

### 3.2 Mikrolage

Die Bewertungsflächen finden sich in der Gemarkung Bretzfeld, östlich der Bahnlinie und nördlich der Landesstraße 1090 in weitgehendst freier Feldflur zwischen den Ortsteilen Bretzfeld und Adolzfurt.

Das Bewertungsgrundstück FINr: 517 ist über einen Wirtschaftsweg erschlossen. Die FINr. 614 ist im Süden über einen privaten Feldweg (Anliegerweg) erreichbar und die FINr. 607 liegt inmitten eines ackerbaulichen Bewirtschaftungsblockes. Eine öffentliche Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist nicht vorhanden.

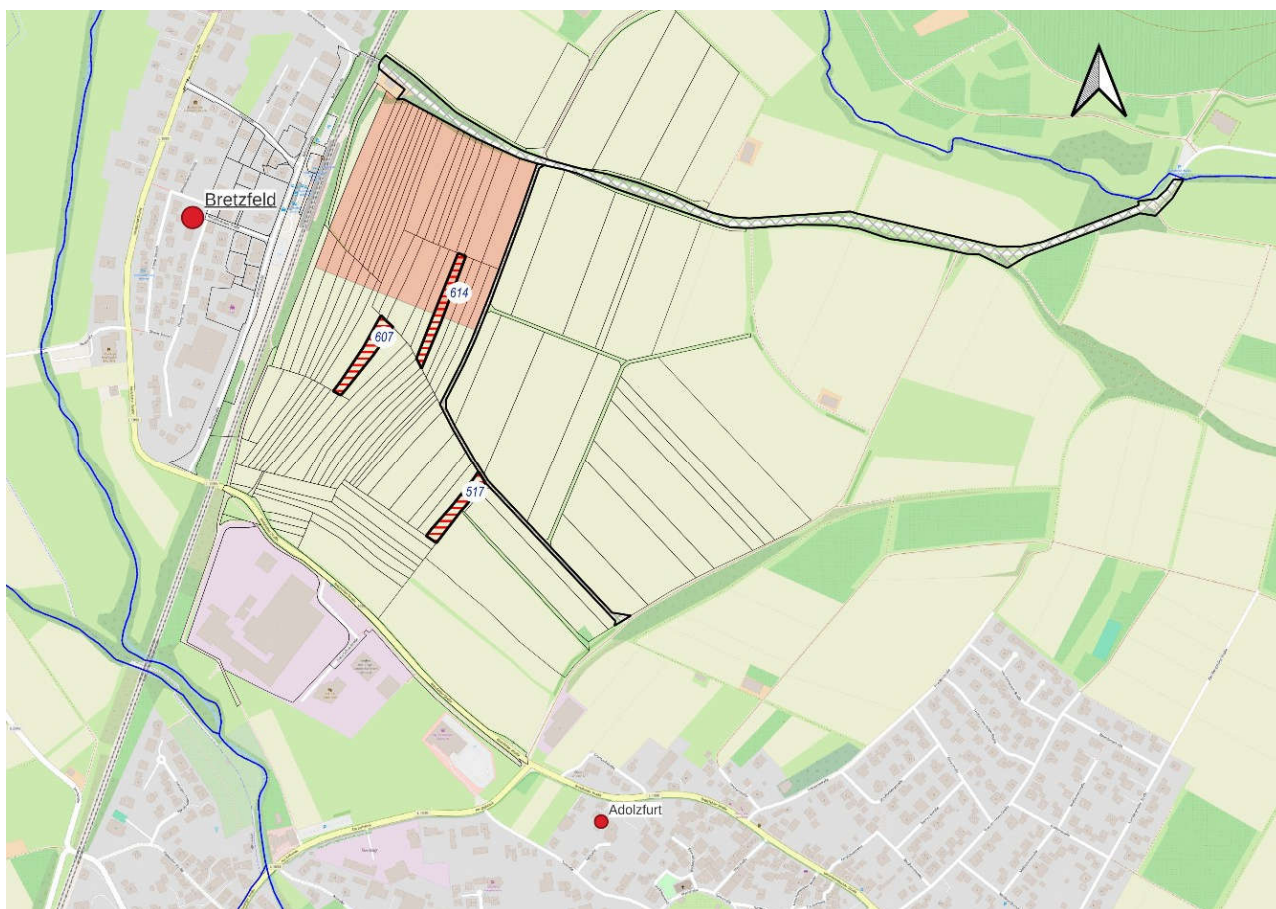


Abbildung 2: Mikrolage

In der Region wird die Erschließung solcher Flächen oftmals durch ein Überfahrtrecht in dem sogenannten „Servitutenbuch“ gesichert. Das trifft auch für diese Fläche zu. Ein Eintrag findet sich im Bestandsverzeichnis des zugehörigen Grundbuchauszugs.

Abbildung 3 gibt Aufschluss auf die bauplanerische Zielsetzung der Gemeinde Bretzfeld. Hierzu erteilt die Gemeinde Bretzfeld folgende Auskunft:

**Flst. 614, grünes Fähnchen:** teils landwirtschaftliche Nutzung, teils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es gibt hier noch keine detaillierte Planung, wie Aufstellungsbeschluss oder eine Absicht ob und wann dieses Gebiet in eine konkrete Planung überführt wird.

