

# WOLFGANG EICHELMANN

FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



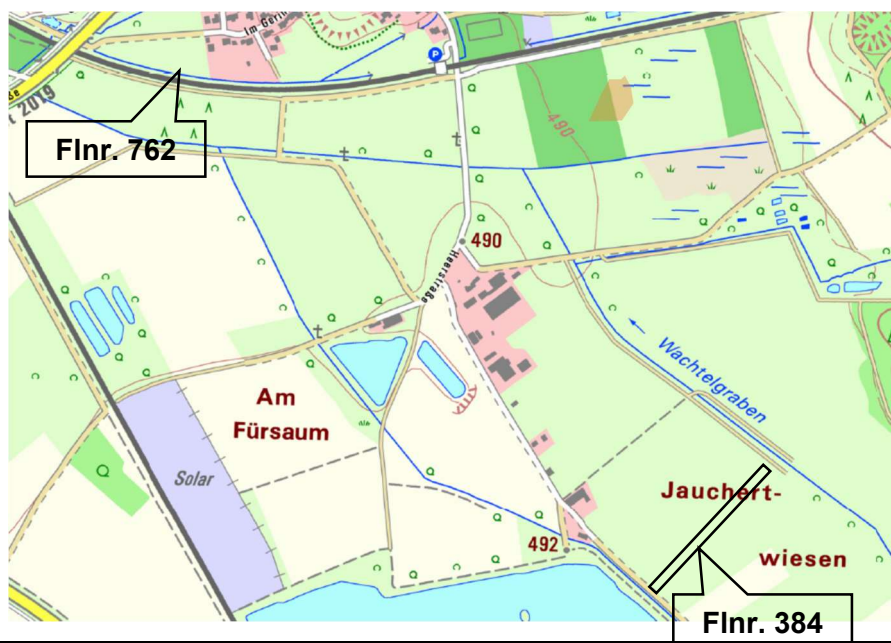
VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

## Verkehrswertgutachten

über die Landwirtschaftsflächen eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,

### Gemarkung Wullenstetten, Blatt 2490

|                |              |       |                      |
|----------------|--------------|-------|----------------------|
| Jauchert-Wiese | FIST.Nr. 384 | Größe | 5.570 m <sup>2</sup> |
| Im Gerinne     | FIST.Nr. 762 | Größe | 9.490 m <sup>2</sup> |



|              |              |            |
|--------------|--------------|------------|
| Verkehrswert | FIST.Nr. 384 | 29.400,- € |
| Verkehrswert | FIST.Nr. 762 | 38.200,- € |

|                        |            |                                |
|------------------------|------------|--------------------------------|
| Wertermittlungstichtag | 24.07.2024 | (entspricht Qualitätsstichtag) |
|------------------------|------------|--------------------------------|

|           |                                                                            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
| Verfasser | Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann<br>Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|

|              |                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------|
| Auftraggeber | Amtsgericht Neu-Ulm,<br>Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm |
|--------------|----------------------------------------------------------|

|                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| Zweck der Wertermittlung | Zwangsversteigerungsverfahren 2K 35/24 |
|--------------------------|----------------------------------------|

Dieses Gutachten umfasst 16 Seiten.  
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
meine Unterlagen.

## 1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung der Verkehrswerte für die im Deckblatt beschriebenen Grundstücke.

Weiter soll der Wert von evtl. vorhandenem Zubehör festgestellt werden und ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.

## 2.0 Bewertungsgrundlagen

|                        |                                                |
|------------------------|------------------------------------------------|
| Wertbegriff            | Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)     |
| Bodenrichtwerte des    | Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm |
| Ertragsmesszahlen      | des Vermessungsamtes Günzburg                  |
| statistische Kaufwerte | des bayerischen Landesamtes für Statistik      |
| meine Ortsbesichtigung | am 24.07.2024                                  |

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gesetze und Verordnungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bürgerliches Gesetzbuch BGB</li> <li>- Baugesetzbuch BauGB</li> <li>- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li> <li>- Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li> <li>- Bayerische Bauordnung (BayBO)</li> <li>- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)</li> </ul> |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 24.07.2024

### 3.1 Grundbuchstelle

| Amtsgericht | Grundbuch von | Blatt |
|-------------|---------------|-------|
| Neu-Ulm     | Wullenstetten | 2490  |

