

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



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 2 K 4/24 und 2 K 5/24

04.06.2025

Ergänzung zu den Exposés der Verfahren 2 K 4/24 und 2 K 5/24

über den unbelasteten Verkehrswert
(Abfindungsgrundstücke im Flurbereinigungsverfahren Weißenohe-Dorfhaus)
(i.S. d. § 194 Baugesetzbuch)

a) des unbebauten Grundstückes – Erlenbach –, Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Igensdorf,

Flstk. 884 zu 1.220 m² (0,1220 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 23.09.2024 ermittelt mit

2.000,00 €
(in Worten: zweitausend)

b) des unbebauten Grundstückes – Erlenbach –, Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Igensdorf

Flstk. 885 zu 14.185 m² (1,4185 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 23.09.2024 ermittelt mit

47.000,00 €
(in Worten: siebenundvierzigtausend)

c) des unbebauten Grundstückes – Katzfeld –, Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Weißenohe,

Flstk. 899 zu 13.588 m² (1,388 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 23.09.2024 ermittelt mit

52.000,00 €
(in Worten: zweiundfünfzigtausend)

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für
Schäden an Gebäu-
den und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen Bau-
ten
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger
Seite 1

d) des unbebauten Grundstücks – Baumgarten –, Waldfläche,
Gemarkung Weißenöhe,
Flstk. 915 zu 3.897 m² (0,3897 ha)

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 23.09.2024 ermittelt mit

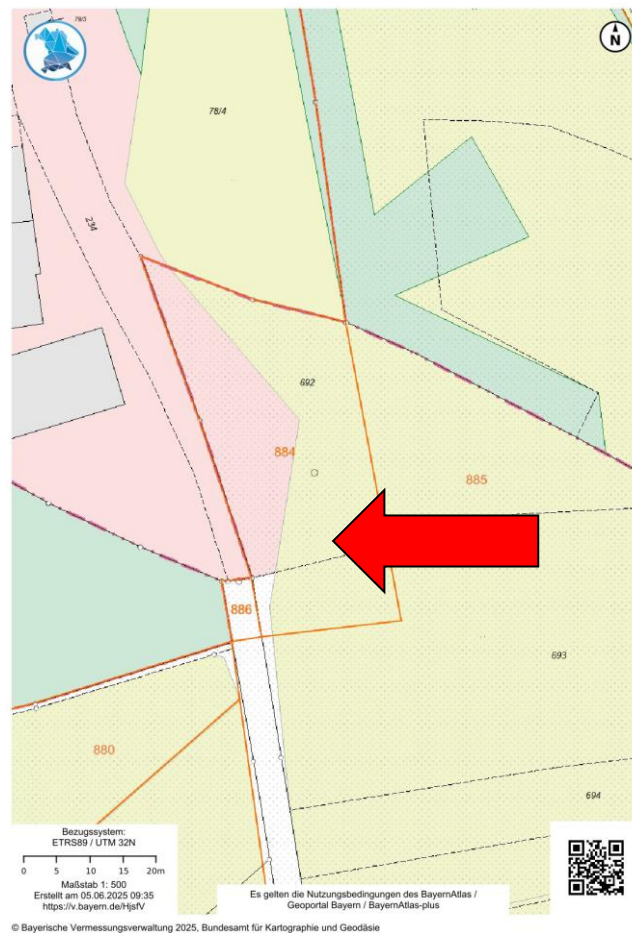
4.000,00 €
(in Worten: viertausend)

a) Abfindungsflurstück 884, – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf
zu 1.220 m² (0,1220 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Kulturart: | Grünland – Acker (GrA) |
| Bodenart: | Ton (T) |
| Zustands-/Bodenstufe: | II |
| Bodengrundzahl | 45 |
| Acker- /Grünlandzahl: | 42 |