**Flst. 607, rotes Fähnchen:** landwirtschaftliche Nutzung

**Flst. 517, blaues Fähnchen:** landwirtschaftliche Nutzung

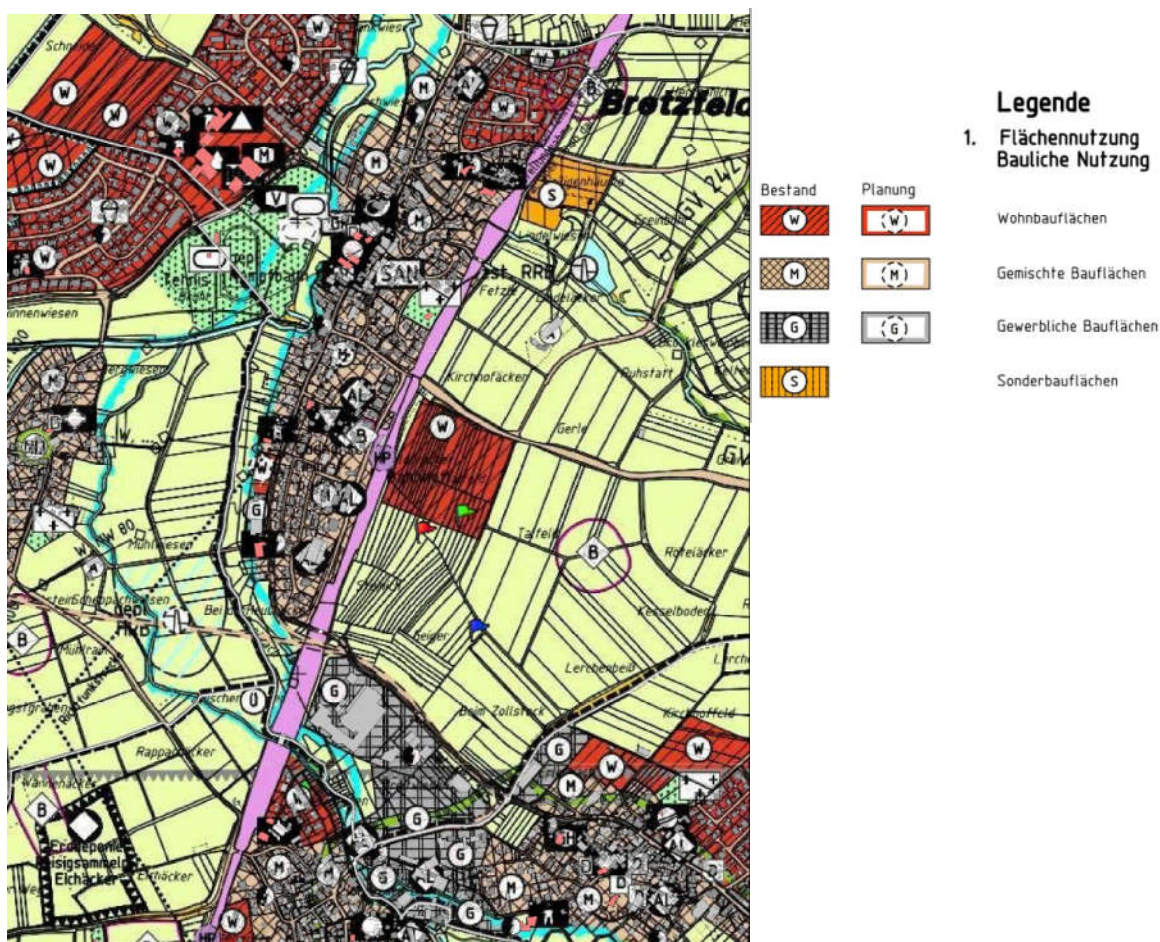


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Gemeinde Bretzfeld

Auch wenn sich aus der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan noch keine konkrete Bauabsicht und kein Baurecht ableiten lässt, ergibt sich dennoch aus der Darstellung als Wohnbauland für einen Teilbereich der FINr. 614 ein konkreter Hinweis einer möglichen höherwertigen Entwicklungsabsicht, die nach § 3 ImmoWertV 21 bei der Wertfindung zu berücksichtigen ist.

Zudem befinden sich die FINrn. 607 und 614 im Nahbereich einer Bahnlinie mit vorteilhaften Voraussetzungen für eine Entwicklung als PV-Freiflächenanlage.

### **3.3 Natürliche Bedingungen**

Bretzfeld ist naturräumlich den Schwäbisch-Fränkischen Waldbergen und der Hohenloher-Haller Ebene zugeordnet. In der Gemeinde Bretzfeld fließt der Schwabbach und der kleinere Lindelbach, sowie die Brettach, ein Zufluss der Kocher.

Nördlich von Bretzfeld schließt sich die Kocher - Jagst- und Hohenloher-Haller-Ebene an mit fruchtbaren Böden aus Lösslehm und Löss, aber auch mit schweren Tonböden aus Lettenkeuper und steinigem Böden aus Muschelkalk.

Die südlich gelegene Flurebene in der die Bewertungsflächen liegen, ist aufgrund des vorherrschenden Lehmbodens ebenfalls vom Ackerbau geprägt. Die durchschnittliche Höhenlage liegt bei rund 230 m ü. NN. Mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 7-8 °C herrscht ein mildes Klima vor. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 650 – 750 mm.

