1. Zusammenfassung der Ergebnisse / Kenndaten der Objekte

Amtsgericht Tübingen: Az: 2 K 56 / 25	**Wertermittlungsstichtag: 24.03.2026**	
Grundbuch von Hirrlingen **Grundbuch Nr. 2185, BV Nr. 1** **Flurstück 2648;** **Gewann: „Grießelbach“** Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 2.723 m²	**Verkehrswert** **gemäß § 194 BauGB** **2.900,- €** **Kein wertrelevantes Zubehör**	
Tatsächliche Nutzung: Obstbaumwiese	**Grundstücksgröße:**	**2.723 m²**
Grundbuch **Werteinfluss durch Rechte und Lasten:** Leitungsrecht: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energieversorgung Schwaben AG, Stuttgart. Betr: Recht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung und Benützungsbeschränkung	**-200,- €** (Werteinfluss Leitungsrecht bereits im Verkehrswert berücksichtigt)	
Baulasten:	**0,- €**	

Grundbuch von Wachendorf **Grundbuch Nr. 11.459, BV Nr. 5** **Flurstück 3086;** **Gewann: „Beim Schulgarten“** Landwirtschaftliche Fläche Grundstücksgröße gesamt: 957 m²	**Verkehrswert** **gemäß § 194 BauGB** **5.500,- €** **Kein wertrelevantes Zubehör**	
Tatsächliche Nutzung: Obstbaumwiese	**Grundstücksgröße:**	**957 m²**
Grundbuch **Werteinfluss durch Rechte und Lasten:**	**0,- €**	
Baulasten:	**0,- €**	

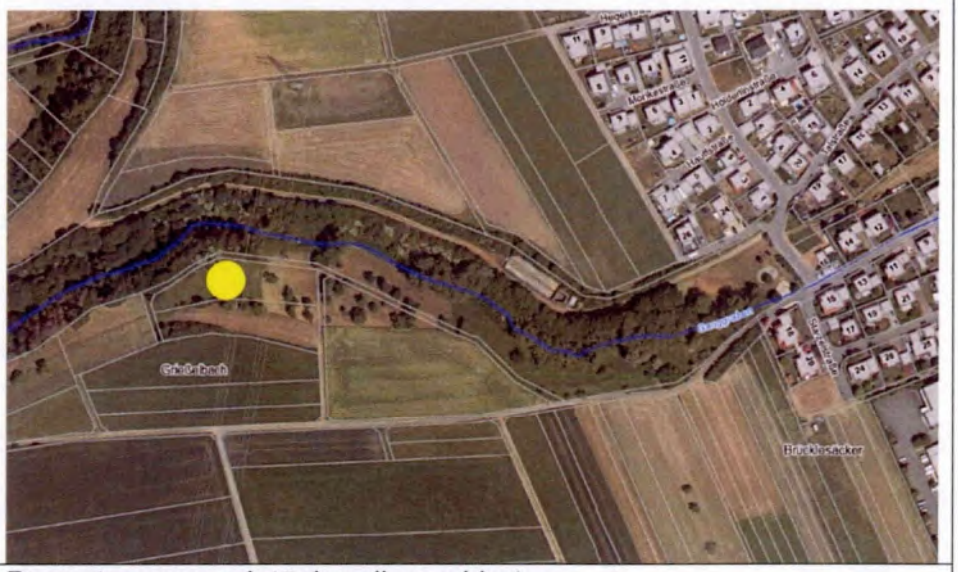
4. Lagekriterien

Bundesland:	Land Baden – Württemberg.
Region:	Neckar – Alb.
Landkreis:	Tübingen.

Objekt 1: **Hirrlingen, Flst. 2648 / Gewann „Grießelbach“**
Gemeinde: Hirrlingen (gesamt ca. 3.160 Einwohner, Stand Dez.2025).

Makrolage: Die überwiegend dörflich wohnbaulich geprägte Gemeinde liegt zwischen Rottenburg am Neckar und Hechingen und ist dem südwestdeutschen Wirtschaftsraum mit Bezug zu den Zentren Tübingen/Reutlingen zuzuordnen. Hirrlingen ist ein Wohnstandort mit Pendlerbezug.

Mikrolage: Das Grundstück liegt Luftlinie ca. 393 m westlich vom Ortsrand im Außenbereich.

Grünland	
	Bewertungsgrundstück gelb markiert

Verkehrslage:
Auto:

Entfernungen:

Rottenburg:	12 km.
Hechingen ca:	12 km.
Tübingen ca:	21 km.

ÖPNV (Bus): Gemeinde liegt im Naldo - Netz.

Infrastruktur:

Bildung & Betreuung:
Kindergarten, Grundschule, Gemeinschaftsschule Klasse 5 + 6.
Nahversorgung täglicher Bedarf:
Im kleingemeindlichen Rahmen vorhanden.

