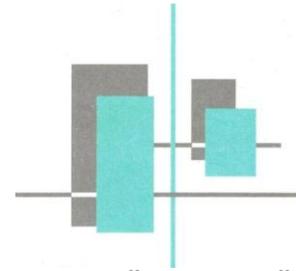


Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**  
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

## Exposé

**Aktenzeichen: 3 K 138/24**

17.05.2025



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

1) des unbebauten Grundstücks  
- In der Röte -, Ackerland, **Flstk. 560 zu 1.360 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 10.12.2024 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: 3 K 138/24

2) des unbebauten Grundstücks – In der Röte –, Ackerland,  
**Flstk. 566 zu 2.590 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 10.12.2024 ermittelt mit

**10.000,00 €**  
**(in Worten: zehntausend)**

3) des unbebauten Grundstücks – In der Röte –, Ackerland,  
**Flstk. 567 zu 3.000 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 10.12.2024 ermittelt mit

**12.000,00 €**  
**(in Worten: zwölftausend)**

4) des unbebauten Grundstücks – In der Röte –, Ackerland,  
**Flstk. 568 zu 3.170 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 10.12.2024 ermittelt mit

**12.000,00 €**  
**(in Worten: zwölftausend)**

**Auftragsgemäß sind die Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs gesondert zu bewerten. Resultierende Wertminderungen sind im unbelasteten Verkehrswert dieses Gutachtens nicht berücksichtigt.**

Landkreis:

Roth

Ort:

Die Flurstücke liegen im Bereich der Gemeinde Büchenbach nahe der südlichen Stadtgrenze von Schwabach. Büchenbach liegt ca. 3,5 km von dieser Stadtgrenze entfernt. Von der Kreisstadt Roth aus liegt Büchenbach nördlich. Büchenbach hat 13 Ortsteile von denen einer der Ortsteil Ottersdorf ist. Büchenbach selbst liegt an der S-Bahn Nürnberg-Roth, Büchenbach hat einen Bahnhof. Der Ort verfügt über 3 Kindertagesstätten, sowie eine Grundschule.

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

Die Grundstücke liegen außerhalb der Bebauung. Umliegend befinden sich nur land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Flächennutzungsplan:

Gemäß Stellungnahme der Gemeindeverwaltung sind die Flurstücke als Landwirtschaftsflächen dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:

Es existieren keine Bebauungspläne, Aufstellungsbeschlüsse sind nicht gefasst. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 35 BauGB.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) für keines der Flurstücke.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Private Leitungen:

Es sind keine Angaben über nicht grundbuchrechtlich gesicherte öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen möglich.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten/Pachten:

Hierzu sind keine Angaben möglich.

Altlasten:

Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.

Regionalplanung:

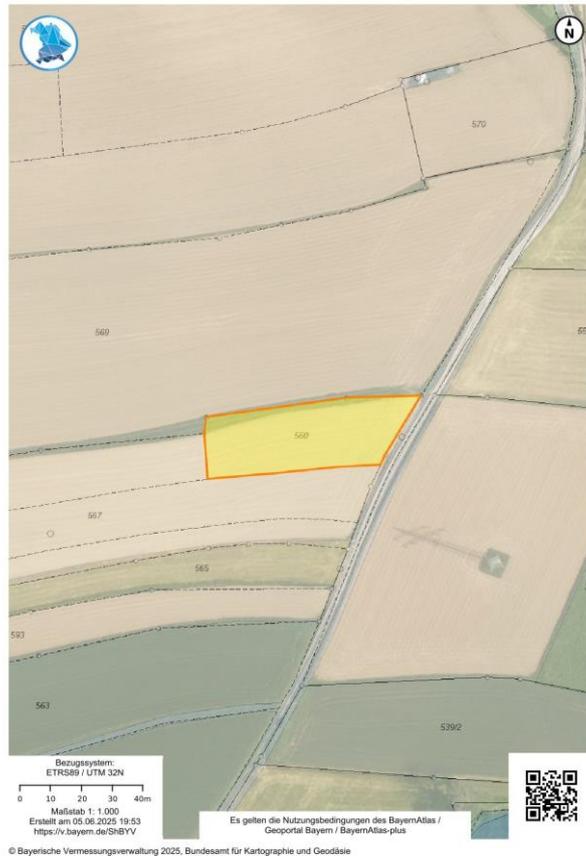
Festlegungen der Regionalplanung liegen gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht vor.



