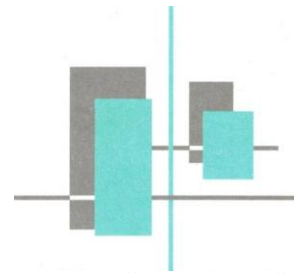


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 2 K 15/24

12.01.2026



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

des unbebauten Grundstückes - Waldfläche -
Thiergarten, Gemarkung Burk - Flstk. 798
mit 20.414 m² (2,0414 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 24.09.2025 ermittelt mit

31.000,00 €
(in Worten: einunddreißigtausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

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

Gerichts-AZ: 2 K 15/24

Ort:	Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Burk. Burk liegt zwischen Bechhofen und Dürrwangen ca. 20 km südlich von Ansbach entfernt. In Burk kreuzen sich die Staatsstraße ST 2248 von Wieseth nach Ehingen, die ST 2220 von Dinkelsbühl nach Weidenbach sowie die Kreisstraße AN 52 nach Dentlein am Forst. Burk selbst gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Dentlein am Forst. In Burk selbst gibt es einen Kindergarten und die Grundschule Langfurth-Burk. Weiterführende Schulen sind in Feuchtwangen und Dinkelsbühl.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das Flurstück liegt außerhalb der Bebauung. Es grenzt im Norden an die Weiherkette der Schleifweiher an sowie an den Flinsbach. Nordwestlich liegt die Kläranlage der Gemeinde sowie das Sportgelände. Südlich, westlich und östlich befinden sich Waldflächen. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt ca. 170 m südlich von dem Bewertungsobjekt entfernt.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Burk, Ausdruck vom 02.09.2025 bestehen Eintragungen für das zu bewertende Grundstück. Die Wertminderungen sind in diesem unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt.
Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) ist das Grundstück nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Der nördliche Bereich des Flurstücks entlang des Flinsbachs liegt in einem wasser-sensiblen Bereich. Gem. Flächennutzungsplan ist eine Teilfläche als ökologisch wertvolle Fläche dargestellt. (siehe Flächennutzungsplan in der Anlage) Weitere naturschutzrechtliche Festlegungen bestehen nicht.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mit Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Dentlein am Forst ist das Flurstück im Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliches Grundstück dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft besteht kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen zum Stichtag ausschließlich nach §35 BauGB.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Es handelt sich zum Stichtag somit um eine unerschlossene Fläche im Außenbereich.

Altlasten:

Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.

Denkmalschutz:

Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befindet sich im Bereich des Flurstückes kein Bodendenkmal.

Regionalplanung:

Das Flurstück ist in der Regionalplanung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

**Flurstück 798 „Thiergarten“ – Waldfläche – Gemarkung Burk
zu 20.414 m² (2,0414 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen leicht nierenförmigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 260 m in Ost-West-Richtung und eine durchschnittliche Tiefe von ca. 75 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt ca. 400 m Luftlinie nordwestlich des Ortskerns von Burk.
Zufahrt:	Das Flurstück hat im Süden eine Zufahrt über einen Wirtschaftsweg (Waldweg) der sich entlang der Grundstücksgrenze befindet. Im Norden besteht ein Zugang durch die Weiherkette am Flinsbach der jedoch für Fahrzeuge ungeeignet ist.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 20 % Neigung ab.
Nutzung:	Das Flurstück hat eine inhomogene Bestockung. In einem Teilbereich besteht diese aus Fichte mit einem BHD von ca. 30 cm im Durchschnitt und einem geschätzten Alter von 80 bis 90 Jahren. Überwiegend handelt es sich um einen Mischbestand aus Kiefer und Buchen. (BHD ~ 26 cm, Alter 70 Jahre). Im westlichen Bereich herrscht einfache Bestockung mit Birken vor. In diesem Bereich ist keine wirtschaftliche Nutzung möglich. Im Wesentlichen kann die Bestockung wie folgt aufgeteilt werden - 20 % der Fläche (ca. 0,4 ha) minderwertige Bestockung schadhaft - 15 % höherwertige Bestockung (~ 0,3 ha) Fichte - 65 % gemischte Bestockung (ca. 1,3 ha) Buche BHD ca. 28 cm, Alter ca. 70 Jahre
Pacht:	Das Flurstück ist nicht verpachtet.
Besonderheiten:	teilweise stark durchfeuchtet (Bereich Birkenbestand)



Ausschnitt aus dem Katasterplan:



Luftbild:



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.