Objekt 2: **Wachendorf, Flst. 3086 / Gewann „Beim Schulgarten“**
Gemeinde: Starzach–Wachendorf
Ortsteil Wachendorf (ca.1.264 Einwohner, Stand 30.06.2023).

Makrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Wachendorf direkt angrenzend an das Wohngebiet „**Holzwiesen**“.

Mikrolage: Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich und grenzt direkt an das allgemeine Wohngebiet Holzwiesen an, das ca. 650 m nördlich vom Ortskern Wachendorf liegt.

Tatsächliche Nutzung: **Obstbaumwiese**	
	Bewertungsgrundstück gelb markiert Angrenzend an das Wohngebiet „Holzwiesen“

Verkehrslage: Entfernungen:
Auto: Rottenburg: 13 km.
Hechingen ca: 17 km.
Tübingen ca: 25 km.

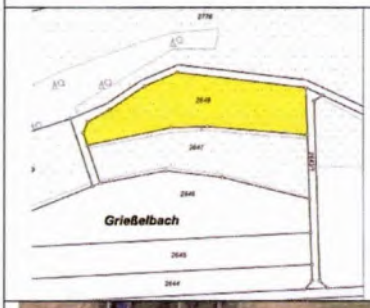
ÖPNV (Bus): Gemeinde liegt im Naldo - Netz.

Infrastruktur: Bildung & Betreuung:
Kindergarten, Grundschule in Bieringen

Nahversorgung täglicher Bedarf
Stark eingeschränkt, vorhanden in Rottenburg.

5.3 Grundstücksbeschreibung

Bewert-ungsobjekt 1:	**Flurstück Nr. 2648 Gewann: „Grießelbach“**	**Landwirtschaftsfläche Tatsächliche Nutzung: Obstbaumwiese.**
	Grundstücksgröße:	**2.723 m².**
	LUBW - Koordinaten:	490.894,16 5.361.636,54



Bodenschätzung:

2 723 m² Grünland (Gr), Bodenart Ton (T), Bodenstufe 2, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3-), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 1253

2 723 m² geschätzte Fläche insgesamt
Gesamtertragsmesszahl 1253



Grünlandzahl:	46.
Topographie:	Mittlere Hanglage, abfallend nach Norden zum Gangelsbach.
Zuschnitt / Gestalt und Form:	Polygonaler nahezu dreieckiger Grundstückszuschnitt.
Verschattung:	Bäume auf der Nordseite; jedoch keine Verschattung ,da Nordseite.
Entfernung zum Ortsrand:	Luftlinie ca. 393 m.
Wegeerschließung:	Dreiseitig. Weg 1: Geteerter Weg. Weg 2: Feldweg, abbiegend von Weg 1. Weg 3: Feldweg im Norden.

Schutzgebiet:	Ja, Lage im FFH – Gebiet „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“



Ein **FFH-Schutzgebiet** ist ein nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH Richtlinie) ausgewiesenes Schutzgebiet. Es dient dazu, bestimmte natürliche Lebensräume sowie gefährdete Tier- und Pflanzenarten zu erhalten oder wieder herzustellen. Die FFH-Gebiete sind zusammen mit den EU-Vogelschutzgebieten Teil des europaweiten Netzes Natura 2000.

FFH – Schutzgebiet 7519-341 „Neckar und Seitentäler bei Rottenburg“
Zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensraumtypen und Arten wurden ferner gebietsbezogenlebensleraumtyp- und artspezifische Erhaltungsziele nach § 7 Absatz 1 Nummer 9BNatSchG festgelegt.

Nicht erlaubt sind z.B.

- Keine Tiere stören, fangen oder töten.
- Keine Pflanzen beschädigen oder mitnehmen.
- Keine Lebensräume verändern
  etwa durch Graben, Aufschütten, Entwässern oder Befahren.
- Keine baulichen Maßnahmen oder sonstigen Projekte durchführen, wenn sie das Gebiet beeinträchtigen könnten.

https://www2.lubw.baden-wuerttemberg.de/uis-dokablage/10_131/809026000007/rpt_ffh_vo.pdf

