

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: 2 K 30/22

20.03.2023

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



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

des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche -
**In den Halten, Gemarkung Dickersbronn - Flstk. 192 mit
2.528 m² (0,2528 ha)
in 91626 Schopfloch**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 13.03.2023 ermittelt mit

4.800,00 €

(in Worten: viertausendachthundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Ort:

Die Gemarkung Dickersbronn ist ein Ge-
meindeteil von Schopfloch.
Dickersbronn liegt ca. 24 km südöstlich von
Schopfloch und ist über die B 25 und eine
Gemeindeverbindungsstraße zu erreichen.
Schopfloch selbst besteht aus 13 Gemein-



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 2 K 30/22

deteilen von denen Dickersbronn einer ist. Schopfloch grenzt im Norden an die Stadt Feuchtwangen, und im Süden an die Kreisstadt Dinkelsbühl.

Dickersbronn hatte im Jahr 2016 155 Einwohner, der Hauptort Schopfloch 2.960 Einwohner.

Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:
Immissionen:

Das Flurstück ist von Wald und Grünlandflächen umgeben. Nordöstlich in ca. 50 m entfernt verläuft der Mühlgraben der ehem. Franzensmühle, die ca. 70 m entfernt ist. Die Ortsbebauung von Dickersbronn liegt ca. 140 m entfernt.

Immissionen:

Immissionen, die eine landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.

Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:

Das Flurstück liegt im Bereich des Projektes der ländlichen Entwicklung „Lehengütingen 2“ Es liegt der Bearbeitungsschritt „Bauphase“ vor. Ein Eintrag zu diesem Verfahren im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks ist nicht gegeben. Nachstehende Auskunft wurde vom Amt für ländliche Entwicklung erteilt:

Stand des Verfahrens:

Plan über öffentliche und gemeinschaftliche Anlagen (§ 41 FlurbG) aufgestellt.

Öffentliche und gemeinschaftliche Anlagen teilweise abgemarkt.

Wunschtermin (§ 57 FlurbG) noch nicht abgehalten.

Besitzeinweisung noch nicht ausgesprochen.

Die Neuverteilung ist frühestens für Ende 2024 vorgesehen.

Laut Planungsstand sind an dem Flurstück 192 keine Maßnahmen vorgesehen, infolge Abmarkung und Neuvermessung sind geringfügige Änderungen, welche nach Möglichkeit wertgleich umgesetzt werden, zu erwarten.

Aus diesem Grund ist somit keine Ersatzgrundstück für das Einlagegrundstück zu benennen.

FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:

Gem. Darstellung im Bayern-Atlas-Plus (Fachdaten) ist das Flurstück nicht biotopkartiert. Weitere naturschutzrechtlichen Festlegungen sind nicht gegeben.



Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mit Stellungnahme der Gemeinde Schopfloch wurde mitgeteilt, dass die Fläche im Außenbereich liegt und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Schopfloch besteht kein Bebauungsplan. Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst. Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen ausschließlich nach §35 BauGB.
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 Bewertungsgrundstückes kein Bodendenkmal.
Regionalplanung:	Das Grundstück befindet sich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.



Flurstück 192, In den Halten – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Dickersbronn zu 2.528 m² (0,2528 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Bodenschätzung: LS 3 V 46/35

Dies bedeutet lehmiger Sand als Verwitterungsgestein mit mittleren Wasserverhältnissen.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt mit abgeschrägten Eckbereichen. Es hat eine Länge von ca. 75 m in Südwest- nach Nordost- Richtung und eine Breite von ca. 36 m in Nordwest- nach Südost- Richtung.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt ca. 350 m Luftlinie östlich des Ortskerns von Dickersbronn.

Zufahrt:

Das Grundstück ist über unbefestigte Wirtschaftswege zu erreichen. Gem. Katasterplan ist es von abgemarkten Wirtschaftswegen umschlossen. Diese Bereiche werden jedoch als Grünland mitbewirtschaftet.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 4

Gerichts-AZ: 2 K 30/22

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Südost nach Nordwest mit ca. 13 % Neigung ab. Von Nordost nach Südwest ist das Flurstück schwach geneigt.

Nutzung:

Grünland

Pacht:

Das Flurstück ist gem. Angabe im Ortstermin verpachtet. Es handelt sich um einen mündlichen Pachtvertrag mit jeweils einjähriger Laufzeit.

Besonderheiten:

Der angrenzende Waldbereich führt im Westen und Süden zu Verschattungen.

Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt topografische Karte:



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