

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: 3 K 29/20

08.07.2021

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)

a) des mit einem Wohnhaus und landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebauten Grund-
stückes

**Schloßgasse 17,19, 96126 Maroldsweisach – Flstk. 140 zu 8.273 m²
- 1/1 Gemeinderecht -**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
426.000,00 €

(in Worten: vierhundertsechszwanzigtausend)

**Die Gebäude auf dem Flurstück 140 konnten nur teilweise von innen besichtigt werden.
Überwiegend musste die Bewertung nach äußerem Anschein erfolgen**

b) des unbebauten Flurstücks – Ackerland -
Gebäum, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 213 zu 2.391 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
3.200,00 €

(in Worten: dreitausendzweihundert)



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 3 K 29/20

c) des unbebauten Flurstücks – Ackerland -
Gebäum, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 214 zu 3.480 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
4.700,00 €
(in Worten: viertausendsiebenhundert)

d) des unbebauten Flurstücks – Ackerland -
Gebäum, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 222 zu 103.173 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
160.000,00 €
(in Worten: einhundertsechzigtausend)

e) des unbebauten Flurstücks – Ackerland -
Krötenbach, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 360 zu 20.010 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
12.000,00 €
(in Worten: zwölftausend)

f) des unbebauten Flurstücks – Ackerland -
Zinsfeld, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 365 zu 164.402 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
99.000,00 €
(in Worten: neunundneunzigtausend)

g) des unbebauten Flurstücks –Wasserfläche, (Graben) -
Mardersberg, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 434 zu 660 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
320,00 €
(in Worten: dreihundertzwanzig)

h) des unbebauten Flurstücks – Ackerland -
Eulengeschrei, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 437 zu 73.040 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
137.000,00 €
(in Worten: einhundertsiebenunddreißigtausend)

i) des unbebauten Flurstücks – Ackerland -
Mäusgrund, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 440 zu 166.300 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
256.000,00 €
(in Worten: zweihundertsechsfünftausend)



j) des unbebauten Flurstücks – Ackerland -
Mäusgrund, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 448 zu 197.030 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
281.000,00 €
(in Worten: zweihunderteinundachtzigtausend)

k) des unbebauten Flurstücks – Ackerland -
Pfaffendorfer Straßäcker, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 293 zu 31.310 m²
Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit

55.000,00 €
(in Worten: fünfundfünfzigtausend)

l) des unbebauten Flurstücks – Ackerland -
Zinsfeld, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 366 zu 9.890 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
11.000,00 €
(in Worten: elftausend)

m) des unbebauten Flurstücks – Teich, Wasserfläche, Waldfläche -
Nähe Schloßgasse, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 125 zu 25.747 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
108.000,00 €
(in Worten: einhundertachttausend)

n) des unbebauten Flurstücks – Betriebsfläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche -
Nähe Schloßgasse, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 126 zu 3.388 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
4.000,00 €
(in Worten: viertausend)

o) des unbebauten Flurstücks – Landwirtschaftsfläche, Keller -
Mardersberg, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 433 zu 204.567 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
206.000,00 €
(in Worten: zweihundertsechstausend)

p) des unbebauten Flurstücks – Verkehrsfläche -
Mardersberg, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 436 zu 2.440 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
1.500,00 €
(in Worten: eintausendfünfhundert)



q) des unbebauten Flurstücks – Wasserfläche -
Eulengeschrei, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 438 zu 3.078 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
1.500,00 €
(in Worten: eintausendfünfhundert)

r) des unbebauten Flurstücks – Verkehrsfläche -
Eulengeschrei, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 439 zu 582 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
350,00 €
(in Worten: dreihunderfünfzig)

s) des unbebauten Flurstücks – Wasserfläche -
Mäusgrund, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 441 zu 2.074 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
1.000,00 €
(in Worten: eintausend)

t) des unbebauten Flurstücks – Verkehrsfläche -
Mäusgrund, Gemarkung Hafenpreppach – Flstk. 442 zu 4.014 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.12.2020 ermittelt mit
2.400,00 €
(in Worten: zweitausendvierhundert)

Mieter: Es besteht gem. Angabe im Ortstermin ein Mietverhältnis auf Lebenszeit für das Flstk. 140 im Obergeschoss des Wohnhauses. Die Nutzungserlaubnis umfasst auch das Erdgeschoss. Ein schriftlicher Vertrag hierzu liegt nicht vor.
Der betroffene Obergeschoßbereich konnte nicht besichtigt werden.

Pachten: Die landwirtschaftlichen Flurstücke sind verpachtet. Auf die jeweiligen Pachtverhältnisse wird bei der Beschreibung der jeweiligen Grundstücke gesondert eingegangen.
Es liegen keine verbindlichen Angaben zu den Pachtverhältnissen vor. Gem. Angabe im Ortstermin sind die Flächen an eine Baumschule verpachtet.

Allgemeine Vorbewertung:

Bei den zu besichtigenden Gebäuden konnten nicht alle Innenbereiche besichtigt werden. Aus diesem Grund müssen baujahrestypische Standards unterstellt werden. Hierbei kann es jedoch zu Abweichungen kommen. Eine Überprüfung war noch nicht möglich.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen ist eine erhebliche Anzahl und Fläche von der pachtenden Baumschule genutzt. Es handelt sich teilweise um Großbäume zur Verpflanzung mit einem Alter von 20 Jahren. Auftragsgemäß wird nur der Bodenwert ermittelt, da die Bepflanzung nicht zum dauernden Verbleib besteht und vom Pächter entnommen werden kann. Aus diesem Grund wurde bei diesen Flächen keine Waldbewertung durchgeführt.



