

## Grundstücksmerkmale

### Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Großbottwar, Ortsteil Winzerhausen (ca. 1.400 Einwohner für Winzerhausen)
Kreis:	Ludwigsburg
Bundesland:	Baden-Württemberg
Verkehrslage, Entfernungen:	Ortsrandlage im Außenbereich
Demographische Informationen:	Der Kreis Ludwigsburg ist geprägt von einer überwiegend sozial stabilen Bevölkerungsstruktur. Die Kaufkraft in Euro liegt im Durchschnitt von Baden-Württemberg.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Nicht relevant
Nutzungen im Gebiet:	Überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen
Immissionen:	Keine

### Erschließungszustand

Straßenart:	Unbefestigter Feldweg
Höhenlage zum Weg:	Normal
Erschließungskosten:	Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass alle öffentlichen, bereits angeforderten Abgaben und Erschließungsbeiträge (nach Kommunalabgabengesetz, KAG) ausgeglichen sind.

*Anmerkung: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Nach Auskunft des Landratsamtes werden die Grundstücke nicht im Altlastenverzeichnis geführt.*

**Einfache Grundstücksbeschreibung**  
(soweit augenscheinlich ersichtlich und nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten)

**Flurstück Nr. 3435, Weingartweg**

Grundstücksgröße:	ca. 6.448,00 m <sup>2</sup> , gemäß Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 5.438
Grundstücksqualität:	Landwirtschaftsfläche als Grünland (Streuobstwiese) und Ackerland
Grundstücksform:	Nahezu rechteckig
Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und wird als Streuobstwiese bzw. Ackerland genutzt und bewirtschaftet. Auf den Grünlandflächen sind diverse landwirtschaftliche Gerätschaften abgestellt (die Gerätschaften bleiben bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt). Augenscheinlich liegt keine Einfriedung vor. Als Aufwuchs sind verschiedene Obstbäume vorhanden. Auf den Ackerlandflächen soll Getreide angebaut werden.
Bodenbonität:	In diesem Gutachten wird von einer mittleren Bodenbonität ausgegangen (s. Anlage, Bodenschätzung).
Sonstiges:	Der vorhandene Aufwuchs bleibt bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich keine Merkmale festgestellt werden.

## **Flurstück Nr. 3433, Weingartweg**

Grundstücksgröße:	ca. 2.703,00 m <sup>2</sup> , gemäß Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 5.438
Grundstücksqualität:	Landwirtschaftsfläche als Ackerland
Grundstücksform:	Nahezu rechteckig
Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut, nicht eingefriedet und wird als Ackerland bewirtschaftet (Kartoffelanbau).
Bodenbonität:	In diesem Gutachten wird von einer mittleren Bodenbonität ausgegangen (s. Anlage, Bodenschätzung).
Sonstiges:	-
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich keine Merkmale festgestellt werden.