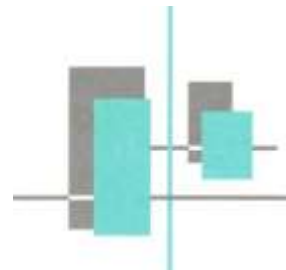


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 6 K 141/24
01.07.2025



Bestockung Flurstück 1161 und 1162



Flurstück 1047

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

nachstehender Grundstücke der Gemarkung Ottersdorf

- 1) des unbebauten Grundstücks - Weiheräcker -, Ackerland, Wald
Flstk. 1050 zu 6.240 m²

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

17.000,00 €
(in Worten: siebenzehntausend)

- 2) des unbebauten Grundstücks – Im Berg –, Wald
Flstk. 1161 zu 4.430 m²

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

12.000,00 €
(in Worten: zwölftausend)

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 141/24

3) des unbebauten Grundstücks – Im Berg –, Wald
Flstk. 1162 zu 6.370 m²

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

18.000,00 €
(in Worten: achtzehntausend)

4) des unbebauten Grundstücks aus Flurstück 1047, Nadelwald
**Flstk. 1047 zu 4.759 m² und Flstk. 1047/1 – Straße –
St 2224 Pleinfeld-Schwabach zu 81 m²**

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

12.000,00 €
(in Worten: zwölftausend)

5) des unbebauten Grundstücks aus Flurstück Schwalbenschwänze, Nadelwald
**Flstk. 1063 zu 2.642 m² und Flstk. 1063/1 – Straße –
St 2224 Pleinfeld-Schwabach zu 78 m²**

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

7.000,00 €
(in Worten: siebentausend)

6) des unbebauten Grundstücks aus Flurstück Schwalbenschwänze, Wald
**Flstk. 1071 zu 4.983 m² und Flstk. 1071/1 – Straße –
St 2224 Pleinfeld-Schwabach zu 27 m²**

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

14.000,00 €
(in Worten: zweitausend)

7) des unbebauten Grundstücks aus Flurstück Langäcker, Nadelwald
**Flstk. 1086 zu 9.431 m² und Flstk. 1086/1 – Straße –
St 2224 Pleinfeld- Schwabach zu 9 m²**

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

26.000,00 €
(in Worten: achttausend)

Landkreis:

Schwabach Kreisfreie Stadt

Ort:

Die Flurstücke liegen im Bereich der Stadt Schwabach.

Schwabach liegt an der Eisenbahnlinie Treuchtlingen-Nürnberg und ist mit der S-Bahn an das ca. 13 km nördlich gelegene



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 2

Gerichts-AZ: 6 K 141/24

	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 sämtliche 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.
Immissionen:	Immissionen, die eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung einschränken sind nicht erkennbar.
Flächennutzungsplan:	Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach sind die Flurstücke als Landwirtschaftsflächen bzw. Waldflächen dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:	Es existieren keine Bebauungspläne, Aufstellungsbeschlüsse sind nicht gefasst. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich demnach nach § 35 BauGB. Für die Grundstücke im Bereich der Staatsstraße werden gegenwärtig Planungen für einen Fuß- und Radweg durch das staatliche Bauamt durchgeführt. Hierzu liegen Planauszüge in der Anlage zu dem eigentlichen Gutachten bei.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) für keines der Flurstücke.
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.

Da eine detaillierte Aufnahme der Waldflächen nicht möglich war wird eine durchschnittliche Berechnung für die Waldwerte durchgeführt. Es konnten die Waldflächen nur näherungsweise festgestellt werden, weshalb eine grundstückswise Berechnung zu einer Scheingenauigkeit führt, die nicht unterlegbar ist. E wird aufgrund der vorgefundenen wahrscheinlich zutreffenden Bestockung ein Durchschnittswert ermittelt der im Nachgang mit eventl. Zu- und Abschlägen die vorgefundenen Zustände berücksichtigt.



Nachstehende Bestockung wurde durchschnittlich vorgefunden.