Landkreis:	Haßberge
Ort:	<p>Hafenpreppach als Ortsteil der Gemeinde Markt Maroldsweisach befindet sich im Naturpark Haßberge. Markt Maroldsweisach gliedert sich in 17 Gemeindeteile und hat ca. 3.300 Einwohner.</p> <p>Im Ort gibt es 1 Kindergarten und 1 Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Bad Königshofen und Hofheim in Ufr. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den Ortsteilen.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Das Bewertungsobjekt FlNr. 140 liegt im Ortsbereich von Hafenpreppach; es ist für eine Geschäftslage ungeeignet aufgrund der geringen Größe des Ortsteils.
Art der Bebauung und Nutzungen:	Die Umgebungsbebauung besteht aus offener, überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung und ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben sowie einer angrenzenden historischen Schloßanlage.
Denkmalschutz:	Das Gebäude Schloßgasse 19, sowie der Längsbau sind Baudenkmäler, sie befinden sich ferner im Bereich eines Bodendenkmals.
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus mit Nebengebäuden in 96126 Maroldsweisach, Schloßgasse 17,19 – Flstk. 140 zu 8.273 m ²	
Nutzung des Gesamtgrundstücks:	<p>Das Grundstück FlNr. 140 ist mit zwei zweigeschossigen Wohnhäusern, die aneinander gebaut sind bebaut.</p> <p>Die beiden Wohngebäude haben die Hausnummer Schloßgasse 17 und 19 (Geb. 1).</p> <p>Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude mit Anbauten bis zum Geb. 1 (Geb. 2).</p> <p>Von Süden nach Norden erstreckt sich ein früheres Wirtschaftsgebäude (Geb. 3).</p> <p>Auf der westlichen Grundstücksseite ist eine Maschinenhalle errichtet (Geb. 4)</p>





Art des Wohngebäudes: 2-geschossiges Wohnhaus

Baujahr des Wohnhauses 1909 bis 1921 gemäß Denkmalschutz

Hs. Nr. 19:

Hs. Nr. 17: geschätzt 1960

Modernisierungen:

Wann Modernisierungen durchgeführt wurden ist nicht bekannt. Nach Inaugenschein liegen diese geschätzt mindestens 30 Jahre zurück.

Erweiterungen:

Das Wohnhaus im nördlichen Grundstücksbereich (Hs.Nr. 19) wurde nach Süden um das weitere Wohnhaus (Hs. Nr. 17) erweitert.

Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses, HS. Nr. 19 und Erweiterung HS. Nr. 17:

Für Bereiche die nicht besichtigt werden konnten muss die Ausstattung unterstellt werden.

Konstruktionsart:

massive Bauweise

Fundamente:

nicht bekannt, vermutlich Bruchstein

Umfassungswände:

massiv gemauert

Innenwände:

gemauert

Geschossdecken:

Holzbalkendecken HS Nr. 19,
bei HS Nr. 17 eventuell Betondecken

Treppe:

EG bis OG:

Holztreppe einläufig mit Holzgeländer



Fenster:	Holzverbundfenster im erweiterten Bereich des Hauses, im ursprünglichen Bereich einfache Holzfenster
Türen:	
Haustüre:	beide Haustüren als ursprüngliche, einflügelige, Holzelemente mit Glaseinsätzen
Innentüren:	ursprüngliche Holztüren
Heizung:	Die Räume werden über eine Ölzentralheizung beheizt.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserversorgung erfolgt im Erdgeschoss dezentral über elektrische Boiler, im Obergeschoss zentrale Warmwasserversorgung gem. Angabe im Ortstermin. Hierzu ist ein ca. 300 Liter Warmwasserspeicher von Klöckner verbaut.
Elektroinstallation:	ursprüngliche Elektroinstallation
Außenansicht:	HS. Nr. 19 Sandstein
Kamin:	HS. Nr. 17 mineralischer Verputz 2-zügiger Kamin
Dachrinnen:	teilweise Kupfer, teilweise verzinkt
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion
Dachform:	Satteldach im Anbau, im ursprünglichen Bau Mansarddach mit großer Schleppgaube
Dacheindeckung:	im ursprünglichen Altbau (HS. Nr. 19) Biberschwanz, im Anbau (HS. Nr. 17) Tondachpfannen
Besondere Bauteile:	keine
Einrichtungsgegenstände:	Das Haus ist tlw. möbliert, die Möbel unterliegen nicht der Bewertung.
<u>Zustand des Objekts:</u>	
Grundrissgestaltung:	typischer Grundriss für das Erbauungsjahr mit einem zentralen Flur und mittigem Treppenhaus
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Gravierende Bauschäden sind nicht vorhanden, jedoch sind seit einem längeren Zeitraum keine Innenraummodernisierungen mehr durchgeführt worden.



Teilweise liegt Schwarzsimmelbefall an den Außenwänden vor, die Tapeten lösen sich teilweise.

Bemerkungen:

Das Gebäude befindet sich für das Alter nicht mehr in einem durchschnittlichen Zustand. Die Sanitäreinrichtungen sind nicht mehr zeitgemäß. Die Innenraumgestaltung entspricht nicht mehr den Anforderungen an heutiges Wohnen. Das Obergeschoss ist vermietet und konnte nicht besichtigt werden.

Raumaufteilung (soweit eine Besichtigung möglich war):

Erdgeschoss:	Esszimmer Küche Flur Hauswirtschaftsraum Zimmer I Zimmer II Vorraum/ Hausflur
Erdgeschoss im Bereich des Altbaus:	Flur Zimmer I Heizraum WC Heizöllagerraum Ehemaliger Stall/Turnraum Bad

Innenansichten und Bodenbeläge:

Raum:	Fußböden:	Wände:	Decken:
<u>Erdgeschoss</u>			
Esszimmer	PVC	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
Küche	PVC	verputzt, gestrichen, im Bereich der Kü- chenzeile gefliest	verputzt, gestrichen
Flur	PVC	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
Hauswirtschaftsraum	Fliesen	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
Zimmer 1 1 Handwaschbecken	PVC	verputzt, gestrichen, im Bereich des Hand- waschbeckens gefliest	verputzt, gestrichen
Zimmer 2	Teppich	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
Vorraum/Hausflur	Fliesen	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen



Erdgeschoss im Bereich des Altbau:

Flur	Fliesen	verputzt, gestrichen	Nut- und Feder
Zimmer 1	PVC	Raufaser	Nut- und Feder
Heizung 2 Handwaschbecken	Beton	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
Heizöllagerraum	Beton, öldichter Anstrich	verputzt, gestrichen	verputzt, gestrichen
Turnraum/ehemaliger Stall	Beton/Fliesen	verputzt, gestrichen	Preußisches Kappengewölbe, gestrichen
Bad II 1 Stand-WC 1 Waschbecken 1 Dusche	Fliesen	Raumhoch gefliest	verputzt, gestrichen

Beschreibung der Außenanlagen

Gem. Angaben im Ortstermin sind Versorgungsanlagen für Strom, Abwasser und Wasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss vorhanden.
Die Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

Die Außenanlagen bestehen aus 2 Teilbereichen:

Der östliche Grundstücksbereich ist der Zufahrtsbereich zum Innenhof. Es ist als Hoffläche mit Splitt befestigt.