ca. 430 m² sind eine Gehölzfläche



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger
Seite 2

Gerichts-AZ: 2 K 4/24 und 2 K 5/24 Abfindungsgrundstücke im Flurbereinungsverfahren

| | |
|---------------------|--|
| Grundstücksform: | Das Flurstück hat im Norden einen dreieckigen Zuschnitt, im Süden ist es rechteckig. Die Länge in Nord-Südrichtung beträgt ca. 51 m, die Breite beträgt ca. 24 m. |
| Entfernung zum Ort: | Das Flurstück liegt von der nächstgelegenen Bebauung „Am Kalkachweg“ ca. 15 m östlich (Entfernung zu der Maschinenhalle auf Flurstück 78). Die nächstgelegene Wohnbebauung mit baureifem Land liegt ca. 100 m nordöstlich. |
| Zufahrt: | Die Zufahrt erfolgt über das Flurstück 234. Dieser Weg (schwach befestigt) ist die Verlängerung des Weges „Am Kalkachweg“. |
| topografische Lage: | Das Flurstück fällt von Osten nach Westen mit ca. 14 % Neigung ab. |
| Nutzung: | Das Grundstück ist tlw. eine Grünlandfläche. Der westliche Grundstücksbereich besteht aus Anflugehölzen. Die Gehölzfläche hat eine Größe von ca. 430 m ² . |
| Pacht: | Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor. |
| Besonderheiten: | keine erkennbar |

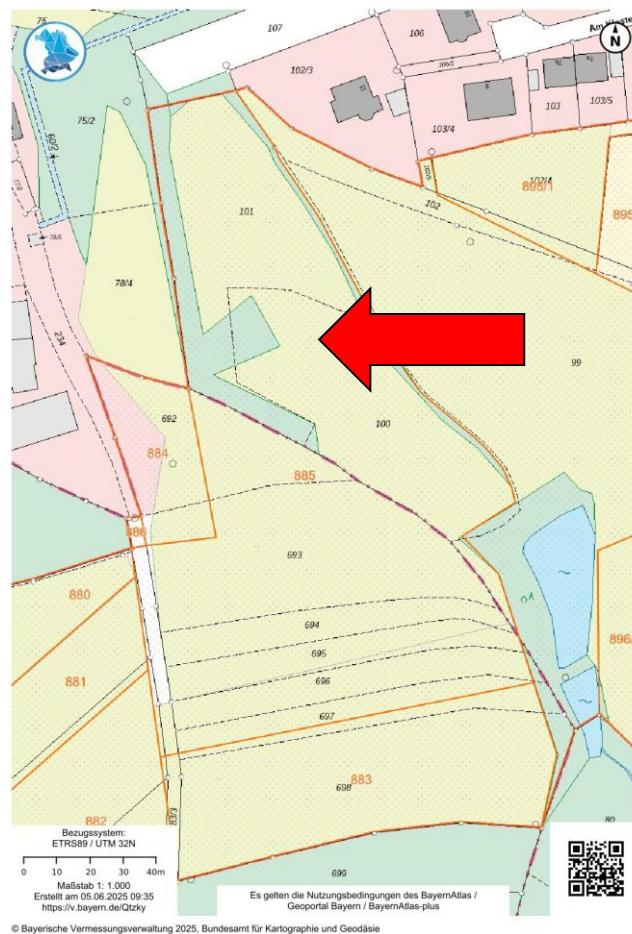


b) Abfindungsflurstück 885, Erlenbach – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf zu 14.185 m² (1,4185 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Kulturart: | Acker (A) sowie Grünland- Acker GrA) |
| Bodenart: | sandiger Lehm (sL) sowie Ton (T) |
| Zustands-/Bodenstufe: | II sowie 5 |
| Bodengrundzahl | 45 bis 46 |
| Acker- /Grünlandzahl: | 33 bis 39 |

Ca. 1.375 m² sind eine Gehölzfläche



Grundstücksform:

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die zu bewirtschaftende Fläche ist durch die Gehölzflächen eingeschränkt. Die Länge in Nord- Südrichtung beträgt ca. 190 m, die Breite differiert von 28 bis 116 m.

