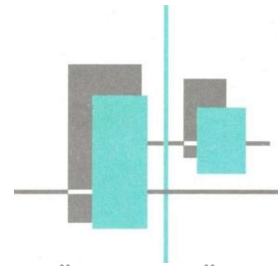


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 2 K 29/26

27.04.2026



Bereich Flurstücke 692,693 u.a.



akt. Zufahrt Flurstücke 693,694,695,696, 697

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

1) des unbebauten Grundstücks – Grünland –,
Gemarkung Weißenohe,
Flstk. 100 zu 3.130 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

7.000,00 €
(in Worten: siebentausend)

2) des unbebauten Grundstücks – Ackerland, Grünland –,
Gemarkung Weißenohe,
Flstk. 101 zu 3.170 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 30.09.2024 ermittelt mit

5.000,00 €
(in Worten: fünftausend)

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 29/26

3) 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)

4) des unbebauten Grundstückes – 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)

5) des unbebauten Grundstückes – 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)

6) des unbebauten Grundstückes – 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)

7) des unbebauten Grundstückes – 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)



8) 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)

Landkreis:	Forchheim
Ort:	Die Bewertungsgrundstücke liegen 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 Gemeindegebiet von Igensdorf. Igensdorf grenzt im Südwesten an die Gemeinde Gräfenberg an und liegt an der Grenze zum Landkreis Erlangen- Hönstadt. 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 besetzt gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) für keines der Flurstücke.
Flurbereinigung:	Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in dem Flurbereinigungsverfahren „Weißenohe-Dorfhaus“. Hierauf wird bei

den jeweiligen Grundstücken eingegan-
gen.

Diesem Exposee ist eine Skizze der Einlage-
grundstücke beigefügt sowie eine Skizze
der Abfindungsgrundstücke zur Informati-
on.

Im Rahmen dieser Bewertung wird aus-
drücklich darauf hingewiesen das etwaige
Abfindungen durch Geld oder weitere Re-
gelungen nicht Bestandteil der Bewertung
waren. Das Gutachten zum Stichtag be-
zieht sich ausschließlich auf die Einlage-
grundstücke.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es bestehen keine Bebauungspläne.
Ferner sind auch keine Aufstellungsbe-
schlüsse für eine Satzung für diese Bereiche
gefasst.

Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge
der o. g. Aussagen zum Stichtag
ausschließlich nach §35 BauGB.

zu 1) Flurstück 100, – Grünland – Gemarkung Weißenohe zu 3.130 m² (0,3130 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Grünland
Bodenart:	Lehm (L)
Bodenstufe:	II
Grünlandgrundzahl:	45
Grünlandzahl:	41



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen ovalen Zuschnitt. Die durchschnittliche Länge von Nordwesten nach Südosten beträgt ca. 95 m, die Breite ca. 37 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 60 m südlich der nächstgelegenen Wohnbebauung.
Zufahrt:	Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es wird über das östlich gelegene Fremdfurstück 99 vom Wirtschaftsweg aus erreicht.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Südosten nach Nordwesten mit ca. 9 % Gefälle ab.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Grünlandfläche, tlw. mit Gehölzen im Randbereich (~ 350 m ²).
Pacht:	Es handelt sich um eine bewirtschaftete Fläche. Angaben zu einem Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

zu 2) Flurstück 101, – Ackerland – Grünland – Gemarkung Weißenohle zu 3.170 m² (0,3170 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland
Bodenart:	Lehmiger Sand
Zustandsstufe:	5
Entstehungsart:	Verwitterungsboden (V)
Bodengrundzahl:	48
Ackerzahl	39



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Im Norden ist der Zuschnitt trapezförmig, im Südwesten L-förmig.
Entfernung zum Ort:	Die nächstgelegene Bebauung liegt ca. 25 m östlich des nördlichen Grundstücksbereiches.
Zufahrt:	Das Flurstück hat erkennbar keine eigene Zufahrt, es wird über Nachbargrundstücke angefahren.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit gesamt 4 % ab. Im mittleren Bereich hat das Grundstück eine Senke. Von Osten nach Westen beträgt die Querneigung ca. 10 %.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Grünlandfläche. In den westlichen und östlichen Randbereichen bestehen Gehölzflächen (950 m ² westlich, 210 m ² östlich, gesamt ca. 1.160 m ² . Der Grünlandbereich umfasst somit 2.010 m ² .
Pacht:	Zu den Pachtverhältnissen auf dem Grundstück liegen keine Angaben vor. Von einem Pachtvertrag ist jedoch auszugehen.
Besonderheiten:	keine erkennbar



zu 3) Flurstück 692, Erlenbach – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf zu 1.770 m² (0,1770 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 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 Anflughölzeln. Die Gehölzfläche hat eine Größe von ca. 550 m ² .