Zur Hofeinfahrt hin befindet sich eine Einfriedung aus Mauerwerk.

In dem Innenhofbereich sind zwei Pflanzflächen mit alten Baumbeständen vorhanden.

Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich die landwirtschaftlichen Nebengebäude.

Auf der südwestlichen Einfahrt gelangt man zu der Maschinenhalle, nicht aber zum Wohnhaus.

Nebengebäude

Südlich an das alte und erweiterte Wohngebäude grenzt L-förmig der frühere Stall-/Scheunenbereich (Geb. 2) an, das sich parallel zur südlichen Grundstücksgrenze erstreckt.

Es handelt sich um ein massives, 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach und Betondachpfannendeckung sowie verzinkten Dachrinnen. Die Fassade ist verputzt und gestrichen.

Im EG sind tlw. noch Einrichtungen zur Viehhaltung vorhanden.

Im EG sind noch die ursprünglichen Türen sowie Stallfenster mit einfachen Holzrahmen vorhanden.

Das Grundstück wird in Nord- Südrichtung geteilt durch ein altes Wirtschaftsgebäude (Geb. 3), die sich auf einer Länge von 55m erstreckt.

Quer zur Grundstücksbreite schließt wiederum eine Maschinenhalle (Geb. 4) an, dieses Gebäude erstreckt sich bis zur Westgrenze.



Geb. 2: ehem. Scheunen- Stallbereich.

Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich ca. 1960 laut Aussage im Ortstermin
Bauweise:	überwiegend massiv, Mauerwerk Im OG Holzkonstruktion
Außentüren /-tore:	Holzschiebetore sowie einfache Holztüren
Fassade:	verputzt, im westlichen Bereich Holzverkleidung
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion mit Holzbalkendecke mit Holzschalung über EG über dem Stallbereich vermutlich Betondecke
Dacheindeckung:	Ziegeldeckung
Dachrinnen:	verzinkte Blechrinnen
<u>Innenausstattung:</u>	Das Gebäude hat es einen Betonboden. Im ehemaligen Stallbereich sind die Innenbereiche verputzt, im Scheunenbereich unverputzt.
Baumängel:	die Holzteile sind anstrichbedürftig
Bemerkungen:	Der Anbau an das Wohnhaus HS. Nr. 19 im Übergang zu dem Gebäude Nr. 2 wird tlw. als Schreinerei genutzt. Das Gebäude Nr. 2 hat auf der Nordseite ein großes Vordach.

Geb. 3: ehem. historisches Wirtschaftsgebäude

Baujahr:	gem. Denkmalliste 1717
Bauweise:	massiv, vermutlich Bruchstein
Außentüren /-tore:	Holzschiebetore sowie einfache Holztüren, überwiegend Öffnungen ohne Tore
Fassade:	verputzt, tlw. mit Eckverzierungen aus Sandstein
Dachform:	Walmdach
Dachkonstruktion:	Nadelholzkonstruktion mit Holzbalkendecke mit Holzschalung über EG
Dacheindeckung:	Ziegelpfannendeckung



Dachrinnen:	verzinkte Blechrinnen
<u>Innenausstattung:</u>	Das Gebäude hat einen Beton-/Naturboden. Innenwandbereiche sind überwiegend verputzt. Die sichtbaren Holzstützen sind verziert und mit lastverteilenden Auflagern der Holzbalkendecke ausgestattet.
Baumängel:	Feuchtschäden liegen in den Wandbereichen vor.
Raumaufteilung:	Soweit zu besichtigen handelt es sich um Abstellflächen

Geb. 4: Maschinenhalle auf der Westseite

Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich ca. 1980
Bauweise:	überwiegend massiv, Mauerwerk
Außentüren /-tore:	offener Hallenbereich
Fassade:	verputzt
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Nabelbrettbinder
Dacheindeckung:	Pfannendeckung
Dachrinnen:	verzinkte Blechrinnen
<u>Innenausstattung:</u>	Das Gebäude hat es einen Beton-boden. Die Wandinnenseiten sind unverputzt. Das Gebäude hat einen Schornstein und gesonderte Raumbereiche, die mit weißen älteren Holzfenstern ausgestattet sind. Diese Bereiche konnten nicht besichtigt werden.
Baumängel:	Feuchteschäden liegen im Wandbereich vor.

Zu b) Flurstück 213, „Gebäum“ – Ackerland – Gemarkung Hafenpreppach zu 2.391 m² (0,2391 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor.

Lage:	Gebäum
Fläche:	2.391 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2.391 m ² Ackerland



Bodenschätzung:

2.391 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL)
Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 50,
Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 1124

Gesamtertragsmesszahl 1.124



Grundstücksform:

Das Flurstück hat eine nahezu rechteckige Form. Es erstreckt sich von Osten nach Westen mit einer Länge von ca. 86 m. Die Breite in Süd-Nord-Richtung beträgt ca. 28 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt im südlichen Ortsbereich von 70 m von der nächsten Bebauung entfernt. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 350 m Luftlinie.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt von Westen über den bituminös befestigten Becherweg.

topografische Lage:

Die Fläche ist schwach geneigt von Norden nach Süden abfallend.

Nutzung:

Das Grundstück wird als Grünland genutzt.

Pacht:

Das Flurstück ist verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.

