>F)</b> Flst. 1342: rd. 150 m LL von der südöstlichen Ortsrandbebauung Richtung Süden</p> |
|                         | <p>Keine eigene Postadresse, da Außenbereichsflächen.</p> <p>Geographische Nähe zu PLZ 72810 Gomaringen (Lkr. Tübingen)</p>  |
| Wertermittlungsstichtag | 16. Januar 2025  |
| Grundbuch               | <p>Amtsgericht: Böblingen<br/> Gemeinde: Gomaringen<br/> Grundbuch von: Gomaringen<br/> Blatt Nr.: 5074</p> <p>Grundstücke A) bis F) im Grundbuch unter folgenden Nummern eingetragen:</p> <p>Zu <b>A)</b><br/> <u>Lfd. Nr. 1:</u><br/> Flurstück 6743,<br/> Hätzental, Landwirtschaftsfläche</p> <p style="text-align: right;">zu 1.478 m<sup>2</sup></p>   |



|                      |  |
|----------------------|--|
|                      | <p>Zu <b>B)</b><br/> <u>Lfd. Nr. 3:</u><br/>         Flurstück 6742,<br/>         Hätzental, Landwirtschaftsfläche zu 682 m<sup>2</sup></p> <p>Zu <b>C)</b><br/> <u>Lfd. Nr. 6:</u><br/>         Flurstück 6426,<br/>         Vor dem Wald, Landwirtschaftsfläche zu 831 m<sup>2</sup></p> <p>Zu <b>D)</b><br/> <u>Lfd. Nr. 7:</u><br/>         Flurstück 6434,<br/>         Vor dem Wald, Landwirtschaftsfläche zu 886 m<sup>2</sup></p> <p>Zu <b>E)</b><br/> <u>Lfd. Nr. 9:</u><br/>         Flurstück 674,<br/>         Obere Bohnländer, Landwirtschaftsfläche, Waldfl. zu 1.941 m<sup>2</sup></p> <p>Zu <b>F)</b><br/> <u>Lfd. Nr. 11:</u><br/>         Flurstück 1342,<br/>         Heckberg, Landwirtschaftsfläche zu 1.965 m<sup>2</sup></p>   |
| Derzeitige Nutzungen | <p>Zu <b>A)</b><br/>         Unbebautes Landwirtschaftsgrundstück als Grün-/Gartenland, mit<br/>         vereinzelter Baum- / Strauch- / Heckenbestand in Hanglage</p> <p>Zu <b>B)</b><br/>         Unbebautes Landwirtschaftsgrundstück als Grün-/Gartenland,<br/>         Wiesenfläche in Hanglage</p> <p>Zu <b>C)</b><br/>         Unbebautes Landwirtschaftsgrundstück als Grün-/Gartenland,<br/>         Wiesenfläche</p> <p>Zu <b>D)</b><br/>         Unbebautes Landwirtschaftsgrundstück als Grün-/Gartenland,<br/>         Wiesenfläche mit Obstbaumbestand</p> <p>Zu <b>E)</b><br/>         Unbebautes Landwirtschaftsgrundstück als Grün-/Gartenland,<br/>         Wiesenfläche mit Ufernähe zur Wiesaz</p> <p>Zu <b>F)</b><br/>         Unbebautes Landwirtschaftsgrundstück als Grün-/Gartenland,<br/>         Wiesenfläche mit vereinzelter (Obst-)Baumbestand</p> <p>Bestehende Miet- und/oder Pachtverträge oder ein Gewerbebetrieb<br/>         waren dem Sachverständigen nicht bekannt.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <b>Grundstücksgrößen</b><br>(lt. Grundbuch siehe oben) | Zu <b>A)</b> 1.478 m <sup>2</sup><br>Zu <b>B)</b> 682 m <sup>2</sup><br>Zu <b>C)</b> 831 m <sup>2</sup><br>Zu <b>D)</b> 886 m <sup>2</sup><br>Zu <b>E)</b> 1.941 m <sup>2</sup><br>Zu <b>F)</b> 1.965 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zubehör gem. § 97 BGB</b>                           | <p>Vorbemerkung:<br/>Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft i. r. S. vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen.</p> <p>Etwaige - ggf. landwirtschaftlich geprägte - Zubehörstücke waren nicht ersichtlich.</p> |
| <b>Besonderheit</b>                                    | Nicht bekannt, nicht ersichtlich   |

## 4.2 Ortsangaben / Lage

**Ort:** Gomaringen hat mit dem Ortsteil Stockach gesamt 9.251 Einwohner [Stand: 31.12.2023 lt. Internetseite der Gemeinde Gomaringen] und ist eine Gemeinde im Landkreis Tübingen etwa 10 km südlich von Tübingen und etwa 12 km südwestlich von Reutlingen und besteht aus den beiden Ortsteilen Gomaringen und Stockach. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Gomaringen, sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt und gehören zum Landkreis Tübingen beziehungsweise zum Landkreis Reutlingen: Kusterdingen, Reutlingen, Mössingen, Nehren, Dußlingen und Tübingen.

