

Architekt  
Dipl.-Ing. Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596

## Exposé

**Aktenzeichen: 1 K 44/22**

28.07.2023

## Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

von der Regierung von  
Mittelfranken öffentlich bestellter  
und beeidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grund-  
stücken mit aufstehenden land-  
wirtschaftlichen Bauten  
zuständige Aufsichtsbehörde:  
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Mitglied d. Gutachterausschüsse der  
Landratsämter  
- Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim  
- Kronach  
- Kitzingen  
- Wunsiedel  
Mitglied im HLBS

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstü-  
cke  
Sachverständiger f. Schäden an Ge-  
bäuden sowie Energieeffizienz von  
Gebäuden



Flurstück 1399



Flurstück 958

Exposé über den unbelasteten Verkehrswert  
(i.S. d. § 194 Baugesetzbuch)

- a) des unbebauten Grundstückes - Landwirtschaftsfläche -  
**Hesselohe, Gemarkung Marktbergel - Flstk. 958**  
**mit 21.858 m<sup>2</sup> (2,1858 ha)**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 17.07.2023 ermittelt mit

**45.000,00 €**

**(in Worten: fünfundvierzigtausend)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 44/22

b) des unbebauten Grundstückes - Landwirtschaftsfläche -  
**Nähe Windsheimer Weg, Gemarkung Marktbergel - Flstk. 1293**  
**mit 25.699 m<sup>2</sup> (2,5699 ha)**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 17.07.2023 ermittelt mit

**115.000,00 €**  
**(in Worten: einhundertfünfzehntausend)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**

c) des unbebauten Grundstückes - Landwirtschaftsfläche -  
**Nähe Triebweg, Gemarkung Marktbergel - Flstk. 1399**  
**mit 22.692 m<sup>2</sup> (2,2692 ha)**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 17.07.2023 ermittelt mit

**104.000,00 €**  
**(in Worten: einhundertviertausend)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**

d) des unbebauten Grundstückes - Landwirtschaftsfläche -  
**Rammelsgraben, Gemarkung Marktbergel - Flstk. 1813/1**  
**mit 473 m<sup>2</sup> (0,0473 ha)**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 17.07.2023 ermittelt mit

**200,00 €**  
**(in Worten: zweihundert)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**

e) des unbebauten Grundstückes - Landwirtschaftsfläche -  
**Petersberg, Gemarkung Marktbergel - Flstk. 1957**  
**mit 596 m<sup>2</sup> (0,0596 ha)**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 17.07.2023 ermittelt mit

**200,00 €**  
**(in Worten: zweihundert)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**



f) des unbebauten Grundstückes - Betriebsfläche -  
**Nähe Westheimer Straße, Gemarkung Marktbergel - Flstk. 1325  
mit 19.100 m<sup>2</sup> (1,9100 ha)**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 17.07.2023 ermittelt mit

**55.000,00 €**  
**(in Worten: fünfundfünfzigtausend)**

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**

Grundbuch:	Amtsgericht Neustadt a.d. Aisch Blatt 1266, Band 36 Auszug vom 19.06.2023 von Marktbergel
Flurstück:	zu a) 958                      lfd. Nr. 16 zu b) 1293                     lfd. Nr. 17 zu c) 1399                     lfd. Nr. 19 zu d) 1813/1                  lfd. Nr. 20 zu e) 1957                     lfd. Nr. 21 zu f) 1325                     lfd. Nr. 23
Landkreis:	Neustadt a.d. Aisch/ Bad Windsheim
Ort:	Die Flurstücke liegen im Gemeindegebiet von Marktbergel. Marktbergel liegt im Südwesten des Landkreises und grenzt direkt an den Landkreis Ansbach. Marktbergel liegt an der B 13 nach Uffenheim. Im Ortsteil Ottenhofen besteht ein Bahnanschluss der Strecke Neustadt/Aisch nach Steinach bei Rothenburg nach Würzburg und Ansbach gegeben. Die Auffahrt zur A 7 von Würzburg nach Ulm liegt ca. 8 km westlich.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Die zu bewertenden Flurstücke liegen außerhalb der Bebauung. Es handelt sich weder um Wohn- noch Geschäftslagen.
Immissionen:	Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar. Die Problemgebiete der früheren Muna aus der Zeit bis 1945 liegen außerhalb der Bewertungsgrundstücke.
Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) sind die zu bewertenden Grundstücke nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.



FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	<p>Flurstück 1813/1 und 1957:          Beide Flurstücke liegen in nachstehenden Gebieten:          FFH-Gebiet: Anstieg der Frankenhöhe östlich der A7          Naturpark Frankenhöhe          Landwirtschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe          Beide Gebiete sind von Flächen mit Biotopkartierungen umgeben (Petersberg, südöstlich von Marktbergel).</p>
Darstellung im Flächennutzungsplan:	<p>Mit Stellungnahme der Gemeinde Marktbergel vom 19.06.2023 sind die Flurstücke im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Grundstücke dargestellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Marktbergel vom 19.06.2023 bestehen keine Bebauungspläne.          Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst. Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen zum Stichtag ausschließlich nach §35 BauGB.</p>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	<p>reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft</p>
Beitrags- und Erschließungszustand:	<p>Es handelt sich zum Stichtag somit um unerschlossene Flächen im Außenbereich.</p>
Altlasten:	<p>Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.</p>
Denkmalschutz:	<p>Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befinden sich im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Bodendenkmäler.</p>
Regionalplanung:	<p>Die Grundstücke sind gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von der Regionalplanung betroffen.</p>



**zu a) Flurstück 958, Hesselohle – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Marktbergel zu 21.858 m<sup>2</sup> (2,1858 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche:	21.858 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	21.858 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	21.828 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 8° C und darüber (a), Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 10259
	30 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Ton (T), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 14
Gesamtertragsmesszahl	10273



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Es hat eine Breite von ca. 100 m in Nord-Süd-Richtung und eine mittlere Länge von ca. 220 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,20 km nordwestlich des Ortstermins von Marktbergel.
Zufahrt:	Die beiden Zufahrten führen über unbefestigte Grünwege.

topografische Lage:	Das Flurstück fällt leicht von Norden nach Süden ab. Von Norden nach Süden verlaufend weist es einen leichten Scheitel auf. Innerhalb des Flurstücks befinden sich leichte Senken, in denen Oberflächenwasser nicht abfließen kann. Hier entsteht eine Bewirtschaftungsschwernis, da dieser Bereich bei der Grünlandbearbeitung nur eingeschränkt befahren werden können.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Grünlandfläche
Pacht:	Das Flurstück ist verpachtet für 700,00 €/ha mit einem schriftlichen Pachtvertrag bis zum 30.09.2032.
Besonderheiten:	Verschattung von Westen mit Laubfall durch die angrenzende Baumreihe.

**zu b) Flurstück 1293, Nähe Windsheimer Weg – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Marktbergel zu**  
**25.699 m<sup>2</sup> (2,5699 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche:	25.699 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	25.699 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	25.699 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 47, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 11565
Gesamtertragsmesszahl	11565



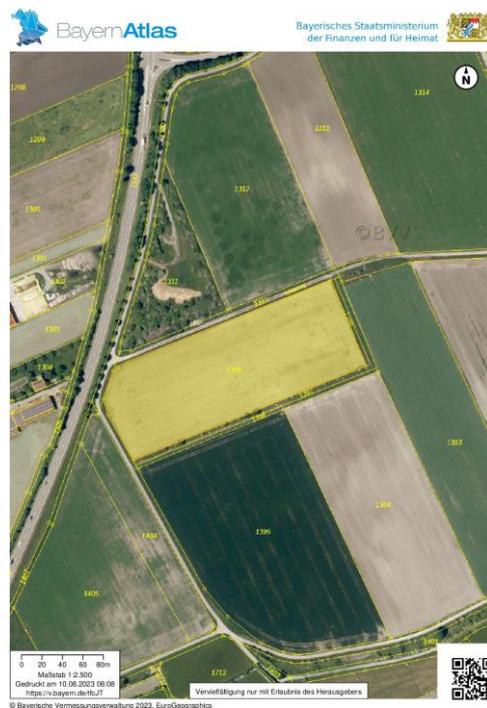


- Grundstücksform: Im Süden hat das Flurstück einen rechteckigen Zuschnitt, im Norden einen dreieckigen Zuschnitt. Die Breite in Ost-West-Richtung beträgt ca. 123 m; die mittlere Länge beträgt ca. 200 m.
- Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,9 km östlich von Marktbergel.
- Zufahrt: Die Hauptzufahrt erfolgt von Süden über die Gemeindeverbindungsstraße von Westheim nach Marktbergel.
- topografische Lage: Im Süden ist das Flurstück eben, im Norden fällt es mit ca. 2 % Neigung nach Norden ab. Ferner fällt das Flurstück von einem leichten Scheitel in Nord-Süd-Richtung zu seinen Rändern im Osten und Westen leicht ab.
- Nutzung: Ackerfläche
- Pacht: Das Flurstück ist verpachtet für 700,00 €/ha Jahr mit einem schriftlichen Pachtvertrag bis zum 30.09.2032.
- Besonderheiten: keine ersichtlich