Besonderheiten:

keine erkennbar

Zu c) Flurstück 214 „Gebäum“ – Ackerland – Gemarkung Hafenpreppach zu 3.480 m² (0,3480 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche: 3.480 m²

Tatsächliche Nutzung: 3.480 m² Ackerland

Bodenschätzung: 3.480 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 1636



Gesamtertragsmesszahl 1636



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Länge beträgt ca. 80 m von West nach Ost, die Breite ca. 40 m von Nord nach Süd.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt südlich vom Ortsteil Hafenpreppach. Die Entfernung zur nächsten Bebauung beträgt ca. 110 m, zur Ortsmitte ca. 370 m Luftlinie.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Westen über den bituminös ausgebauten Becherweg, sowie im Süden über einen Wirtschaftsweg.
topografische Lage:	Die Fläche ist schwach geneigt, nach Norden abfallend.
Nutzung:	Das Grundstück wird als Grünland genutzt.
Pacht:	Das Flurstück ist wahrscheinlich verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

zu d) Flurstück 222 „Gebäum“ – Ackerland - Gemarkung Hafenpreppach
zu 103.173 m² (10,3173 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Gebäum
Fläche:	103.173 m ²
Tatsächliche Nutzung:	52.644 m ² Ackerland 50.236 m ² Baumschule 214 m ² Gehölz 79 m ² Weg
Bodenschätzung:	49.595 m ² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe 6, Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 19342



48.174 m² Ackerland (A), stark lehmiger Sand (SL),
Zustandsstufe 4, Verwitterung (V),
Bodenzahl 50, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 22160

5.192 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL),
Zustandsstufe 5, Verwitterung (V),
Bodenzahl 46, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 43735

Gesamtertragsmesszahl 43735



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen unregelmäßigen in etwa dreieckiger Zuschnitt. Es erstreckt sich von Nord nach Süd mit ca. 580 m. Die maximale Breite in Ost-West-Richtung beträgt ca. 240 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt ca. 450 m Luftlinie südlich des Ortskerns von Hafenpreppach.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt im Nordwesten über den Becherweg und zwei Wirtschaftswegen, einen im Norden des Flurstücks und einen, der das Flurstück von Süden nach Nordosten erschließt.
topografische Lage:	Das Flurstück steigt von Norden nach Süden mit einer Neigung von 3 % im Mittel an. Von Westen nach Osten fällt das Flurstück mit ca. 4 % Neigung ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist ursprünglich eine Ackerfläche. Ca. 50 % der Fläche werden für die Produktion von verschiedenen Gehölzen einer Baumschule genutzt. Auftragsgemäß ist diese Bestockung nicht Bestandteil der Bewertung da sie sich nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers befindet, sondern im Eigentum des Pächters. Der Baumbestand ist nur zum vorübergehenden Verbleib gepflanzt.
Pacht:	Das Flurstück ist verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	Der östliche Grundstücksbereich ist als Ackerfläche genutzt.



Zu e) Flurstück 360 „Krötenbach“ – Ackerland – Gemarkung Hafenpreppach zu 20.010 m² (2,0010 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche: 20.010 m²

Tatsächliche Nutzung: 19.976 m² Ackerland
34 m² Gehölz

Bodenschätzung: 14.807 m² Ackerland (A), schwerer Lehm (LT),
Zustandsstufe 6, Verwitterung (V),
Bodenzahl 38, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 4442

4.992 m² Ackerland (A), schwerer Lehm (LT),
Zustandsstufe 5, Verwitterung (V), Bodenzahl 46,
Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 1997

61 m² Ackerland (A), schwerer Lehm (LT),
Zustandsstufe 6, Verwitterung (V), Bodenzahl 38,
Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 21

53 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3),
Klimastufe 7,9° – 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl
40, Ertragsmesszahl 21

Gesamtertragsmesszahl 6481



Grundstücksform: Das Flurstück hat einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt. Es hat eine Breite von ca. 113 m in Nordost nach Süd-west Richtung und eine Länge von ca. 190 m.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt ca. 1,3 km nördlich des Ortskerns von Hafenpreppach.

Zufahrt: Die Zufahrt erfolgt von der B 303 aus über einen geschotterten Wirtschaftsweg.

topografische Lage: Das Flurstück fällt von Südosten nach Nordwesten um ca. 8 % ab. Im südwestlichen Grenzverlauf hat es eine Senke.



Nutzung:	Das Flurstück ist nach Inaugenschein stillgelegt. Es wird seit längerem nicht mehr bewirtschaftet. Vereinzelt befinden sich auf der Fläche Bäume und Büsche.
Pacht:	Das Flurstück ist vermutlich verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück ist Bestandteil eines kleinen Landschaftsschutzgebietes, dass nur ca. 20, 7 ha umfasst. Es ist davon auszugehen, dass der Gebietscharakter des Ödlandes erhalten bleiben muss und eine wirtschaftliche Ackernutzung ausscheidet.

Zu f) Flurstück 365 „Zinsfeld“ – Ackerland – Gemarkung Hafenpreppach zu 164.402 m² (16,4402 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche:	164.402 m ²
Tatsächliche Nutzung:	154.821 m ² Baumschule 9.007 m Grünland 574 m ² Gehölz
Bodenschätzung:	65.738 m ² Ackerland (A), Ton (T), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 34, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 19721 23.089 m ² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 38, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 7158 16.349 m ² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 5886 13.857 m ² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 5543 12.575 m ² Ackerland (A), Ton (T), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 36, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 3898 11.267 m ² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 38, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 3718 8.454 m ² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 3466 8.031 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 3373



5.042 m² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 1765

Gesamtertragsmesszahl 54528



Grundstücksform:	Das Flurstück hat eine nahezu dreieckige Form. Es hat eine Länge von ca. 600 m in Nord-Süd-Richtung und eine maximale Breite im Süden von ca. 390 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,25 km nördliche von Hafenpreppach.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von der B 303 aus über einen geschotterten Wirtschaftsweg.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit gesamt ca. 4 % Gefälle ab. Von Westen nach Osten fällt es mit ca. 2 % Neigung.
Nutzung:	Das Grundstück wird nahezu vollständig als Baumschule genutzt mit Birke, Ahorn, Buche, Hainbuche, Thuja, Kiefer, Eiben, Vogelbeeren. In Teilbereichen bestehen Lichtungen.
Pacht:	Das Flurstück ist gem. Angabe im Ortstermin verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück befindet sich großteils in dem begrenzten Landschaftsschutzgebiet wie bereits unter dem Flurstück 630 beschrieben. Somit ist eine wirtschaftliche Nutzung als Ackerland unwahrscheinlich, da die Lichtungsbereiche die Ödland sind umgebrochen werden müssten, was nach 5 Jahren bereits nicht mehr möglich war.