#### 3.1.1 Bestandsverzeichnis

| Lfd.Nr | Gemarkung | Flist. Nr. | Wirtschaftsart und Lage                  | Größe                |
|--------|-----------|------------|------------------------------------------|----------------------|
|        |           |            |                                          |                      |
| 1      | Autenried | 384        | Jauchert-Wiese,<br>Landwirtschaftsfläche | 5.570 m <sup>2</sup> |
| 2      | Autenried | 762        | Im Gerinne,<br>Landwirtschaftsfläche     | 9.490 m <sup>2</sup> |

#### 3.1.2 Erste Abteilung

Eigentümer

#### 3.1.3 Zweite Abteilung

Zwangsversteigerungsvermerk

#### 3.1.4 Dritte Abteilung

Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

#### 4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften der Grundstücke zum Bewertungsstichtag dar. Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### 4.1 Großraumlage

|                                    |                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland                         | Bayern                                                                                                                                                                                       |
| Regierungsbezirk                   | Schwaben                                                                                                                                                                                     |
| Landkreis                          | Neu-Ulm                                                                                                                                                                                      |
| Stadt                              | Senden                                                                                                                                                                                       |
| Stadtteil                          | Wullenstetten                                                                                                                                                                                |
| überregionale<br>Verkehrsanbindung | 4-spurig ausgebaute Bundesstraße 28 (Schnellstraße)<br>zum ca. 10km nördlich gelegenen Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm;<br>Autobahnanschlussstelle zur A7, Anschlussstelle Senden<br>ca. 6km östlich |
| Wirtschaft                         | In Senden sind einige mittelständische Unternehmen<br>ansässig und das überregional bedeutende Möbelhaus<br>Inhofer.<br>Das Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm liegt ca. 10km nördlich.                 |

#### 4.2 Ortsbeschreibung

Senden liegt im Nordwesten des Landkreises Neu-Ulm im Einzugsgebiet des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm.

Mit den angeschlossenen Ortsteilen hat die Stadt Senden insgesamt ca. 22.500 Einwohner. Die Stadt verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, sowie über viele Freizeiteinrichtungen wie See- und Hallenbad, Tennis- und Eissporthalle sowie ein Einkaufszentrum.

Der Ortsteil Wullenstetten liegt ca. 2km südöstlich von Senden.

Der Stadt Senden besteht aus folgenden Ortsteilen:

|               |               |
|---------------|---------------|
| Aufheim       | ca. 2.050 EW  |
| Ay/Freudenegg | ca. 5.600 EW  |
| Hittistetten  | ca. 335 EW    |
| Senden        | ca. 10.100 EW |
| Wullenstetten | ca. 3.300 EW  |

|                          |                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schulische Einrichtungen | Grund- und Hauptschule,<br>weiterführende Schulen in Neu-Ulm,<br>Weißenhorn und Vöhringen |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

### 4.3 Beschreibung der Flurstücke

#### 4.3.1 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 384 – „Jauchert-Wiese“

|                      |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ortslage             | im Süden von Wullenstetten,<br>ca. 1,1 km südlich des Ortsrandes von Wullenstetten                                                                                                           |
| Baugebiet            | kein Baugebiet,<br>das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich,<br>der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Fläche<br>für die Landwirtschaft aus                                  |
| Umgebung             | landwirtschaftlich genutzte Flächen                                                                                                                                                          |
| Grundstückszuschnitt | schmäler, rechteckähnlicher, lang gestreckter Zuschnitt,<br>b/l = ca. 17m/325m,<br>im Westen von einem befestigten Feldweg erschlossen,<br>im Osten von einem unbefestigten Feldweg begrenzt |
| Oberfläche           | eben                                                                                                                                                                                         |
| Bebauung             | keine                                                                                                                                                                                        |

#### Ausschnitt aus dem Flurstücksnachweis

|                       |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tatsächliche Nutzung: | 5 570 m² Grünland                                                                                                                                                     |
| Bodenschätzung:       | 2 995 m² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 58, Grünlandzahl 58<br>Ertragsmesszahl 1737 |
|                       | 1 766 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 52, Grünlandzahl 52<br>Ertragsmesszahl 918         |
|                       | 809 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 54, Grünlandzahl 54<br>Ertragsmesszahl 437           |
|                       | Gesamtertragsmesszahl 3092                                                                                                                                            |

|                                    |                    |                                     |
|------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Ertragsmesszahl EMZ                | pro Hektar         | $3092 / 5570 \times 10.000 = 5.551$ |
| Bebauung                           | unbebaut           |                                     |
| Belastungen<br>im Grundbuch Abt.II | keine Eintragungen |                                     |