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 7

Gerichts-AZ: 2 K 29/26

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.

zu 4) Flurstück 693, Erlenbach – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf zu 3.170 m² (0,3170 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 Westen einen regelmäßigen Zugschnitt, 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 Fremdfurstück 100 im Osten angefahren.
Gem. Katasterunterlage bestünde im Westen eine Zufahrt 683/3. Jedoch ist, soweit erkennbar diese Zufahrt im Norden durch Anflughölze 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 Zufahrtbereich Flurstück 683/3 unter.

zu 5) Flurstück 694, Nähe Erlenbach – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf zu 890 m² (0,0890 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 einen schmalen langgezogenen Zugschnitt. 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 Fremdfurstück 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 zugewiesen. In dieser Darstellung geht der beschriebene mögliche Zufahrtsbereich Flurstück 683/3 unter.



zu 6) Flurstück 695, Erlenbach – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Igensdorf zu 1.020 m² (0,1020 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 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 Fremdfurstücke 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 Flurbereinigungsverfahrens „Weißenhohe-Dorfhaus“. Es liegt im Abfindungsflurstück 885/0.

zu 7) 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 Fremdfurstücke 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 Flurbereinigungsverfahrens „Weißenhohe-Dorfhaus“. Es liegt im Abfindungsflurstück 885/0. Zum Abfindungsflurstück erfolgt eine gesonderte Bewertung außerhalb dieses Gutachtens.

zu 8) 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 Fremdfurstücke 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 Anflughöhlen. In diesem Bereich liegt eine biotopkartierte Fläche und ist landwirtschaftlich nicht nutzbar mit geschätzt 60 m².

Pacht:

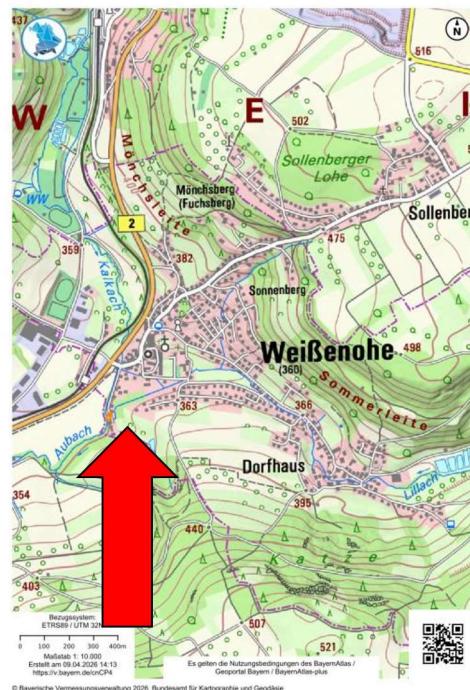
Gem. Augenschein wird die Fläche mit den angrenzenden Grünlandflächen bewirtschaftet. Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Besonderheiten:

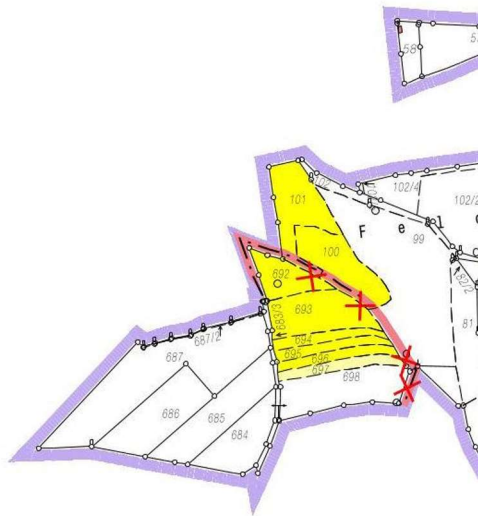
Das Flurstück liegt im Bereich der Flurbereinigung „Weißenhohe-Dorfhaus“. Eine Teilfläche des Bewertungsgrundstücks liegt im Abfindungsflurstück 885/0 (nördlicher Bereich), eine Teilfläche im Bereich des Abfindungsflurstücks 883/0 (südlicher Bereich).

Lage in der Region

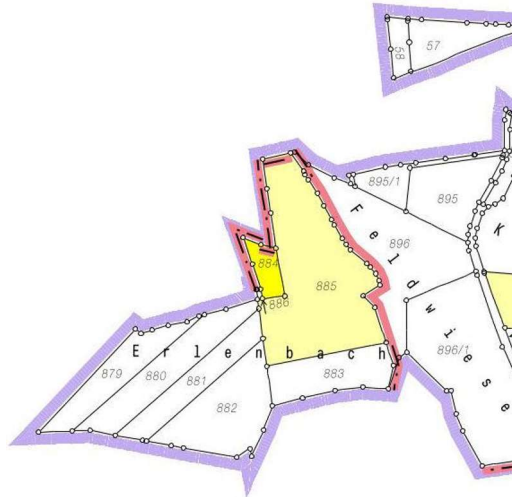
topografische Übersichtskarte



Darstellung Einlagegrundstücke



Darstellung Abfindungsgrundstücke



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.