**zu c) Flurstück 1399, Nähe Triebweg – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Marktbergel zu 22.692 m<sup>2</sup> (2,2692 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche:	22.692 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	22.692 m <sup>2</sup> Ackerland
Bodenschätzung:	22.566 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 10380
Gesamtertragsmesszahl	10380



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Lediglich in der Nordwestecke ist es angeschnitten. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 250 m, die Breite beträgt ca. 92 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,7 km östlich des Ortskerns von Marktbergel.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt über einen bituminös ausgebauten Wirtschaftsweg.

topografische Lage: Das Flurstück fällt von Osten nach Westen mit ca. 2% Neigung ab. Von Süden nach Norden fällt es ebenfalls mit 2% ab.

Nutzung: Das Flurstück ist eine Ackerfläche

Pacht: Das Flurstück ist mit einem schriftlichen Vertrag verpachtet bis zum 30.09.2032. Die jährliche Pacht beträgt 700,00 €/ha.

Besonderheiten: keine erkennbar

**zu d) Flurstück 1813/1, Rammelsgraben – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Marktbergel zu 473 m<sup>2</sup> (0,0473 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche: 473 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 473 m<sup>2</sup> Unkultivierte Fläche

Bodenschätzung: 473 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Ton (T),  
Bodenstufe (III), Wasserstufe (4-),  
Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b),  
Grünlandzahl 12, Ertragsmesszahl 57

Gesamtertragsmesszahl 57



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 67 m, die Breite beträgt ca. 7 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,5 km östlich des Ortskerns von Marktbergel.
Zufahrt:	Nördlich an dem Flurstück liegt ein geschotterter Wirtschaftsweg. Die Böschung von dem Weg zu dem Grundstück ist aufgrund seiner Neigung nicht befahrbar, weshalb das Grundstück keine Zufahrt hat.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 20% Neigung ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Grünlandfläche (Ödland). Gem. Luftbild befinden sich auf dem Grundstück 4 Obstbäume. In der Realität konnte dies nicht überprüft werden, da die Flurstücke nicht abgemarkt sind.
Pacht:	Das Flurstück ist nicht verpachtet.
Besonderheiten:	Eine landwirtschaftliche Nutzung ist bei dem Grundstück nicht möglich. Aus diesem Grund wird es nicht bewirtschaftet. Es liegt ferner im Geltungsbereich mehrerer naturschutzrechtlicher Auflagen.

**zu e) Flurstück 1957, Petersberg – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Marktbergel zu 596 m<sup>2</sup> (0,0596 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche:	596 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	549 m <sup>2</sup> Unkultivierte Fläche 47 m <sup>2</sup> Weg
Bodenschätzung:	549 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (III), Wasserstufe (4-), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandzahl 12, Ertragsmesszahl 66
Gesamtertragsmesszahl	66