Hauptbestand:

Kiefer, Alter ca. 80 Jahre

Brusthöhendurchmesser:

BHD = 30 cm.

zu 1) Flurstück 1050, Weiheracker – Ackerland, Wald – Gemarkung Ottersdorf zu 6.240 m² (0,6240 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für das Flurstück nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt mit einem Vorsatz im südlichen Bereich. Die durchschnittliche Breite in Ost-West-Richtung beträgt ca. 28 m; die Länge ca. 235 m.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 4

Gerichts-AZ: 6 K 141/24

Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, nahe dem Ortsteil Obermainbach. Die Entfernung zu dem Ortsteil beträgt ca. 0,9 km.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Süden aus über die bituminös befestigte Gemeindestraße von Obermainbach nach Untermainbach.
topografische Lage:	leicht abfallend von Süden nach Norden mit ca. 3% Neigung.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Waldfläche. Die Hauptbestockung besteht aus Kiefer. Nur im nördlichen Bereich besteht eine kleine Lichtung.
Naturschutz:	Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Gasleitung.



zu 2) Flurstück 1161, Im Berg – Wald – Gemarkung Ottersdorf zu 4.430 m² (0,4430 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für das Flurstück nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen langgezogenen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer Länge von ca. 290 m in Ost-West-Richtung und einer Breite von ca. 16 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, nahe dem Ortsteil Ottersdorf. Die Entfernung zu dem Ortsteil beträgt ca. 1,2 km.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt von Ottersdorf über die Gemeindestraße nach Ungerthal. Von dort aus über einen geschotterten Wirtschaftsweg zum Wasserbehälter am Erlberg. Zum Grundstück selbst besteht keine eigene Zufahrt.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Norden nach Süden leicht ab.

Nutzung:

Das Grundstück ist eine Waldfläche.

Pacht:

Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Naturschutz:

Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00517.04.

Besonderheiten:

keine erkennbar

zu 3) Flurstück 1162, Im Berg – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 6.370 m² (0,6370 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für das Flurstück nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück ist ca. 14 m breit und hat eine Länge von ca. 450 m in Ost-West-Richtung. Es besteht aus zwei versetzt liegenden Teilflächen.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, nahe dem Ortsteil Ottersdorf. Die Entfernung zu dem Ortsteil beträgt ca. 1,2 km.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt von Ottersdorf über die Gemeindestraße nach Ungerthal. Von dort aus über einen geschotterten Wirtschaftsweg zum Wasserbehälter am Erlberg. Zum Grundstück selbst besteht keine eigene Zufahrt.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 7

Gerichts-AZ: 6 K 141/24

topografische Lage:	Der nördliche Grundstücksbereich fällt von Norden nach Süden mit ca. 3% Neigung an. Von Osten nach Westen ist dieser Bereich schwach geneigt. Der südliche Grünlandbereich hat eine Neigung von Ca. 3% nach Süden abfallend.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Waldfläche
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Naturschutz:	Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00517.04
Besonderheiten:	keine erkennbar

zu 4) Flurstück 1047, Winterring – Nadelwald – Gemarkung Ottersdorf zu 4.759 m² (0,4759 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	anlehmiger Sand (SL)
Zustandsstufe:	5
Bodengrundzahl	25
Ackerlandzahl:	19



Grundstücksform:	Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken- Flurstück 1047 ist eine langgezogene mit Ausnahme vom südlichen Bereich rechteckige Fläche mit einer Länge von im Mittel ca. 200 m in Nord-Süd-Richtung und einer Breite von ca. 23 m. Flurstück 1047/1 ist ein schmaler Streifen mit einer Breite von ca. 2,5 m entlang der Staatsstraße St 2224.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Bereich der Stadt Schwabach, ca. 0,8 km östlich des Ortsteils Obermainbach.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Süden über die Gemeindestraße von Obermainbach nach Untermainbach.
topografische Lage:	Das Flurstück 1047 fällt von Süden nach Norden leicht ab.
Nutzung:	Entgegen der Angabe im Grundbuch handelt es sich bei dem Flurstück 1047 um eine Grünlandfläche, die von Waldflächen im Westen und Osten umgeben ist. Das Flurstück 1047/1 ist eine Unlandfläche entlang der Staatsstraße.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Naturschutz:	Die Flurstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet LSG-00517.04.
Besonderheiten:	Gasleitung im südlichen Bereich in den Flurstücken 1047/1 und 1047.



zu 5) Flurstück 1063, Schwalbenschwänze – Nadelwald – Gemarkung Ottersdorf zu 2.642 m² (0,2642 ha) sowie Flurstück 1063/1 – St 2224 Pleinfeld-Schwabach – Straße zu 78 m² (0,0078 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für die Flurstücke nicht vor.



