Die im Verfahren 2 K 21/26 maßgeblichen Grundstücke ergeben sich aus der Terminsbestimmung.

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 5/24
07.03.2025



Bereich Flurstücke 692,693 u.a.



Flurstück 523

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

a) des unbebauten Grundstückes – Erlenbach –, Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Igensdorf,
Flstk. 692 zu 1.770 m² (0,1770 ha)

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

3.000,00 €
(in Worten: dreitausend)

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Energieeffizienz

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

a) des unbebauten Grundstücks – Erlenbach –, Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Igensdorf
Flstk. 693 zu 3.170 m² (0,3170 ha)

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

7.000,00 €
(in Worten: siebentausend)

b) des unbebauten Grundstücks – Erlenbach –, Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Igensdorf,
Flstk. 694 zu 890 m² (0,890 ha)

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

1.000,00 €
(in Worten: eintausend)

c) des unbebauten Grundstücks – Erlenbach –, Landwirtschaftsfläche, Gemarkung Igensdorf,
Flstk. 695 zu 1.020 m² (0,1020 ha)

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

2.000,00 €
(in Worten: zweitausend)

d) des unbebauten Grundstücks – Erlenbach –, Ackerland, Grünland, Gemarkung Igensdorf,
Flstk. 696 zu 990 m² (0,0990 ha)

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

2.000,00 €
(in Worten: zweitausend)

e) des unbebauten Grundstücks, – Katzenberg –, Nadelwald,
Gemarkung Igendsorf,
Flstk. 704 zu 7.390 m² (0,7390 ha)

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

8.000,00 €
(in Worten: achttausend)

f) des unbebauten Grundstücks – Mitteldorfer Berg –, Wald, Mischwald, Gemarkung Igensdorf,
Flstk. 775 zu 8.620 m² (0,8620 ha)

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

10.000,00 €
(in Worten: zehntausend)

g) des unbebauten Grundstücks – Mitteldorfer Berg –, Wald, Mischwald, Gemarkung Igensdorf,
Flstk. 776 zu 3.370 m² (0,3370)

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

4.000,00 €
(in Worten: viertausend)

h) des unbebauten Grundstücks – Pfaffenreuth –, Ackerland, Gemarkung Igendsorf,
Flstk. 802 zu 5.490 m² (0,5490 ha)

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

16.000,00 €
(in Worten: sechzehntausend)

i) des unbebauten Grundstücks – Pfaffenreuth –, Ackerland, Gemarkung Igendsorf,
Flstk. 809 zu 4.360 m² (0,4360 ha)

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

12.000,00 €
(in Worten: zwölftausend)

j) des unbebauten Grundstücks – Pfaffenreuth –, Ackerland, Gemarkung Igensdorf,
Flstk. 812 zu 5.320 m² (0,5320)

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

15.000,00 €
(in Worten: fünfzehntausend)

k) des unbebauten Grundstücks – Obere Au –, Landwirtschaftsfläche,
Gemarkung Igensdorf,
Flstk. 526 zu 4.997 m² (0,4997 ha)

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

18.000,00 €
(in Worten: achtzehntausend)

l) des unbebauten Grundstücks – Erlenbach –, Grünland, Acker,
Gemarkung Igensdorf,
Flstk. 697 zu 1.090 m² (0,1090 ha)

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

2.000,00 €
(in Worten: zweitausend)

m) des unbebauten Grundstücks – Obere Au –, Ackerland
Gemarkung Igensdorf,
Flstk. 523 zu 5.200 m² (0,5200 ha)

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

18.000,00 €
(in Worten: achtzehntausend)

Landkreis:	Forchheim
Ort:	Die Bewertungsgrundstücke liegen tlw. im Gemeindegebiet von Weißenohe. Der Ort ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gräfenberg. Der Ort liegt an der B2 von Nürnberg nach Bayreuth sowie an der Gräfenbergbahn die mit der Stadt Nürnberg verbindet. Die Entfernung nach Gräfenberg beträgt ca. 2 km, hier sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sowie eine Grund- und Mittelschule und eine Realschule. Mehrere Grundstücke liegen im Gemeindegebiert von Igensdorf. Igensdorf grenzt im Südwesten an die Gemeinde Gräfenberg an und liegt an der Grenze zum Landkreis Erlangen- Höchstadt. Igensdorf mit seinen 25 Gemeindeteilen hat aktuell ca. 5.030 Einwohner. Die verkehrsseitige Situation entspricht der von Weißenohe/Gräfenberg.

Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Die Grundstücke liegen außerhalb der Bebauung. Die umliegenden Nutzungen sind land- bzw. forstwirtschaftlich.
Immissionen:	Immissionen die einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung entgegenstehen sind nicht vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Es handelt sich um unerschlossene Flächen der Land- und Forstwirtschaft.
Flächennutzungsplan:	Die Flurstücke liegen im unbeplanten Außenbereich.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) für keines der Flurstücke.
Flurbereinigung:	Teile der zu bewertenden Grundstücke befinden sich in dem Flurbereinigungsverfahren „Weißenohe-Dorfhaus“. Hierauf wird bei den jeweiligen Grundstücken eingegangen. Da verschiedene Flächen in unterschiedlichen Verfahren vor dem Amtsgericht liegen wird eine gesonderte Aufstellung mit Bewertung außerhalb dieses Gutachtens durchgeführt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es 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.

<u>zu a) Flurstück 692, Erlenbach – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf zu 1.770 m² (0,1770 ha)</u>

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen dreieckigen Zuschnitt. Die Breite von Westen nach Osten beträgt ca. 72 m. Die maximale Seitenlänge von Norden nach Süden beträgt ca. 52 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. 9 % Neigung ab.
Nutzung:	Das Grundstück ist tlw. eine Grünlandfläche. Der westliche Grundstücksbereich besteht aus Anflug-gehölzen. Die Gehölzfläche hat eine Größe von ca. 550 m².

Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Der westliche Bereich ist gem. Bayern Atlas Plus (Fachdaten) im Flurbereinigungsverfahren bei der vorläufigen Besitzeinweisung dem Flurstück 884 zugeteilt, der östliche Bereich dem Flurstück 885.

<u>zu b) Flurstück 693, Erlenbach – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf zu 3.170 m² (0,3170 ha)</u>

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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



Grundstücksform:	Das Flurstück hat im Westen einen regelmäßigen Zuschnitt, im Osten ist es dreieckig geschnitten. Die maximale Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 98 m, die Breite beträgt ca. 37 m.
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegene wohnbauliche Nutzung liegt ca. 110 m nördlich von dem Bewertungsobjekt.
Zufahrt:	Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es wird über das Fremdflurstück 100 im Osten angefahren. Gem. Katasterunterlage bestünde im Westen eine Zufahrt 683/3. Jedoch ist, soweit erkennbar diese Zufahrt im Norden durch Anfluggehölze eingeschränkt.

topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 14 % Neigung ab. Von Osten nach Westen fällt es zunächst leicht und dann mit ca. 20 % Neigung ab.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Grünlandfläche.
Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Gem. den Unterlagen der vorläufigen Besitzeinweisung im Flurbereinigungsverfahren wird der nordwestliche Bereich dem Flurstück 884 zugeteilt, der restliche Bereich dem Flurstück 885. In dieser Darstellung geht der beschriebene möglich Zufahrtsbereich Flurstück 683/3 unter.

<u>zu c) Flurstück 694, Nähe Erlenbach – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf zu 890 m² (0,0890 ha)</u>

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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



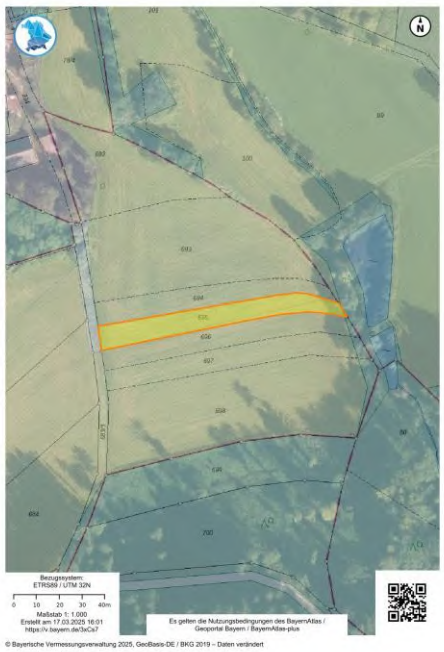
Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen schmalen langgezogenen Zuschnitt. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 103 m, die Breite beträgt ca. 10 m.

Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegene Bebauung liegt ca. 150 m nördlich von dem Flurstück.
Zufahrt:	Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es wird über das Fremdflurstück 100 im Osten angefahren. Gem. Katasterunterlage bestünde im Westen eine Zufahrt 683/3. Jedoch ist, soweit erkennbar diese Zufahrt im Norden durch Anfluggehölze eingeschränkt.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 14 % Neigung ab. Von Osten nach Westen fällt es mit ca. 4 % Neigung.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Grünlandfläche.
Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Gem. den Unterlagen der vorläufigen Besitzeinweisung im Flurbereinigungsverfahren wird dem Flurstück 885 zugeteilt. In dieser Darstellung geht der beschriebene möglich Zufahrtsbereich Flurstück 683/3 unter.

<u>zu d) Flurstück 695, Erlenbach – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf zu 1.020 m² (0,1020 ha)</u>

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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

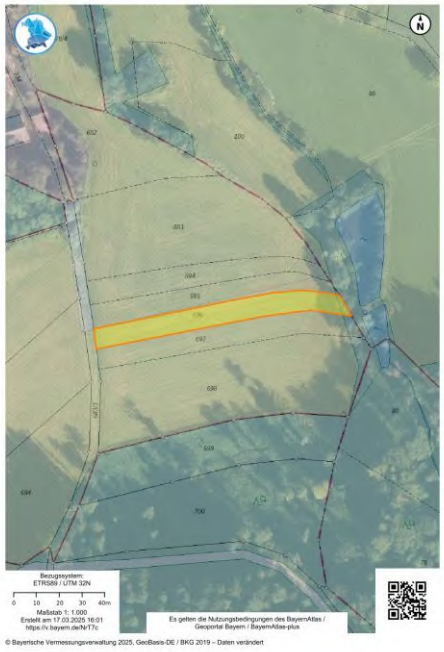


Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen im Osten leicht unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 85 m, die Breite beträgt ca. 9 m.
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen ca. 160 m nördlich entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt gem. Katasterplan an dem Wirtschaftsweg Flstk. 683/3. Dieser Weg ist die Verlängerung vom Kalkachweg aus. Jedoch ist dieser nur noch eingeschränkt befahrbar weshalb das Grundstück zum Stichtag nur über angrenzende Fremdflurstücke angefahren werden kann.
topografische Lage:	Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 12 % Neigung ab. Von Osten nach Westen verlaufende hat das Gelände einen leichten Scheitel.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Grünlandfläche.
Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahren „Weißenohe-Dorfhaus“. Es liegt im Abfindungsflurstück 885/0. Zum Abfindungsflurstück erfolgt eine gesonderte Bewertung außerhalb dieses Gutachtens.

zu e) Flurstück 696, Erlenbach – Ackerland, Grünland – Gemarkung Igensdorf zu 990 m² (0,0990 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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



Grundstücksform:	Das Flurstück hat im Osten einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 85 m, die Breite beträgt ca. 10 m.
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen ca. 170 m nördlich entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt gem. Katasterplan an dem Wirtschaftsweg Flstk. 683/3. Dieser Weg ist die Verlängerung vom Kalkachweg aus. Jedoch ist dieser nur noch eingeschränkt befahrbar weshalb das Grundstück zum Stichtag nur über angrenzende Fremdflurstücke angefahren werden kann.
topografische Lage:	Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 12 % Neigung ab. Von Osten nach Westen verlaufende hat das Gelände einen leichten Scheitel.
Nutzung:	Das Grundstück ist tlw. eine Grünlandfläche.

Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahren „Weißenohe-Dorfhaus“. Es liegt im Abfindungsflurstück 885/0. Zum Abfindungsflurstück erfolgt eine gesonderte Bewertung außerhalb dieses Gutachtens.

<u>zu i) Flurstück 802, Pfaffenreuth – Ackerland – Gemarkung Igensdorf</u>
<u>zu 5.490 m² (0,5490 ha)</u>

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland
Bodenart:	schwerer Lehm (LT)
Zustands-/Bodenstufe:	6
Bodengrundzahl:	34
Ackerlandzahl:	29
Verwitterungsboden:	(V)



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 188 m, die Breite beträgt ca. 32 m.
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen Luftlinie ca. 0,7 km nördlich im Ortsteil Dorfhaus entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem geschotterten Wirtschaftsweg im Westen.

topografische Lage:	Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 3 % Neigung ab. Von Osten nach Westen fällt das Gelände mit 5 % Neigung.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Ackerfläche. Im Norden liegt ein unbefestigter Wirtschaftsweg auf dem Grundstück, im Westen befindet sich eine Hecke an der Grundstücksgrenze die teilweise auf dem Grundstück liegt. Nach Luftbildauswertung sind somit ca. 600 m² nicht als Ackerland nutzbar.
Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Ackerlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

zu j) Flurstück 809, Pfaffenreuth – Ackerland – Gemarkung Igensdorf
zu 4.360 m² (0,4360 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	schwerer Lehm (sL)
Zustands-/Bodenstufe:	6
Bodengrundzahl:	34
Acker- /Grünlandzahl:	29
Verwitterungsgestein grob:	(Vg)



Grundstücksform: Das Flurstück hat einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 169 m, die Breite ca. 27 m.

Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen Luftlinie ca. 0,6 km entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem unbefestigten Grünweg im Norden.
topografische Lage:	Das Flurstück ist schwach geneigt, und hat im mittleren Bereich eine Senke.
Nutzung:	Das Grundstück ist überwiegend eine Grünlandfläche. Im nördlichen Bereich ist es eine Waldfläche mit ca. 100 m² im Grenzbereich gem. Katasterunterlage.
Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

zu k) Flurstück 812, Pfaffenreuth – Ackerland – Gemarkung Igensdorf zu 5.320 m² (0,5320 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	schwerer Lehm (LT)
Zustands-/Bodenstufe:	6
Bodengrundzahl:	34
Acker- /Grünlandzahl:	29
Verwitterungsgestein grob:	(Vg)



Grundstücksform:	Das Flurstück hat im Süden einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 170 m.

Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen Luftlinie ca. 0,6 km entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem unbefestigten Grünweg im Norden.
topografische Lage:	schwach geneigt
Nutzung:	Das Grundstück ist überwiegend eine Grünlandfläche. Das Flurstück wird im Norden teilweise als Wegfläche genutzt, laut Katasterunterlagen mit kleineren Waldbereichen an den Grundstücksgrenzen. Deren genaue Lage waren nicht exakt feststellbar. Gem. Luftbild sind ca. 300 m² nicht landwirtschaftlich nutzbar.
Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

<u>zu I) Flurstück 526, Obere Au – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf zu 4.997 m² (0,4997 ha)</u>

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	sandiger Lehm (sL)
Zustands-/Bodenstufe:	3
Bodengrundzahl:	69
Acker- /Grünlandzahl:	69
Entstehungsart:	Alluvium (AL)



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt im Süden, die Breite beträgt ca. 26 m. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 176 m.
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen ca. 60 m nördlich entfernt an der Bayreuther Straße.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem befestigten Wirtschaftsweg im Norden.
topografische Lage:	Das Flurstück ist schwach geneigt, hat jedoch mittig eine Senke die zu Feuchtproblemen führen kann.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Ackerfläche.
Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Ackerflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück liegt im Überschwemmungsgebiet HQ häufig des Aubach.

zu m) Flurstück 697, Erlenbach – Grünland, Acker – Gemarkung Igensdorf zu 1.090 m² (0,1090 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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



Grundstücksform:	Das Flurstück hat im Osten einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 114 m, die Breite ca. 11 m.
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen ca. 170 m nördlich entfernt.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt gem. Katasterplan an dem Wirtschaftsweg Flstk. 683/3. Dieser Weg ist die Verlängerung vom Kalkachweg aus. Jedoch ist dieser nur noch eingeschränkt befahrbar weshalb das Grundstück zum Stichtag nur über angrenzende Fremdflurstücke angefahren werden kann.
topografische Lage:	Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 12 % Neigung ab. Von Osten nach Westen verlaufende hat das Gelände einen leichten Scheitel.
Nutzung:	Das Grundstück ist überwiegend eine Grünlandfläche. Der östliche Grundstücksbereich besteht aus Anflugge-

hölzen.
In diesem Bereich liegt eine biotopkartierte Fläche und ist landwirtschaftlich nicht nutzbar mit geschätzt 60 m².

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

Besonderheiten: Das Flurstück liegt im Bereich der Flurbereinigung „Weißenohe-Dorfhaus“. Eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks liegt im Abfindungsflurstück 885/0 (nördlicher Bereich), eine Teilfläche im Bereich des Abfindungsflurstücks 883/0 (südlicher Bereich). Zu den Abfindungsflächen erfolgt eine gesonderte Bewertung außerhalb dieses Gutachtens.

zu n) Flurstück 523, Obere Au – Ackerland – Gemarkung Igensdorf
zu 5.200 m² (0,5200 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	sandiger Lehm (sL)
Zustands-/Bodenstufe:	3
Bodengrundzahl:	69
Acker- /Grünlandzahl:	69
Bodenart:	Alluvium (AL)



Grundstücksform: Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 190 m. Die mittlere Breite beträgt ca. 30 m.