**Stadt / Umgebung:** Die zu bewertenden Landwirtschaftsflächen A) bis F) befinden sich östlich, bzw. südöstlich der Gemeinde Gomaringen und sind der Gemarkung Gomaringen zugehörig.

Die unmittelbare Umgebung der Bewertungsobjekte zu A) bis D) ist vorwiegend geprägt durch ähnliche unbebaute Grünflächen teils mit Baumbestand teils in Hanglage. Das Bewertungsgrundstück zu E) grenzt unmittelbar nördlich an das Ufer der Wiesaz an, die Tübinger Straße verläuft unmittelbar südlich. Die direkte Umgebung von Bewertungsgrundstück zu F) ist von ähnlich unbebauten Grünflächen geprägt, die südöstliche Ortsrandbebauung von Gomaringen befindet sich in Sichtnähe.

**Immissionen:** Auf Grund der ländlichen und unverbauten Außenbereichslage der Bewertungsobjekte zu A) bis D) ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen. Durch die unmittelbare Nähe von Grundstück zu E) Tübinger Straße, ist von lageüblichen verkehrsbedingten Immissionen auszugehen (Lärm, Staub etc.). Auf Grund der Lage von Bewertungsgrundstück zu F) unweit des Wohngebiets am Ortsrand Gomaringens, können ebenfalls geringfügige Beeinträchtigungen hinsichtlich der Albert-Schweitzer-Straße angenommen werden.

**Verkehrsanbindung:** Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr. Der öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar-Alb-Donau GmbH gewährleistet.

**Zuwegungen:** Zu **A)** Flst. 6743 und **B)** Flst. 6742:  
Eine direkte Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken ist nicht vorhanden. Die Flurstücke positionieren sich etwa mittig in einem Gebiet zwischen ähnlich nutzbaren und unmittelbar angrenzenden Grundstücken, zwischen der nördlich entlang führenden Alteburgstraße und der südlich gelegenen Straße „Vor dem Wald“ in Hanglage.

Zu **C)** Flst. 6426 und **D)** Flst. 6434:  
Eine direkte Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken ist nicht vorhanden. Die Flurstücke positionieren sich etwa 100 Meter LL nördlich der Straße „Vor dem Wald“ und sind lediglich über Grünflächen benachbarter Grundstücke zu erreichen.

Zu **E)** Flst. 674:

Das Grundstück grenzt südseitig unmittelbar an die Wiesaz an. Es kann an seiner Nordgrenze über einen einfachen Wiesenweg von der Straße „Vor dem Wald“ (etwa 80 Meter LL Entfernung) angedient werden.

Zu **F)** Flst. 1342:

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordostseite unmittelbar an einen unbefestigten geschotterten Feldweg als Fortführung der Hurschstraße an und kann von diesem auch angedient werden.

### **4.3 Bau- / Planungsrecht**

Gemäß vorliegendem Flächennutzungsplan handelt es sich bei den Bewertungsgrundstücken jeweils um Flächen für die Landwirtschaft. Somit richtet sich das Baurecht für die sechs zu bewertenden Grundstücke nach § 35 Baugesetzbuch BauGB (Bauen im Außenbereich).

Der Außenbereich soll grundsätzlich nicht bebaut werden, daher unterliegen Bauvorhaben im Außenbereich umfangreichen Auflagen, die unter § 35 BauGB im Detail bezeichnet sind. Ein Bauvorhaben ist im Regelfall nur bei einer nach § 35 (1) BauGB privilegierten Nutzung und nur wenn der Bebauung keine öffentlichen Belange entgegenstehen, zulässig. Zu den privilegierten Bauvorhaben zählen insbesondere Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen bzw. einem gartenbaulichen Betrieb dienen. Diese Angaben können nur als Anhalt dienen, da sich im Hinblick auf den Beurteilungsspielraum der Genehmigungsbehörde (§ 35 (2) BauGB) endgültige Aussagen über die Möglichkeit einer baulichen Nutzung nicht formulieren lassen. Ohne eine konkrete Bauvoranfrage kann zu einer möglichen baulichen Nutzung abschließend keine Aussage getroffen werden. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr in seinen Wertüberlegungen die oben dargestellten Sachverhalte zugrunde legt.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan<sup>1</sup> (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz, Dußlingen, Gomaringen, Nehren, 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025, sind die jeweiligen betreffenden Bereiche als Flächen der Landwirtschaft dargestellt.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich, lt. schriftlicher Auskunft der Behörde, nicht in einem Sanierungs- und Umlegungsgebiet. Ferner bestehen keine besonderen bauplanungsrechtlichen Beschränkungen wie z. B. Wasser-, Natur-, Landschaftsschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.