Grundstücksform:

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Flurstück 1063 ist eine langgezogene gekrümmte Fläche mit einer Länge von ca. 130 m in Nord-Süd-Richtung und einer Breite von ca. 19 m. Das Flurstück 1063/1 ist ein ca. 3,0 m breiter Randstreifen entlang der Staatstraße.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück 1063 grenzt direkt an die nördliche Bebauung von Ottersdorf an. Dieser Bereich liegt noch im Stadtgebiet von Schwabach.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Gemeindestraße von Obermainbach nach Ottersdorf.

topografische Lage:

leicht abfallend von Süden nach Norden.

Nutzung:

Das Flurstück 1063 ist eine Waldfläche. Das Flurstück 1063/1 ist Unland als Straßenrand.

Pacht:

Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Naturschutz:

Das Flurstück liegt in dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00517.047.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 10

Gerichts-AZ: 6 K 141/24

Besonderheiten:

keine ersichtlich

zu 6) Flurstück 1071, Schwalbenschwänze – Nadelwald – Gemarkung Ottersdorf zu 4.983 m² (0,4983 ha) sowie Flurstück 1071/1 – St 2224 Pleinfeld-Schwabach – Straße zu 27 m² (0,0027 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für die Flurstücke nicht vor.



Grundstücksform:

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Flurstück 1071 ist eine langgezogene nahezu rechteckige Fläche mit einer Länge von ca. 320 m in Nord-Süd-Richtung und einer Breite von ca. 14 m. Das Flurstück 1071/1 ist ein ca. 1 m breiter Randstreifen der Staatsstraße.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach. Es liegt ca. 0,3 km nördlich von Ottersdorf.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt von der Staatsstraße aus.

topografische Lage:

Das Flurstück 1071 fällt von Süden nach Norden mit ca. 2% Neigung ab.

Nutzung:

Flurstück 1071: Waldfläche
Flurstück 1071/1: Unland (Straßenrand)

Pacht:

Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.



Naturschutz:

Das Flurstück liegt in dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00517.04.

Besonderheiten:

keine erkennbar

zu 7) Flurstück 1086, Langäcker – Nadelwald – Gemarkung Ottersdorf zu 9.431 m² (0,9431 ha) sowie Flurstück 1086/1 – St 2224 Pleinfeld-Schwabach – Straße zu 9 m² (0,0009 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für die Flurstücke nicht vor.



Grundstücksform:

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Flurstück 1086 ist eine langgezogene Fläche mit unterschiedlichen Breiten von 9 m bis 26 m. Die Länge beträgt ca. 0,6km von Norden nach Süden. Soweit erkennbar befindet sich auf dem Flurstück auf der östlichen Grundstücksgrenze ein unbefestigter Waldweg als Rückegasse. Das Flurstück 1086/1 ist ein ca. 80 cm schmaler Streifen am Straßenrand.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach und ca. 0,3 km östlich des Ortsteils Obermainbach.

Zufahrt:

Das Flurstück liegt an der Gemeindestraße von Obermainbach nach Ottersdorf.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 2% Neigung ab.

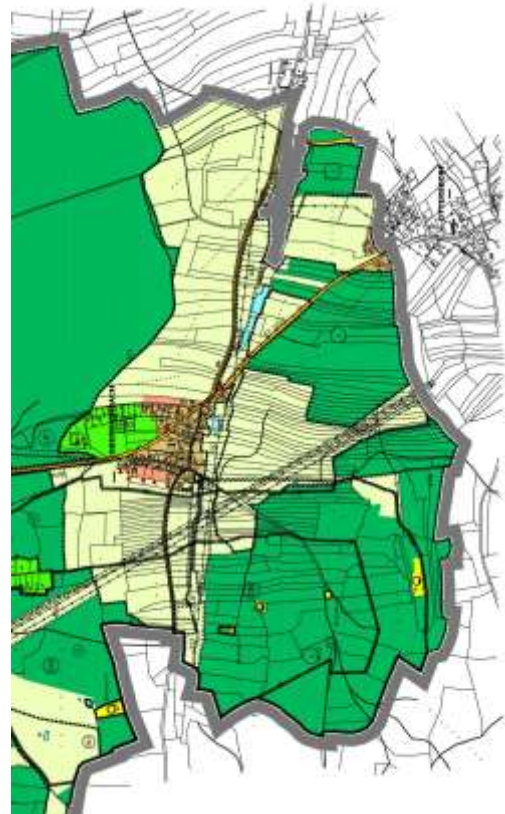


Nutzung:	Waldfläche (Fl.Stk. 1086) Unland (Fl.Stk. 1086/1) Straßenrandstreifen
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. (LSG-00517.04)

Lage in der Region



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Schwabach



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.