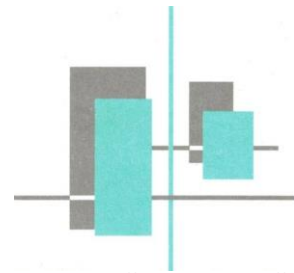


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 6 K 140/24
07.06.2025



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

1) des unbebauten Grundstücks
- Langäcker -, Landwirtschaftsfläche, **Flstk. 1088/1 zu 2.488 m²**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 25.02.2025 ermittelt mit

12.000,00 €
(in Worten: zwölftausend)

2) des unbebauten Grundstücks – Stieräcker –, Landwirtschaftsfläche,
Flstk. 1094 zu 1.940 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 25.02.2025 ermittelt mit

9.000,00 €
(in Worten: neuntausend)

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbeauter 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: 6 K 140/24

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

Landkreis:	Stadt Schwabach
Ort:	Die Flurstücke liegen im Stadtgebiet von Schwabach. Schwabach liegt an der Eisenbahnlinie Treuchtlingen-Nürnberg und ist mit der S-Bahn an das ca. 13 km nördlich gelegene Nürnberg angebunden. Es besteht die Bundesstraße B2 direkt in den Nürnberger Stadtbereich. Die Stadt Schwabach liegt an der Autobahn A6 nach Heilbronn. In Schwabach existieren sämtliche schulische Einrichtungen sowie der überwiegende Teil sämtlicher Infrastruktureinrichtungen.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Die Grundstücke liegen außerhalb der Bebauung. Umliegend befinden sich nur land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Ein Flurstück grenzt direkt an die Gemeindegrenze von Büchenbach.
Immissionen:	Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung einschränken sind nicht erkennbar.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Unverschlossene Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die umliegenden Flurstücke sind unbebaut. Grenzbebauungen liegen nicht vor.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	Hierzu ist keine Angabe möglich. Vermutlich existieren keine.
Flächennutzungsplan:	Gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwabach handelt es sich um Landwirtschaftsfläche im unbebauten Außenbereich.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 35 BauGB. Gem. Darstellung der Stadt Schwabach bestehen keine Bebauungspläne.



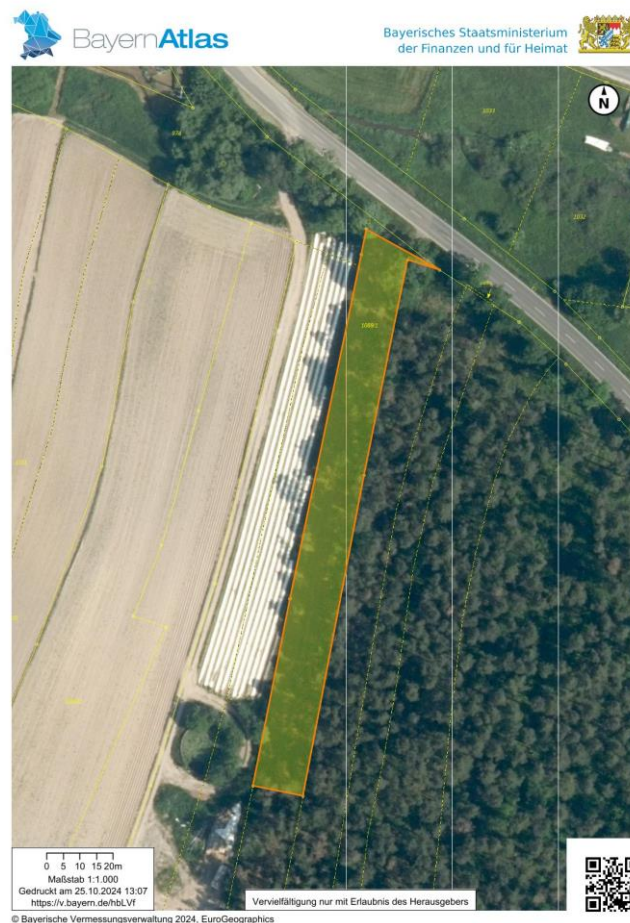
Denkmalschutz:	Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) für keines der Flurstücke.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft.
Private Leitungen:	Es sind keine Angaben über nicht grundbuchrechtlich gesicherte öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen 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.
Naturschutz:	Belange des Naturschutzes sind gem. Darstellung im Bayer Atlas Plus (Fachdaten) nicht betroffen. Lediglich ein kleiner Nördlicher Bereich des Fl.Stk. 1094 liegt im Landwirtschaftsschutzgebiet LSG – 00517.04



zu 1) Flurstück 1088/1, Langäcker – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Ottersdorf zu 2.486 m² (0,2486 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	Lehmiger Sand (LS)
Zustands-/Bodenstufe:	4
Bodengrundzahl	37
Acker- /Grünlandzahl:	31
Verwitterungsboden:	(V)



Grundstücksform:

Das Flurstück hat im Wesentlichen einen langgezogenen rechtwinkligen Zuschnitt. Nur im Norden besteht eine kleine spitz zulaufende Fläche, die an die Grundfläche anschließt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 170 m, die Breite ca. 15 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt ca. 90 m südöstlich der Bebauungsgrenze von Obermaubach.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 4

Gerichts-AZ: 6 K 140/24

Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Staatsstraße ST2224 von Obermainbach. Nach Ottersdorf. Die Straße ist bituminös befestigt, die Zufahrt ein Grünweg.
topografische Lage:	leichtabfallend von Norden nach Süden (2%).
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Ackerfläche. Zum Stichtag vermutlich stillgelegt.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück grenzt im Osten an eine Waldfläche an. Hier kommt es zu Verschattungen, die aufgrund der geringen Grundstücksbreite relevant sind.



zu 2) Flurstück 1094, Stieräcker – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Ottersdorf zu 1.940 m² (0,1940 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	anlehmgiger Sand (SL)
Zustands-/Bodenstufe:	5
Bodengrundzahl	27
Acker- /Grünlandzahl:	25
Verwitterungsboden:	(V)



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen langgezogenen leicht gekrümmten Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 162 m von Norden nach Süden und eine Breite von ca. 13 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt nahe dem Ortsteil Ottersdorf. Die Entfernung beträgt Luftlinie ca. 0,6 km.

Zufahrt:	Laut topografischer Karte existieren zwei Zufahrtswege. Ein Zufahrtsweg beginnt im Bereich von Obermaubach nahe bestehender Fahrsilos und führt durch die Waldfläche. Der Zustand der Zufahrt ist jedoch schlecht (eng, ausgefahren). Eine zweite Zufahrt beginnt in Ottersdorf über einen geschotterten Wirtschaftsweg.
topografische Lage:	leicht abfallend von Süden nach Norden mit ca. 1% Neigung.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Ackerfläche, die gemeinsam mit angrenzenden Flurstücken genutzt wird.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

Ausschnitt Topografische Karte Flurstück 1088/1



Ausschnitt Topografische Karte Flurstück 1094



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.