Zu g) Flurstück 434 „Madersberg“ – Wasserfläche – Gemarkung Hafenpreppach zu 660 m² (0,0660 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage: Mardersberg

Fläche: 660 m²

Tatsächliche Nutzung: 660 m² Unkultivierte Fläche

Bodenschätzung: 534 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 34, Ertragsmesszahl 182

58 m² Acker-Grünland (AGr), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 29, Ertragsmesszahl 17

Gesamtertragsmesszahl 199



Grundstücksform: Das Flurstück hat einen langgezogenen Zuschnitt mit einer Länge von ca. 135 m in Ost-West-Richtung und einer Breite von ca. 3 bis 5 m.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt ca. 1,0 km Luftlinie südlich des Ortsbereichs von Hafenpreppach.

Zufahrt: Die Zufahrt erfolgt von Süden über einen Wirtschaftsweg.

topografische Lage: Die Fläche ist schwach geneigt. Im Osten fällt es zum Graben 438 mit 45° Neigung ab.

Nutzung: Das Flurstück hat eine Bestockung aus verschiedenen Baumsorten, die vom nördlich gelegenen Flurstück 433 ausgeht. Grenzverläufe sind nicht zu erkennen.

Pacht: Das Flurstück ist verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.



Besonderheiten:

Eine Nutzung ohne Einbeziehung eines Nachbarflurstücks ist aufgrund der tlw. geringen Breite nicht möglich.

Zu h) Flurstück 437 „Eulengeschrei“ – Ackerland – Gemarkung Hafenpreppach zu 73.040 m² (7,3040 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche: 73.040 m²

Tatsächliche Nutzung: 73.040 m² Ackerland

Bodenschätzung: 31.603 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 13589

30.117 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 15059

10.765 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 5167

451 m² Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 171

61 m² Ackerland (A), Anlehmiger Sand (SI), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 32, Ackerzahl 29, Ertragsmesszahl 18

43 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (LS), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 15

Gesamtertragsmesszahl 34019



Grundstücksform:

Das Grundstück hat einen annähernd trapezförmigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 335 m in Ost-West-Richtung und eine maximale Breite von 330 m im westlichen Bereich.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 19

Gerichts-AZ: 3 K 29/20

Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,7 km südöstlich des Ortskerns von Hafenpreppach.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt im Norden über einen mit Betonplatten befestigten Wirtschaftsweg.
topografische Lage:	Das Flurstück weist eine von Osten nach Westen verlaufende Kuppe auf. Die Maximalneigung beträgt ca. 5 %. Das Flurstück fällt ähnlich geneigt von Westen nach Osten ab.
Nutzung:	Das Grundstück wird als Ackerland genutzt.
Pacht:	Das Flurstück ist verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	Im westlichen Grundstücksbereich ist eine große Anzahl defekter Strohballen gelagert.

Zu i) Flurstück 440 „Mäusgrund“ – Ackerfläche – Gemarkung Hafenpreppach zu 166.300 m² (16,6300 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche:	166.399 m ²
Tatsächliche Nutzung:	123.527 m ² Ackerland 42.743 m ² Gehölz 30 m ² Weg
Bodenschätzung:	<p>88.430 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 33603</p> <p>25.532 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 10213</p> <p>16.526 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 6445</p> <p>12.746 m² Ackerland (A), Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 34, Ackerzahl 32, Ertragsmesszahl 4079</p> <p>8.942 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 4024</p> <p>7.659 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 3217</p>



6.074 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 88

204 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 33603

118 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Wasserstufe (3), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 37, Ertragsmesszahl 44

36 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 34, Ertragsmesszahl 12

Gesamtertragsmesszahl 64762



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen stark unregelmäßigen Zuschnitt. Es verläuft von Norden nach Süden s-förmig mit einer Gesamtlänge von ca. 0,8 km. Die Breiten betragen zwischen 150 m und 320 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1 km südöstlich des Ortskerns von Hafenpreppach.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt im Norden über einen befestigten Wirtschaftsweg und von Süden über einen Wirtschaftsweg in einer Waldfläche. Seitliches Ausfahren ist über unbefestigte Grünwege möglich.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 5 % Gefälle ab. Die landwirtschaftliche genutzte Fläche weist Senken auf (Stauwasserproblematik).

Nutzung:

Das Flurstück wird im Norden als Ackerfläche genutzt. Im südlichen Bereich handelt es sich um eine Waldfläche. Dieser Bereich besteht jedoch nur aus Anfluggehölzen aus Kiefern, Pappel, Eichen und Buchen. Der Bereich ist partiell stark verbuscht. Der Bestand hat ein geschätztes Alter von ca. 10 Jahren und besteht vorrangig aus Stangenholz, weshalb eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist. Die Größe der Gehölzfläche beträgt gem. Luftbild ca. 4,4 ha.



Pacht: Das Flurstück ist verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.