**zu 1) Flurstück 560, In der Röte – Ackerland – Gemarkung Offtersdorf zu 1.360 m<sup>2</sup> (0,1360 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	Lehmiger Sand (LS)
Zustands-/Bodenstufe:	III
Bodengrundzahl	44
Acker- /Grünlandzahl:	44
Verwitterungsboden:	(V)



Grundstücksform:	Das Flurstück hat im Westen einen rechteckigen Zugschnitt, im Osten verläuft es dreieckig. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 67 m, die Breite beträgt 23 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt nahe dem Ortsteil Tennenlohe. Die Entfernung beträgt Luftlinie ca. 0,3 km.
Zufahrt:	Die Zufahrt von Tennenlohe aus erfolgt über einen geschotterten Wirtschaftszweig.
topografische Lage:	leichtabfallend von Süden nach Norden (1%), ebenso von Westen nach Osten (~3%) abfallend.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Ackerfläche. Die Fläche wird mit mehreren Nachbargrundstücken bewirtschaftet.

Pacht: Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

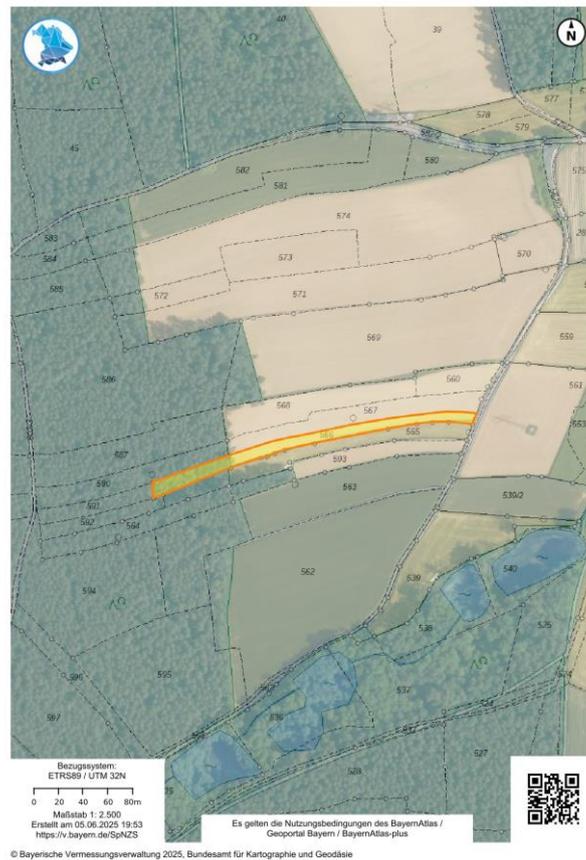
Besonderheiten: Die nördliche Grundstücksgrenze ist ein schmaler Entwässerungsgraben. Gem. Luftbild liegt eine Teilfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> auf dem Bewertungsgrundstück.

## **zu 2) Flurstück 566, In der Röte – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 2.590 m<sup>2</sup> (0,2590 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	lehmiger Sand (LS)
Zustands-/Bodenstufe:	III
Bodengrundzahl	44
Acker- /Grünlandzahl:	44
Verwitterungsboden:	(V)

Eine Teilfläche von ca. 750 m<sup>2</sup> eine Waldfläche.