Entfernung zum Ort:

Die nächstgelegene wohnbauliche Nutzung liegt im Norden ca. 25 m östlich von dem Bewertungsobjekt.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt gemäß Katasterunterlagen über einen Weg der die Verlängerung des Weges Kalkachweg.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger
Seite 4

Jedoch ist, soweit erkennbar diese Zufahrt im Norden durch Anfluggehölze eingeschränkt.

topografische Lage:

Von Norden nach Süden verläuft in dem Grundstück eine Senke. Im westlichen Bereich fällt das Grundstück mit ca. 5 % Neigung nach Westen hin ab.

Nutzung:

Das Grundstück ist eine Grünlandfläche mit einem Gehölzanteil der im Osten das Flurstück begrenzt und im Westen einschneidet.

Pacht:

Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Besonderheiten:

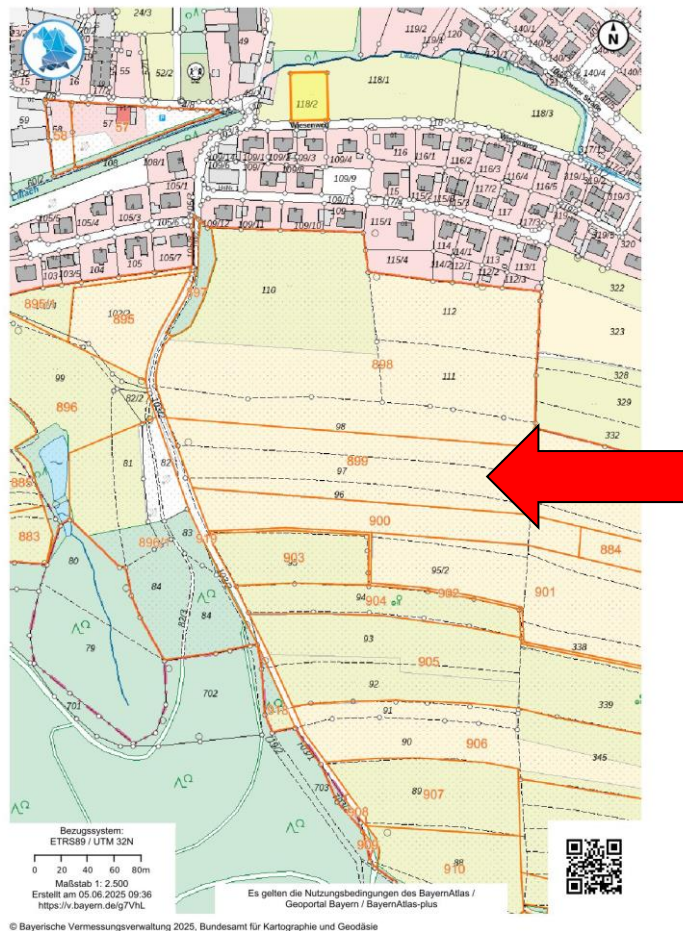
möglicher Schichtenwassereintrag durch die Wasserflächen im Südosten



c) Abfindungsflurstück 899, – Ackerland – Gemarkung Weißenohe zu 13.588 m² (1,3588 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Kulturart: | Ackerland |
| Bodenart: | schwerer Lehm (LT) |
| Zustands-/Bodenstufe: | Zustandsstufe (5) |
| Entstehungsart: | Verwitterungsboden (V) |
| Bodengrundzahl: | 44 |
| Ackerzahl: | 37 |



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer durchschnittlichen Länge von ca. 265 m in Ost-West-Richtung und einer Breite von ca. 52 m in Nord-West-Richtung.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,1 km südlich der Bebauung.

Zufahrt:

Das Flurstück liegt an einem befestigten Wirtschaftsweg im Westen.