Besonderheiten: keine erkennbar

Zu j) Flurstück 448 „Mäusgrund“ – Ackerland – Gemarkung Hafenpreppach zu 197.030 m² (19,7030 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche: 197.030 m²

Tatsächliche Nutzung: 139.861 m² Ackerland
57.169 m² Gehölz

Bodenschätzung: 60.400 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 23556

33.179 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 37, Ertragsmesszahl 12276

28.021 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 12329

24.249 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sl), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 10185

1.788 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 9805

11.550 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 4158

10.271 m² Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 36, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 3389

7.421 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 3488

82 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 33

43 m² Acker-Grünland (Gr), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 18



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 22

Gerichts-AZ: 3 K 29/20

26 m² Ackerland (A), stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 10

Gesamtertragsmesszahl 79247



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen nierenförmigen Zuschnitt. Es erstreckt sich von Norden über ca. 690 m. Die Breite von Ost nach West beträgt ca. 270 m im Mittel.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,4 km südöstlich von Hafenpreppach (Ortsmitte).
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt über einen unbefestigten Wirtschaftsweg von Westen, sowie einen Waldweg im Süden.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden ab mit ca. 3 % Neigung im Bereich der Ackerfläche. Im Bereich der Waldfläche fällt das Flurstück leicht von Norden nach Süden.
Nutzung:	Das Flurstück wird im Norden als Ackerfläche genutzt. Im Süden handelt es sich soweit erkennbar um eine Baumschulenfläche. Hierbei liegen Lichtungen im Laubbaumbestand vor. Gem. Luftbild ist der Südbereich ebenfalls eine derartige Fläche. Die Grenze und der Übergang zum regulären Forstbereich (Kiefer, etc.) war in der Realität nicht zu lokalisieren. Entsprechend dem Wegeverlauf muss unterstellt werden, dass der bestockte Bereich vollständig zur Baumschulenfläche gehört.
Pacht:	Das Flurstück ist verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar. Grenzen im Süden nicht lokalisierbar.



Zu k) Flurstück 293 „Pfaffendorfer Straßäcker“ – Ackerland – Gemarkung Hafenpreppach zu 31.310 m² (3,1310 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Pfaffendorfer Straßäcker
Fläche:	31.310 m ²
Tatsächliche Nutzung:	31.255 m ² Ackerland 55 m ² Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung:	13.225 m ² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Gesteinsböden (Vg,) Bodenzahl 36, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 4364 10.942 m ² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 38, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 3939 7.117 m ² Ackerland (A), sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 3345 22 m ² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 8 Gesamtertragsmesszahl 11656



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Es hat eine maximale Länge von ca. 260 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von 150 m in Ost-West-Richtung.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1 km westlich des Ortskerns von Hafenpreppach.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt im Norden über die B 303 und einen befestigten Wirtschaftsweg nach Hafenpreppach der das Flurstück im Norden und Süden erschließt.



topografische Lage:	Das Flurstück fällt mit ca. 10 % in der südlichen Hälfte von Norden nach Süden ab. Im Norden ist es schwach ansteigend, überwiegend eben.
Nutzung:	Das Grundstück wird als Ackerland genutzt.
Pacht:	Das Flurstück ist verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

Zu I) Flurstück 366 „Zinsfeld“ – Ackerland – Gemarkung Hafenpreppach zu 9.890 m² (0,9890 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Zinsfeld
Fläche:	9.890 m ²
Tatsächliche Nutzung:	9.890 m ² Grünland
Bodenschätzung:	<p>4.081 m² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 1469</p> <p>3.135 m² Ackerland (A), Ton (T), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 34, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 941</p> <p>2.674 m² Ackerland (A), Ton (T), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 36, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 829</p> <p>Gesamtertragsmesszahl 3239</p>



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen langgezogenen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 380 m in Ost-West-Richtung und eine Breite von ca. 28 m in Nord-Süd-Richtung.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1 km nördlich von Hafenpreppach.



Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Westen über einen geschotterten Wirtschaftsweg.
topografische Lage:	Die Fläche fällt von Westen nach Osten mit ca. 4 % Gefälle ab, und von Norden nach Süden ebenfalls um ca. 4 %.
Nutzung:	Nach Inaugenschein ist die Fläche stillgelegt. Sie wurde seit längerem nicht mehr bewirtschaftet. Ob ein Umbruchverbot vorliegt ist nicht bekannt. Auf dem Flurstück sind größere Mengen Stroh eingelagert. Ferner bestehen vereinzelte Laubbäume.
Pacht:	Das Flurstück ist verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

Zu m) Flurstück 125 „Nähe Schloßgasse“ – Teilfläche, Wasserfläche-Waldfläche – Gemarkung Hafenpreppach zu 25.747 m² (2,5747 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche:	25.747 m ²
Tatsächliche Nutzung:	14.774 m ² -Stehendes Gewässer 7.212 m ² Unkultivierte Fläche 2.392 m ² Gehölz 1.049 m ² Weg 320 m ² Fließgewässer „Mühlbach“
Bodenschätzung:	102 m ² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 47, Ertragsmesszahl 48 31 m ² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 14 Gesamtertragsmesszahl 62
Klassifizierung:	Gewässer III. Ordnung



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen gekrümmten langgezogenen Zuschnitt mit einer Ausbuchtung im Südosten (Waldfläche). Die Länge beträgt insgesamt ca. 290 m, die mittlere Breite beträgt ca. 80 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück grenzt direkt an die Bebauung von Hafenpreppach im Süden an.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt im Süden und Osten über die Gemeindestraße „Mühlbach“.
topografische Lage:	Die Weiherkette fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist vorrangig eine Weiherkette aus 3 Teichen. Die Teiche sind mit Überläufen und Mönchen miteinander verbunden. Die Uferbereiche sind tlw. stark verschliffen und ehem. Baumbestand ist eingebrochen und befindet sich in der Wasserfläche. Die Wasserflächen weisen einen erheblichen Pflege-rückstand auf. Wahrscheinlich ist ausbaggern und eine Erneuerung der Uferbefestigung erforderlich. Inwiefern die Wasserregulierung funktionstüchtig ist, ist nicht bekannt. Seitlich verläuft der Mühlbach an den Weiherflächen vorbei. Im Südosten befindet sich eine Waldfläche (Laubbaum) mit verschiedenen Anfluggehölzen.
Pacht:	Ob das Flurstück verpachtet ist, ist nicht bekannt. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