### **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](http://rips-gdi.lubw.baden-wuerttemberg.de)) zurück.

Von Schutzausweisungen sind die Bewertungsflächen nicht betroffen.

### **3.5 Altlasten**

Die Bewertungsflächen sind laut Angaben des Umwelt- und Baurechtsamtes, LRA Hohenlohekreis, nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

### **3.6 Bodendenkmäler**

Angaben zu Bodendenkmälern sind nicht bekannt. Die Bewertungsflächen sind auch nicht in der Liste der Archäologie aufgeführt.

## 5.1 Grundstück mit FINr. 607, Gemarkung Bretzfeld

Das 1816 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück mit FINr. 607, Gemarkung Bretzfeld liegt östlich der Bahnlinie auf Höhe des Ortsteils Bretzfeld und findet sich innerhalb einer größeren ackerbaulichen Bewirtschaftungseinheit.

Fläche: 01	Gutachten: <i>Verkehrswert AG Schwäbisch Hall Krieg./Krieg</i>	Stichtag	01.11.24
Gemarkung	<i>Bretzfeld</i>	Fl.Nr.	607
		Fläche:	00 18 16 m <sup>2</sup>
01			
02			
03			
04			
05			
06			
07			
08			
09			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27	Grundbuch, Lage: <i>Talfeld</i>	EMZ:	
28	GB, Nutzung: <i>Landwirtschaftsfläche</i>	EMZ/m <sup>2</sup> :	
29	Nutzung Stichtag: <i>Ackerland innerhalb einer großflächigen Schlagbewirtschaftung</i>	€/EMZ:	
30	Grunddienstbarkeit <i>div. Überfahrtsrechte nach Servitutenbuch Seite 102b</i>	Buchwert:	
31			
32			

Abbildung 4: Flurkarte Gemarkung Bretzfeld, Fl.Nr. 607

Das etwas unförmige und leicht hängige Bewertungsgrundstück grenzt mit allen Seiten vollumfänglich an Ackerflächen an. Eine öffentliche Zuwegung zum Bewertungsgrundstück existiert nicht.