Entfernung zum Ort: Die nächstgelegenen baulichen Anlagen liegen ca. 60 m nördlich entfernt an der Bayreuther Straße.

Zufahrt:	Das Flurstück liegt an einem befestigten Wirtschaftsweg im Norden.
topografische Lage:	Das Flurstück ist schwach geneigt, hat jedoch mittig eine Senke die zu Feuchtproblemen führen kann.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Ackerfläche.
Pacht:	Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Ackerlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück liegt im Überschwemmungsgebiet HQ häufig des Aubach.

zu f) Flurstück 704, „Katzenberg“ – Waldfläche – Gemarkung Igensdorf
zu 7.390 m² (0,7390 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.
Die Flurstücksgrenzen waren vor Ort nicht feststellbar.



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen langgezogenen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 260 m, die mittlere Breite beträgt ca. 72 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt ca. 0,5 km südwestlich der Bebauung von Dorfhaus und ca. 1,4 km nordwestlich von Kirchrüsselbach.

Zufahrt:	Das Flurstück hat zwei Zufahrten. Die nördliche Zufahrt erfolgt von Dorfhaus aus und durchschneidet das Flurstück. Die südliche Zufahrt erfolgt von Kirchrüsselbach aus. Beide Zufahrten sind befestigt. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein unbefestigter Weg.
topografische Lage:	Das Bewertungsflurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 22 % Gefälle ab.
Nutzung:	Die vorrangige Bestockung besteht aus Kiefern mit einem durchschnittlichen BHD von ca. 32 cm und einem geschätzten Alter von 80 Jahren. Im Nebenbestand sind vereinzelt Fichten vorhanden, jedoch liegen hier vermehrt Schäden vor durch Käferbefall, bzw. Trockenheit. Schadbäume sind teilweise nicht entfernt. Es besteht Unterwuchs in Naturverjüngung durch Buche, Eiche sowie Ahorn. Die Bestockungsdichte des Kieferbestandes beträgt ca. 70 %.
Pacht:	Hierzu liegen keine Angaben vor.

zu g) Flurstück 775 „Mitteldorfer Berg“ – Waldfläche, Mischwald – Gemarkung Igensdorf zu 8.620 m² (0,8620 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen leicht rautenförmigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 95 m, die Breite beträgt ca. 90 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt ca. 0,6 km südwestlich der Bebauung von Dorfhaus und ca. 1,2 km nordwestlich von Kirchrüsselbach.

Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Kirchrüsselbach über einen befestigten Wirtschaftsweg.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 12 % Gefälle ab.
Nutzung:	Die vorrangige Bestockung besteht aus Kiefern mit einem durchschnittlichen BHD von ca. 32 cm und einem geschätzten Alter von 80 Jahren. Im Nebenbestand sind vereinzelt Fichten vorhanden, jedoch liegen hier vermehrt Schäden vor durch Käferbefall, bzw. Trockenheit. Schadbäume sind teilweise nicht entfernt. Es besteht Unterwuchs in Naturverjüngung durch Buche, Eiche sowie Ahorn. Die Bestockungsdichte des Kieferbestandes beträgt ca. 70 %.
Pacht:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Besonderheiten:	keine erkennbar.

<u>zu h) Flurstück 776 „Mitteldorfer Berg“ – Waldfläche, Mischwald – Gemarkung Igensdorf zu 3.370 m² (0,3370 ha)</u>

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen gekrümmten trapezförmigen Zuschnitt. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 79 m, die Breite ca. 44 m.

Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt ca. 0,6 km südwestlich der Bebauung von Dorfhaus und ca. 1,2 km nordwestlich von Kirchrüsselbach.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Kirchrüsselbach über einen befestigten Wirtschaftsweg.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 5 % Neigung ab.
Nutzung:	Die vorrangige Bestockung besteht aus Kiefern mit einem durchschnittlichen BHD von ca. 32 cm und einem geschätzten Alter von 80 Jahren. Im Nebenbestand sind vereinzelt Fichten vorhanden, jedoch liegen hier vermehrt Schäden vor durch Käferbefall, bzw. Trockenheit. Schadbäume sind teilweise nicht entfernt. Es besteht Unterwuchs in Naturverjüngung durch Buche, Eiche sowie Ahorn. Die Bestockungsdichte des Kieferbestandes beträgt ca. 70 %.
Pacht:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Besonderheiten:	keine erkennbar.

Lage in der Region



topografische Übersichtskarte



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