Zu n) Flurstück 126 „Nahe Schloßgasse“ – Landwirtschaftsfläche, Waldfläche – Gemarkung Hafenpreppach zu 3.388 m² (0,3388 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche:	3.388 m ²
Tatsächliche Nutzung:	1.529 m ² Ackerland 1.104 m ² Gehölz 755 m ² Versorgungsanlage
Bodenschätzung:	840 m ² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 386 Gesamtertragsmesszahl 386





Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 80 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 40 m im Mittel in Ost-West-Richtung.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt am südlichen Ortsrand von Hafnpreppach. Die Bebauung liegt ca. 60 m entfernt im Osten. Der Ortskern liegt Luftlinie ca. 0,25 km nördlich.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt über die bituminöse Straße „Mühlbach“ im Norden.
topografische Lage:	Die Fläche fällt von Süden nach Norden mit ca. 3 % Neigung ab. Sie ist von Westen nach Osten leicht geneigt. Im Osten schließt eine Senke an.
Nutzung:	<p>Das Flurstück wird im westlichen Bereich vom Nachbargrundstück her als Ackerland mitbewirtschaftet. Im Übergang zur Waldfläche sind ältere Strohrundballen gelagert.</p> <p>Auf dem Grundstück befindet sich ein älteres Betriebsgebäude aus Mauerwerk mit Verputz und einem Zeltdach mit Biberschwanzeindeckung. Das Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 3,00 m x 3,00 m. Das Gebäude konnte nicht besichtigt werden. Vermutlich handelt es sich um eine ehem. Pumpstation die im Zusammenhang mit den Weiherflächen steht. Inwiefern das Gebäude noch genutzt wird, bzw. ob es noch nutzbar ist, ist nicht bekannt. Der östliche Grundstücksbereich besteht aus einer Waldfläche aus verschiedenen Anflughölzen (Eiche, Buche etc.) in minderer Qualität. Die BHD sind altersbedingt unterschiedlich von 10 cm bis ca. 30 cm. Es handelt sich um mindere Brennholzqualität ohne wirtschaftlichen Nutzen, da die Hiebkosten den Ertrag ausgleichen.</p>
Pacht:	Das Flurstück (Ackerbereich) ist wahrscheinlich verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	Von Osten her ist die Fläche durch angrenzenden Baumbestand verschattet.



Zu o) Flurstück 433 „Mardersberg“ – Landwirtschaftsfläche, Keller – Gemarkung Hafentreppach zu 204.567 m² (10,4567 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche: 204.567 m²

Tatsächliche Nutzung: 138.672 m² Baumschule
64.880 m² Ackerland
907 m² Grünland
108 m² Weg

Bodenschätzung: 70.387 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 25339

36.953 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 34, Ertragsmesszahl 12564

21.610 m² Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Verwitterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 8860

21.247 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 10624

12.813 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 5510

10.849 m² Ackerland (A), Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 4123

10.590 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 54, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 5401

8.313 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 3741

5.096 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 30, Ertragsmesszahl 1529

4.275 m² Ackerland (A), schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 36, Ertragsmesszahl 1539

1.911 m² Ackerland (A), lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 29, Ertragsmesszahl 554

156 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL) Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 46, Ertragsmesszahl 72



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 29

Gerichts-AZ: 3 K 29/20

134 m² Ackerland (A), lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 37, Ertragsmesszahl 50

28 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL) Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 12

Gesamtertragsmesszahl 79918



Grundstücksform:

Das Flurstück hat eine nahezu rechteckige Form mit einem Einschnitt im Westen. Es hat eine Länge von ca. 620 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von 380 m und 300 m am schmalsten Bereich in Ost-West-Richtung.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück grenzt im Norden an den Rand der Bebauung von Hafenpreppach (Neubaubereich „Am Mardersberg“). Der südlichste Bereich des Flurstücks liegt Luftlinie 0,9 km südlich des Ortskerns von Hafenpreppach.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt über einen geschotterten Wirtschaftsweg im Westen. Im Norden besteht eine weitere befestigte Zufahrt. Das Gesamtgrundstück kann über Wirtschaftswege umfahren werden.

topografische Lage:

Von Norden nach Süden verlaufend hat das Flurstück eine Kuppe. Die Steigungen und Gefälle von Norden nach Süden betragen ca. 6 %. die Ackerfläche des Flurstücks befindet sich auf dem Kuppenbereich. Von Westen nach Osten steigt das Flurstück zuerst mit 20 % Steigung und fällt danach mit ca. 4 % ab.

Nutzung:

Im Norden und Süden wird das Flurstück als Baumschule genutzt. Hier bestehen Großbäume (Birken, Kirschen, Hainbuchen, Buche, Kiefer, Ahorn, Tanne, Weiden, etc.) in gereihter abwechselnder Folge. Der mittlere Bereich des Flurstücks (Kuppenbereich) ist Ackerland.

Pacht:

Das Flurstück ist verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.



Besonderheiten:

Von Süden her ist die Ackerfläche durch angrenzenden Baumbestand verschattet.

Zu p) Flurstück 436 „Mardersberg“ – Verkehrsfläche – Gemarkung Hafenpreppach zu 2.440 m² (0,2440 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche: 2.440 m²

Tatsächliche Nutzung: 2.018 m² Weg
422 m² Ackerland

Bodenschätzung: 216 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe 5, Verwitterung (V), Bodenzahl 40, Ackerzahl 36. Ertragsmesszahl 78

206 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe 4, Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 50. Ertragsmesszahl 103

Gesamtertragsmesszahl 181



Grundstücksform: Das Flurstück hat eine langgezogene Form mit einer Länge von ca. 620 m und eine Breite von ca. 3,0 m.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,7 km südöstlich des Ortskerns von Hafenpreppach.

Zufahrt: Das Flurstück wird im Norden über einen befestigten Wirtschaftsweg angefahren und im Süden über einen geschotterten Waldweg.

topografische Lage: Das Flurstück hat im Norden eine Kuppe und steigt nach Süden zu einer Waldfläche an. Die Neigung beträgt durchschnittlich ca. 3 %.