Das Grundbuch von Bretzfeld weist im Bestandsverzeichnis Einlegeblatt 1, für das Flurstück 607 ein „Überfahrtsrecht siehe Servitutenbuch Seite 102 b“ aus. Hierbei handelt es sich nach mündlicher Auskunft des Grundbuchamtes Heilbronn um ein Überfahrtsrecht zugunsten des Bewertungsgrundstückes FINr. 607. Der Gutachter unterstellt daher, dass ein Zufahrtsrecht zur bewertungsgegenständlichen Fläche besteht. Mit Verweis auf Ziffer 3.2 erfolgt aufgrund der Nähe zur Bahnlinie ein leichter Zuschlag nach § 3 ImmoWertV.

## 5.2 Grundstück mit Fl.Nr. 614, Gemarkung Bretzfeld

Das 1849 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück mit Fl.Nr. 614, Gemarkung Bretzfeld liegt östlich der Bahnlinie auf Höhe des Ortsteils Bretzfeld und wird als Acker genutzt. An der Südseite findet sich ein nicht ausgewiesener Grünweg, der eine Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ermöglicht. Ein öffentlicher Anschluss besteht nicht. An den übrigen Seiten schließen sich weitere Ackerflächen an. Das Grundstück hat einen vorteilhaft parallelen Zuschnitt, zeigt in der Mitte eine leichte Senke und ist leicht nach Südwest abfallend. Grundbuchliche Belastungen bzw. Eintragungen liegen nicht vor.

Fläche: 02	Gutachten: <i>Verkehrswert AG Schwäbisch Hall Krieg./Krieg</i>	Stichtag	01.11.24
Gemarkung	<i>Bretzfeld</i>	Fl.Nr.	614
		Fläche:	00 18 49 m <sup>2</sup>
01			
02			
03			
04			
05			
06			
07			
08			
09			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27	Grundbuch, Lage: <i>Talfeld</i>	EMZ:	5307
28	GB, Nutzung: <i>Landwirtschaftsfläche, Unland</i>	EMZ/m <sup>2</sup> :	
29	Nutzung Stichtag: <i>Ackerland innerhalb einer großflächigen Schlagbewirtschaftung</i>	€/EMZ:	
30	Grunddienstbarkeit	Buchwert:	
31			
32			

Abbildung 5: Flurkarte Gemarkung Bretzfeld, Fl.Nr. 614

Die nördliche Hälfte der Bewertungsfläche wird im Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen. Daraus ergeben sich nach Kleiber<sup>4</sup> belastbare Anhaltspunkte einer möglichen höherwertigeren Entwicklung und mit Verweis auf Ziffer 3.2 erfolgt daher ein sachlich angemessener Zuschlag nach § 3 ImmoWertV, siehe Zeilen 63 und 64, Tabelle 3.

4 Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage

### 5.3 Grundstück mit FINr. 517, Gemarkung Bretzfeld

Das 1557 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück mit FINr. 517, Gemarkung Bretzfeld liegt nördlich oberhalb der Landesstraße 1090 auf Höhe des ausgewiesenen Gewerbegebietes. Die Erschließung der bewertungsgegenständlichen Ackerfläche erfolgt von Norden über einen angrenzenden Wirtschaftsweg. Mit den übrigen Seiten grenzt die Bewertungsfläche an weitere Ackerflächen an. Es handelt sich um eine Südhanglage, die in Richtung der Landesstraße 1090 zunehmend steiler wird. Die Hanglage nimmt auf die ackerbauliche Bewirtschaftungsfähigkeit des Bewertungsgrundstückes keinen Einfluss.