#### 4.3.2 Beschreibung des Grundstücks Flnr. 762 – „Im Gerinne“

|                      |                                                                                                                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ortslage             | am östlichen Ortsrand von Wullenstetten,<br>an der Bahnlinie Ulm - Weißenhorn                                                                               |
| Baugebiet            | kein Baugebiet,<br>das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich,<br>der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Fläche<br>für die Landwirtschaft aus |
| Umgebung             | landwirtschaftlich genutzte Flächen                                                                                                                         |
| Grundstückszuschnitt | dreiecksähnlicher Zuschnitt,<br>b/l = ca. 51m/187m,<br>im Norden von einem befestigten Feldweg erschlossen,<br>im Süden von der Bahnlinie begrenzt          |
| Oberfläche           | eben                                                                                                                                                        |

##### Ausschnitt aus dem Flurstücksnachweis

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tatsächliche Nutzung: | 9 447 m <sup>2</sup> Grünland<br>43 m <sup>2</sup> Weg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bodenschätzung:       | 6 509 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Moor (Mo), Bodenstufe (I), Klimastufe 7,9° - 7,0°<br>C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 47, Grünlandzahl 45<br>Ertragsmesszahl 2929<br><br>2 921 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (I), Klimastufe<br>7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl<br>50<br>Ertragsmesszahl 1461<br><br>Gesamtertragsmesszahl 4390 |

Ertragsmesszahl EMZ      pro Hektar       $4390 / 9447 \times 10.000 = 4.647$

Bebauung      im Nordosten ist auf der Ostgrenze eine Trafostation  
errichtet

Belastungen  
im Grundbuch Abt.II      keine verkehrswertrelevanten Eintragungen



Entlang der Ost- und Südgrenze verläuft ein städtischer Abwasserkanal  
(s. Lageplan, S. 16)

#### **4.4 Pächter**

Der Eigentümer erteilte keine Auskunft, ob Pachtverhältnisse bestehen.

#### **4.5 Zubehör**

Zubehör ist nicht vorhanden.

### **5.0 Allgemeine Wertung der Landwirtschaftsfläche**

#### **5.1 Allgemeine Wertung zu Flnr. 384 „Jauchert-Wiese“**

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Grünlandfläche im Außenbereich.

Das Flurstück weist mit 5.570 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Größe auf. Der Zuschnitt, Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung.

Die Ertragsmesszahl EMZ des Grundstücks weist mit 5.551 EMZ pro Hektar eine überdurchschnittliche Bodenqualität für Grünland innerhalb des Landkreises ' Neu-Ulm auf.

#### **5.2 Allgemeine Wertung zu Flnr. 762 „Im Gerinne“**

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine Grünlandfläche.

Das Flurstück weist mit insgesamt mit 9.490 m<sup>2</sup> eine überdurchschnittliche Größe auf. Die Topografie und die Erschließung erlauben eine gute und moderne Bewirtschaftung. Der Zuschnitt ist nachteilig zu werten.

Die Ertragsmesszahl EMZ des Grundstücks weist mit 4.647 EMZ pro Hektar eine unterdurchschnittliche Bodenqualität für Grünland innerhalb des Landkreises Neu-Ulm auf.

Der spitz verlaufende Zuschnitt im Westen erschwert die Bewirtschaftung.

Beeinträchtigt wird die Nutzung des Grundstücks als Landwirtschaftsfläche durch einen entlang der Ost- und Südgrenze verlaufenden, städtischen Abwasserkanals, einer Trafostation in der Nordostecke.

## 6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

## 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens für die Landwirtschaftsflächen

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts.

Nach ImmoWertV soll der Bodenwert vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit zum Bewertungsstichtag zeitnahen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle vorhanden, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im Folgenden wird der Bodenwert im **Vergleichswertverfahren** durch indirekten Vergleich unter Heranziehung der Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm ermittelt.

## 6.2 Bodenwertermittlung der Landwirtschaftsflächen

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm ermittelte zum 01.01.2024 für Landwirtschaftsflächen nachstehende Bodenrichtwerte.