6.3 Grundstücksbeschreibung

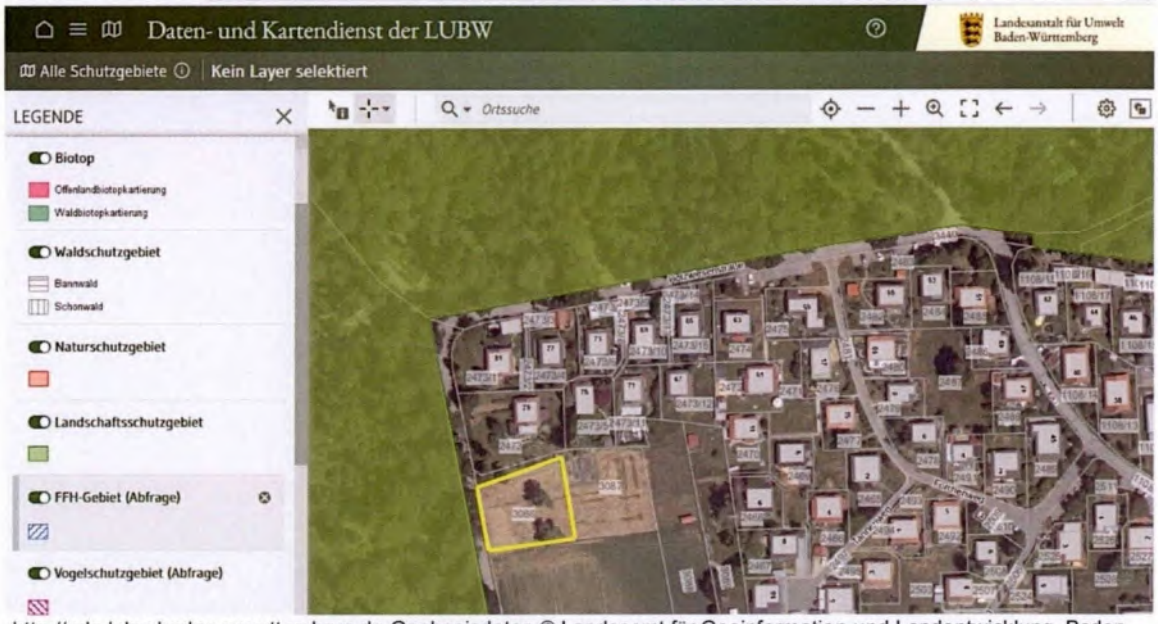




Bewertungs-objekt 2:	**Flurstück Nr. 3086** **Gewann: „Beim Schulgarten“**	**Landwirtschaftsfläche.** **Tatsächliche Nutzung Grünland gemäß Liegenschaftskataster (= Dauergrünland ohne Angabe einer Grünlandzahl)**

		Tatsächliche Nutzung: Obstbaumwiese.
	Grundstücksgröße:	**957 m².**
	Koordinaten:	488.135,15 5.364.211,76

Topographie:	Nahezu eben.
Zuschnitt / Gestalt und Form: Maximale Grundstückslänge ca. Minimale Grundstückslänge ca: Minimale Grundstücksbreite ca: Maximale Grundstücksbreite ca:	Trapezförmiger Grundstückszuschnitt. 34,50 m. 34,50 m. 25,00 m. 31,10 m.
Luftlinie Entfernung zum Ortsrand Wachendorf	Direkt angrenzend an die das allgemeine Wohngebiet „Holzwiesen“.
Wegeerschließung	Geteerter Weg an einer Schmalseite.
Besonderheit:	Verschattet durch Waldrand.



http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 28517.9-17/179; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

Lage in keinem Schutzgebiet.
Jenseits des Weges an der Schmalseite beginnt das Landschaftsschutzgebiet.

Bodenrichtwerte und Vergleichspreise
Vorbemerkung zur planungsrechtlichen Einordnung im Bewertungsfall

- Nach dem Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück eine landwirtschaftliche Fläche.

- Bei der Gemeinde Starzach - Wachendorf wurde, auf Grund der Lage des Grundstücks direkt angrenzend an das Wohngebiet „Holzwiesen“, der aktuelle Entwicklungszustand des Bewertungsobjektes abgefragt: Auskunft vom 25.03.2026 / Auskunftsgeber :

Frage 1: Ist das Grundstück Bauerwartungsland bzw Rohbauland ?
Antwort: Nein.
Bisher keine Planungen hierzu vorliegend/erfolgt.
Somit derzeit Nein.

Frage 2: Ist das Grundstück vom Entwicklungszustand der Bauleitplanung noch eine Landwirtschaftliche Fläche?
Antwort: Ja.

Ergebnis: Bewertungsobjekt = Landwirtschaftliches Grundstück gemäß Flächennutzungsplan und Stand der Bauleitplanung.

Am Bewertungsstichtag wird das Grundstück tatsächlich als Obstbaumwiese genutzt.

Nach Aussage des Eigentümers wurde das Grundstück vor dem 01.01.2015 als Grünland genutzt. In Baden-Württemberg besteht ein eigenes Dauergrünland-Umwandlungsverbot. Dauergrünland, das vor dem 1. Januar 2015 außerhalb geschlossener Ortschaften lag, darf grundsätzlich nicht in Ackerland umgewandelt werden. Ausnahmen kann nur die zuständige Behörde auf schriftlichen Antrag im Einzelfall zulassen. Zuständig ist hierfür die untere Landwirtschaftsbehörde beim Landratsamt Tübingen.