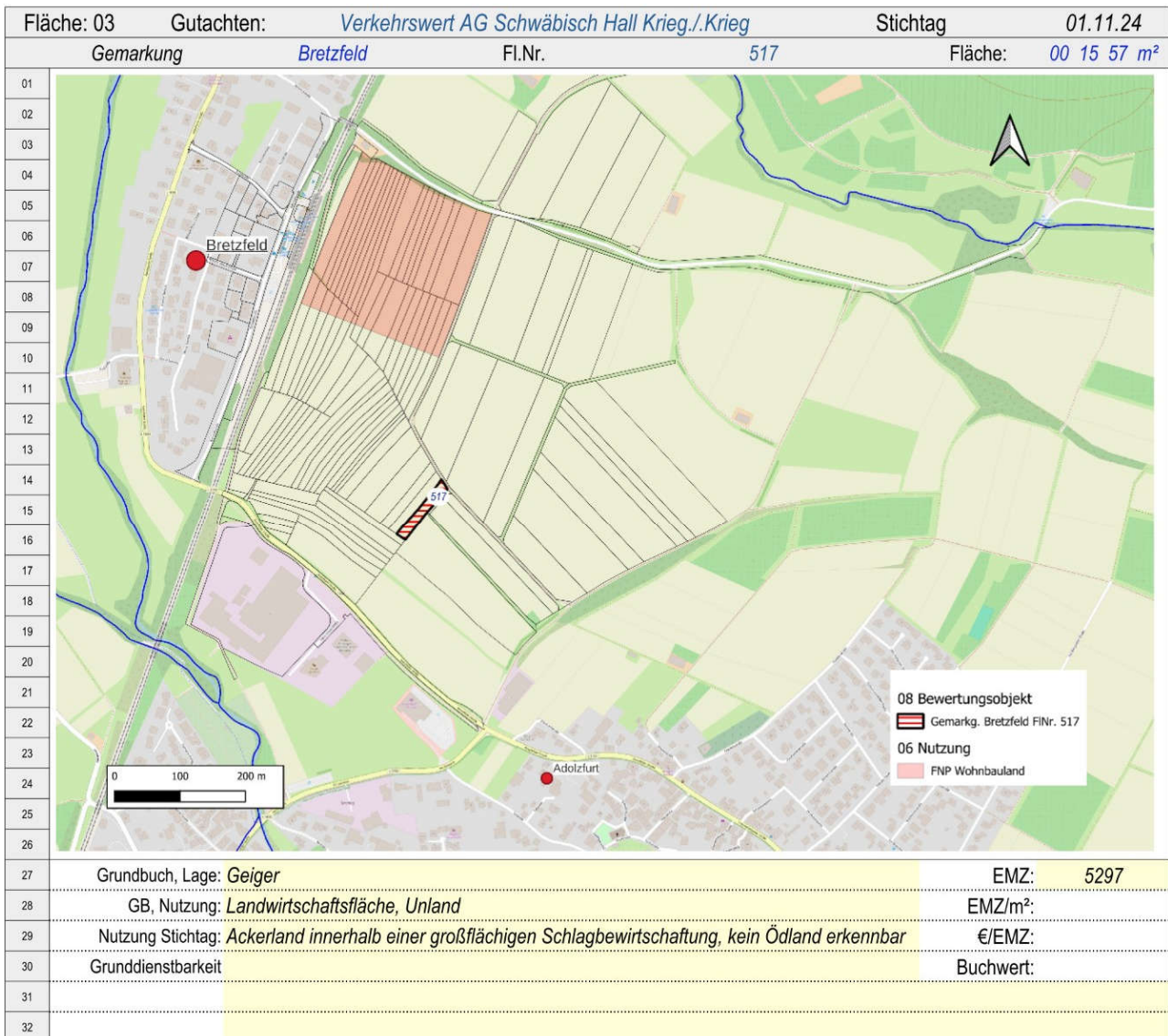


Abbildung 6: Flurkarte Gemarkung Bretzfeld, Fl.Nr. 517