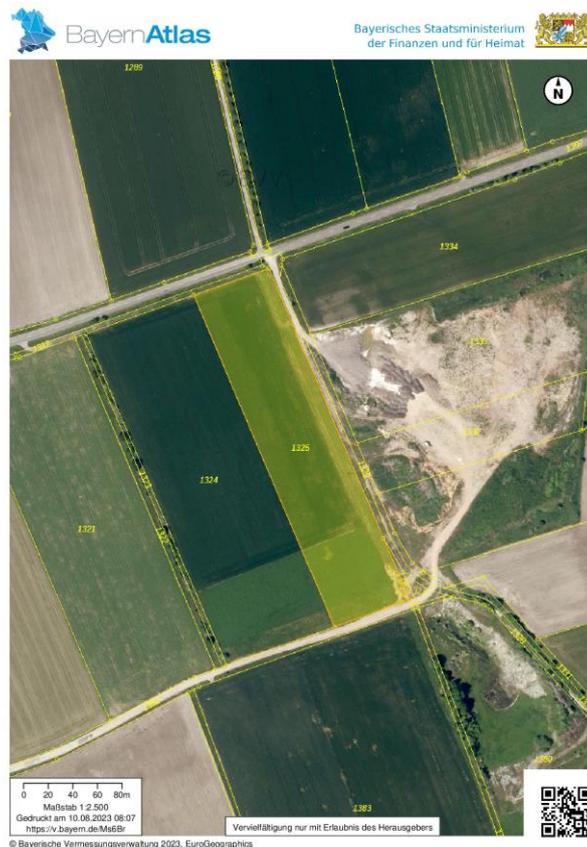


- Grundstücksform: Das Flurstück hat einen leicht rautenförmigen Zuschnitt. Es hat eine durchschnittliche Länge von ca. 43 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 15 m.
- Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,5 km südöstlich des Ortskerns von Marktbergel.
- Zufahrt: Das Flurstück hat keine Zufahrt. Es kann nur fußläufig erreicht werden.
- topografische Lage: Es fällt von Norden nach Süden mit ca. 20% Neigung ab.
- Nutzung: Das Flurstück ist eine Brachfläche. Es handelt sich um Grünland, welches nicht bewirtschaftet werden kann.
- Pacht: Das Flurstück ist nicht verpachtet.
- Besonderheiten: Für das Flurstück gelten wie bereits bei Flurstück 1813/1 ausgeführt Auflagen des Naturschutzes.

**zu f) Flurstück 1325, Nähe Westheimer Straße – Betriebsfläche – Gemarkung Marktbergel zu 19.100 m<sup>2</sup> (1,9100 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

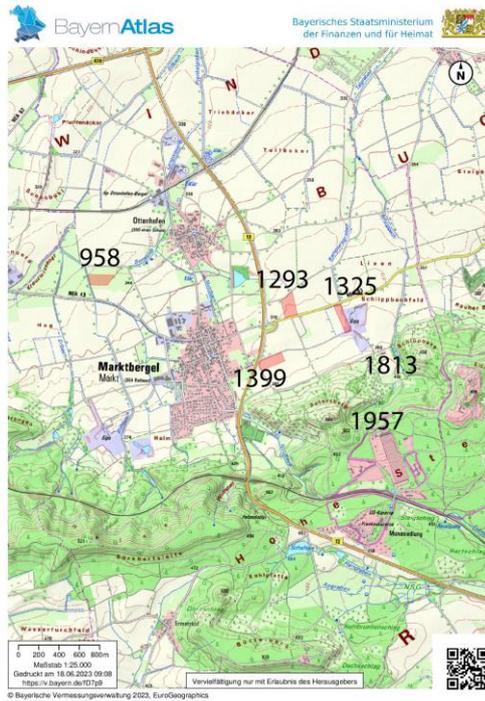
Amtliche Fläche:	19.100 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	8.885 m <sup>2</sup> Tagebau 7.166 m <sup>2</sup> Ackerland 3.049 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	290 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 45, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 125  165 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Ton (T), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 79
Gesamtertragsmesszahl	204



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 294 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 65 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,40 km östlich des Ortskerns von Marktbergel.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Gemeindeverbindungsstraße von Westheim nach Marktbergel.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 2% Gefälle ab.
Nutzung:	Nach Luftbildauswertung sind ca. 12.400 m <sup>2</sup> als Ackerland genutzt und ca. 6.700 m <sup>2</sup> als Grünland.
Pacht:	Das Flurstück ist mit einem schriftlichen Pachtvertrag verpachtet bis zum 30.09.2032. Die jährliche Pacht beträgt 700,00 €/ha.
Besonderheiten:	<p>Gem. den vorliegenden Unterlagen waren ca. 9.000 m<sup>2</sup> im Tagebau von der Fa. Knauf genutzt. Hierfür wurde den Eigentümern eine jährliche Ernteausschüttung gezahlt. Seit Oktober 2022 wird das Flurstück wieder landwirtschaftlich genutzt, nachdem es rekultiviert wurde.</p> <p>Im Regelfall wird bei Rekultivierungen die Homogenität des Bodens gestört, weshalb die Erträge derartigen Flächen zumeist hinter denen vergleichbarer Flächen zurückbleiben.</p> <p>Da im konkreten Fall die Auswirkungen noch nicht bekannt sind, wird ein entsprechender Abschlag für die Bodenqualität vorgenommen.</p>



## Ausschnitt topografische Karte:



## Lage in der Region:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig!