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen langgezogenen leicht gekrümmten Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 270 m von Osten nach Westen und eine Breite von ca. 9 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt nahe dem Ortsteil Tennenlohe. Die Entfernung beträgt Luftlinie ca. 0,3 km.
Zufahrt:	Das Flurstück kann von Osten her über einen geschotterten Wirtschaftsweg angefahren werden. Die Waldfläche im Westen hat keine erkennbare eigene Zufahrt.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Westen nach Osten mit ca. 3% Neigung ab. Die Querneigung von Norden nach Süden beträgt ca. 1%.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Ackerfläche, die gemeinsam mit angrenzenden Flurstücken genutzt wird. Die Waldfläche im Westen des Flurstücks konnte nicht genau lokalisiert werden. Es handelt sich im Inbegriff überwiegend um einen durchschnittlichen Kieferbestand. Besonderheiten können nicht explizit beschrieben werden, da die Lage nicht bekannt ist. Jedoch ist eine erkennbare Anzahl von Bäumen schadhaft.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar



### zu 3) Flurstück 567, In der Röte – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 3.000 m<sup>2</sup> (0,3000 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

westlicher Bereich:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	Sand (S), lehmiger Sand (LS)
Zustands-/Bodenstufe:	IV
Bodengrundzahl	24 und 38
Acker- /Grünlandzahl:	20 und 38

östlicher Bereich:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	lehmiger Sand (LS)
Zustands-/Bodenstufe:	III
Bodengrundzahl	44
Acker- /Grünlandzahl:	44

Gesamtgrundstück:

Verwitterungsboden: (V)



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen leicht unregelmäßigen langgezogenen gekrümmten Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 210 m in Ost-West-Richtung und eine Breite von ca. 12 bis 17 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt nahe dem Ortsteil Tennenlohe. Die Entfernung beträgt Luftlinie ca. 0,3 km.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt mit seiner östlichen Grenze an einem befestigten Wirtschaftszweig.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Westen nach Osten mit ca. 3% Neigung ab. Die Querneigung von Norden nach Süden liegt unter 1%.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Ackerfläche, die zusammen mit angrenzenden Flächen bewirtschaftet wird.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar



#### **zu 4) Flurstück 568, In der Röte – Ackerland – Gemarkung Offersdorf zu 3.170 m<sup>2</sup> (0,3170 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

westlicher Bereich:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	Sand (S), sandiger Lehm (sL)
Zustands-/Bodenstufe:	IV
Bodengrundzahl	24 und 38
Acker- /Grünlandzahl:	20 und 38

östlicher Bereich:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	sandiger Lehm (sL)
Zustands-/Bodenstufe:	IV
Bodengrundzahl	47
Acker- /Grünlandzahl:	47

Gesamtgrundstück:

Verwitterungsboden: (V)

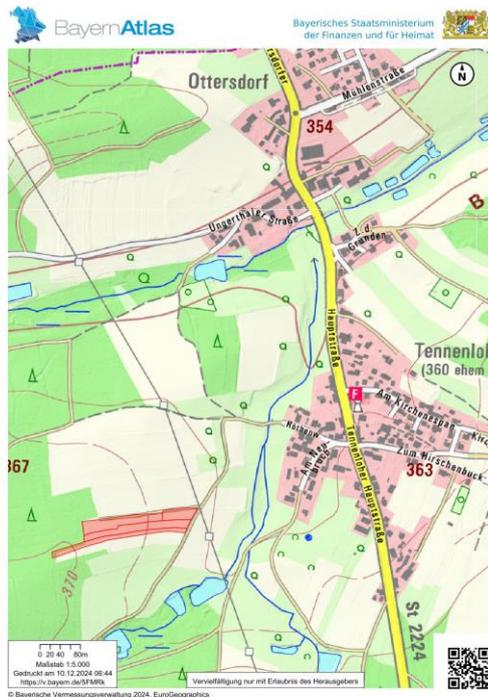


Grundstücksform:

leicht unregelmäßiger Zuschnitt, in Teilen rechtwinkelig. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 158 m. Die Breite variiert zwischen 15 und 25 m.

Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt nahe dem Ortsteil Tennenlohe. Die Entfernung beträgt Luftlinie ca. 0,3 km.
Zufahrt:	Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es kann nur über Fremdfurstücke erreicht werden.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden nur geringfügig ab. Von Westen nach Osten fällt das Gelände mit 3% Neigung ab.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Ackerfläche, die mit angrenzenden Flurstücken bewirtschaftet wird.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

### Ausschnitt Topografische Karte



### Übersicht Luftbild alle Flurstücke



**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. Es handelt sich bei den vorliegenden Angaben nur um einen Auszug aus dem Gutachten.**