Nutzung: Das Grundstück wird als Verkehrsfläche genutzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist vor Ort nicht erkennbar.



Pacht: Ob das Flurstück verpachtet ist, ist nicht bekannt. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.

Besonderheiten: keine erkennbar

Zu g) Flurstück 438 „Eulengeschrei“ – Wasserfläche – Gemarkung Hafenpreppach zu 3.078 m² (0,3078 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage: Eulengeschrei

Fläche: 3.078 m²

Tatsächliche Nutzung: 2.304 m² Unkultivierte Fläche
751 m² Fließgewässer
23 m² Weg

Bodenschätzung: 672 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 289

386 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 34, Ertragsmesszahl 131

367 m² Acker-Grünland (AGr), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 29, Ertragsmesszahl 106

259 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 42, Ertragsmesszahl 109

241 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Diluvium (D), Bodenzahl 56, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 116

156 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 54, Ackerzahl 51, Ertragsmesszahl 80

134 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (6), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 51

69 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 30

20 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 10

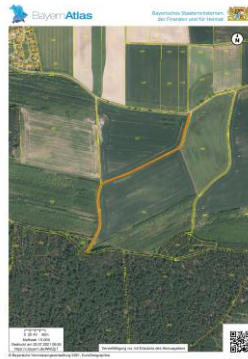
Gesamtertragsmesszahl 922



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 32

Gerichts-AZ: 3 K 29/20



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen langgezogenen Zuschnitt mit einer Länge von ca. 750 m und eine Breite von ca. 3,00 m bis 4,00 m im Durchschnitt.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,0 km südöstlich des Ortskerns von Hafenpreppach.
Zufahrt:	Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt von Norden über einen bituminös befestigten Wirtschaftsweg und von Süden über einen geschotterten Waldweg. In Teilbereichen verläuft ein Grünweg parallel zu dem Bewertungsflurstück.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 3 % Neigung ab.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Wasserfläche (Graben). Das Flurstück ist ein Gewässer III. Ordnung. Es dient somit der Entwässerung der umliegenden Flächen und endet im nördlich verlaufenden Mäusbach. Es hat seinen oberliegenden Wasserzulauf im südlich gelegenen Waldbereich Rezeßholz.
Pacht:	Ob das Flurstück verpachtet ist, ist nicht bekannt. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

Zu r) Flurstück 439 „Eulengeschrei – Verkehrsfläche“ – Gemarkung Hafenpreppach zu 582 m² (0,0582 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Lage:	Eulengeschrei
Fläche:	582 m ²
Tatsächliche Nutzung:	560 m ² Weg 22 m ² Unkultivierte Fläche



Bodenschätzung: 22 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4)
Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 9
Gesamtertragsmesszahl 9



Grundstücksform: Das Flurstück hat einen langgezogenen Zuschnitt mit einer Länge von ca. 140 m und einer Breite von ca. 3,00 m.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1 km südöstlich des Ortskerns von Hafenpreppach.

Zufahrt: Die Zufahrt erfolgt von Norden über einen bituminösen Wirtschaftsweg. nach Süden schließt an das Bewer- tungsflurstück ein weiterer Wirtschaftsweg als Grünweg an.

topografische Lage: Das Flurstück steigt von Norden nach Süden mit ca. 3 % Neigung an.

Nutzung: Das Grundstück wird als unbefestigter Grünweg genutzt.

Pacht: Ob das Flurstück verpachtet ist, ist nicht bekannt. Anga- ben zu einem Pachtvertrag liegen nicht vor.

Besonderheiten: keine erkennbar

Zu s) Flurstück 441 „Mäusgrund“ – Wasserfläche – Gemarkung Hafenpreppach zu 2.074 m² (0,2074 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche: 2.074 m²

Tatsächliche Nutzung: 1.338 m² unkultivierte Fläche
615 m² Fließgewässer
121 m² Weg

Bodenschätzung: 460 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 39, Ertragsmess- zahl 179



452 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 181

347 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 132

54 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL, Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 45, Ertragsmesszahl 24

25 m² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 56, Ackerzahl 50, Ertragsmesszahl 13

Gesamtertragsmesszahl 529



Grundstücksform:	Das Grundstück hat eine Länge von ca. 800 m und eine Breite von durchschnittlich ca. 4,0 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,2 km südöstlich des Ortskerns von Hafenpreppach.
Zufahrt:	Das Flurstück ist von Norden über einen bituminösen Wirtschaftsweg anzufahren und im Süden über einen geschotterten Wirtschaftsweg.
topografische Lage:	Das Flurstück steigt von Norden nach Süden mit ca. 3 % Neigung an.
Nutzung:	Im Verlauf nach Norden handelt es sich um einen Entwässerungsgraben der in Mausbach endet.
Pacht:	Ob das Flurstück verpachtet ist, ist nicht bekannt. Angaben zu einem Pachtvertrag liegen nicht vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar



Zu f) Flurstück 442 „Mäusgrund“ – Verkehrsfläche – Gemarkung Hafenpreppach zu 4.014 m² (0,4014 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Fläche: 4.014 m²

Tatsächliche Nutzung: 2.583 m² Weg
890 m² Unkultivierte Fläche
541 m² Wald

Bodenschätzung: 494 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 188

343 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 42, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 134

53 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 44, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 21

Gesamtertragsmesszahl 343



Grundstücksform: Das Flurstück hat eine Länge von ca. 800 m und eine Breite von ca. 3 bis 4 m.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt ca. 1,3 km südöstlich des Altortbereichs von Hafenpreppach

Zufahrt: Die Zufahrt erfolgt von Norden über einen bituminösen Wirtschaftsweg im Norden und einen geschotterten Waldweg im Süden.

topografische Lage: Das Flurstück steigt von Norden nach Süden mit 3 % Neigung an.

Nutzung: Das Flurstück ist ein unbefestigter Wirtschaftsweg.

Pacht: Ob das Flurstück verpachtet ist, ist nicht bekannt. Angaben zu einem Pachtvertrag liegen nicht vor.

Besonderheiten: keine bekannt

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



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 36

Gerichts-AZ: 3 K 29/20