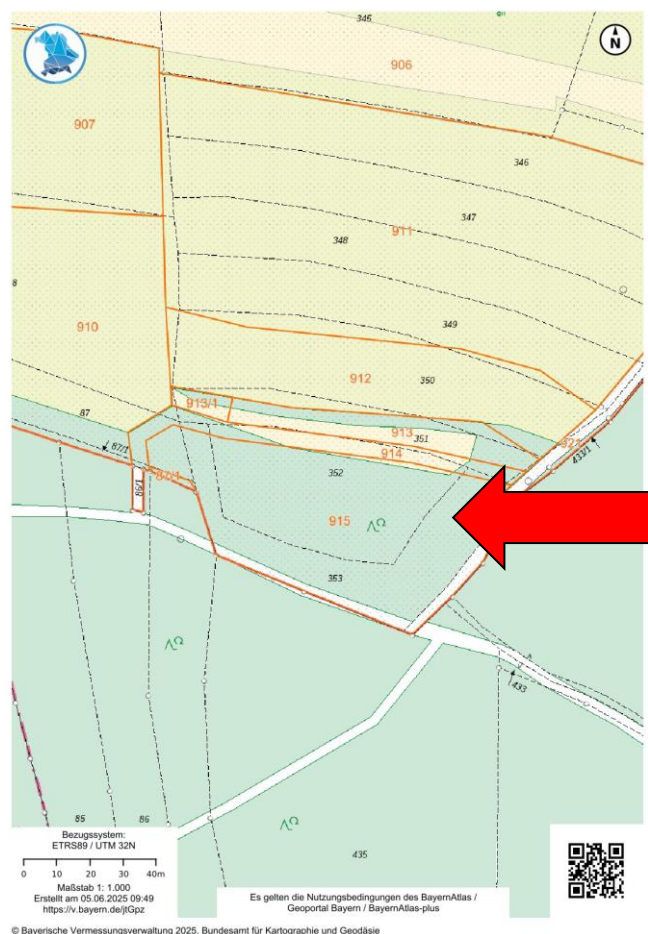


Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger
Seite 6

| | |
|---------------------|---|
| topografische Lage: | Das Flurstück steigt von Norden nach Süden mit ca. 14 % an. Von Osten nach Westen zeigt es mit 2 % an. |
| Nutzung: | Ackerfläche |
| Pacht: | Gem. Inaugenschein ist das Flurstück bewirtschaftet und folglich mit Sicherheit verpachtet. Ein Pachtvertrag liegt nicht vor. |
| Besonderheiten: | keine erkennbar |

d) Abfindungsflurstück 915 „Baumgarten“ – Waldfläche – Gemarkung Weißenhohe zu 3.897 m² (0,3896 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



| | |
|---------------------|---|
| Grundstücksform: | Das Flurstück ist trapezförmigen Zuschnitt. Die Breite von Westen nach Osten beträgt ca. 108 m, die Tiefe beträgt ca. 55 m. |
| Entfernung zum Ort: | Das Flurstück liegt ca. 0,3 km südwestlich der Bebauung von Weißenhohe. |



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger
Seite 7

| | |
|---------------------|--|
| Zufahrt: | Auf dem Flurstück befindet sich ein geschotterter Wirtschaftsweg. |
| topografische Lage: | Das Bewertungsflurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 24 % Gefälle ab. |
| Nutzung: | Die Bestockung besteht aus Buche und im Randbereich, soweit zuordenbar aus Eiche. Das durchschnittliche Alter wird auf 80 Jahre bei einer Bestockung von ca. 20 % geschätzt. Die weitergehende Bestockung ist Verjüngung soweit erkennbar. |
| Pacht: | Hierzu liegen keine Angaben vor. |
| Besonderheiten: | keine erkennbar. |

Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiteren Angaben in diesem Exposee besteht Urheberrecht.