Der Gutachterausschuss unterscheidet hierbei zwischen Grünland und Ackerland in den jeweiligen Gemeindebezirken:

Senden

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| Grünland  | 4,80 €/m <sup>2</sup> |
| Ackerland | 8,00 €/m <sup>2</sup> |

### 6.2.1 Wertermittlung Flst. Nr. 384

Das Grundstück ist als Grünland einzustufen.

Der Bodenwert für die Grünlandfläche wird unter Berücksichtigung der grundstückspezifischen Eigenschaft wie folgt ermittelt:

$$5.570 \text{ m}^2 \times 4,80 \text{ €/m}^2 = 26.736,- \text{ €}$$

wegen der guten Bewirtschaftbarkeit aufgrund der Größe, des Zuschnitts und der verkehrlichen Erschließung sowie der überdurchschnittlichen Ertragsfähigkeit

wird von mir ein Zuschlag

für angemessen erachtet von 10% + 2.674,- €

**Bodenwert gesamt** **29.400,- €** (gerundet)

Dies entspricht einem Bodenpreis von 5,28 €/m<sup>2</sup>.

### 6.2.2 Wertermittlung Flst. Nr. 762

Das Grundstück ist als Grünland einzustufen. Durch die Bebauung an der Ostgrenze mit einer Trafostation wird die Nutzung nicht signifikant beeinträchtigt.

Der Bodenwert für die Grünlandfläche wird unter Berücksichtigung der grundstückspezifischen Eigenschaft wie folgt ermittelt:

$$9.490 \text{ m}^2 \times 4,80 \text{ €/m}^2 = 45.552,- \text{ €}$$

wegen der unterdurchschnittlichen

Ertragsfähigkeit wird von mir

$$\text{ein Abschlag für angemessen erachtet von 10\%} \quad ./.\quad 4.555,- \text{ €}$$

Der westlich spitz verlaufende Zuschnitt erschwert die Bewirtschaftbarkeit und wird zu einem kleinen Teil (43m<sup>2</sup>) als Feldweg befahren.

Auf diese Dreiecksfläche im Westen mit ca. 380 m<sup>2</sup> wird ein Abschlag von 70% vom Bodenrichtwert in Ansatz gebracht

$$380 \text{ m}^2 \times 4,80 \times 50\% = ./.\quad 1.277,- \text{ €}$$

Im Nordosten eine Fläche von ca. 30 m<sup>2</sup> mit der Trafostation und deren Zuwegung bebaut.

Auf diese Fläche im Westen mit ca. 30 m<sup>2</sup> wird ein Abschlag von 95% vom Bodenrichtwert in Ansatz gebracht.

$$30 \text{ m}^2 \times 4,80 \times 95\% = ./.\quad 137,- \text{ €}$$

Entlang der Ost- und Südgrenze verläuft ein städtischer Abwasserkanal auf insgesamt ca. 270 m<sup>2</sup>.

Um gegen

Auf diese Länge wird ein Abschlag von 5,- €/m in Ansatz gebracht, um Nutzungsfall für künftig evtl. notwendig werdende Revisionsarbeiten zu kompensieren,

$$270 \text{ m} \times 5,- \text{ €/m} = ./.\quad 1.350,- \text{ €}$$

**Bodenwert gesamt** **38.200,- € (gerundet)**

Dies entspricht einem Bodenpreis von 4,03 €/m<sup>2</sup>.

## 7.0 Verkehrswerte

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf dem sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung der Beschaffenheit der Grundstücke und der Marktverhältnisse werden von mir die Verkehrswerte zum 24.07.2024 wie folgt festgestellt:

|                     |                      |                   |
|---------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Verkehrswert</b> | <b>Flst. Nr. 384</b> | <b>29.400,- €</b> |
| <b>Verkehrswert</b> | <b>Flst. Nr. 762</b> | <b>38.200,- €</b> |

Hinweis:

Soweit im Gutachten nicht vermerkt, habe ich nicht berücksichtigt und geprüft:

- Bodenkontamination und Tragfähigkeit des Bodens

Ich erkläre mit meiner Unterschrift das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben und dass ich kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung habe. Es wurde nicht in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter Sachverständiger erstattet.

Günzburg, den 15.11.2024



Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Wolfgang Eichelmann

Anlagen    Ortslageplan  
              Katasterpläne  
              Fotos

## Ortslageplan



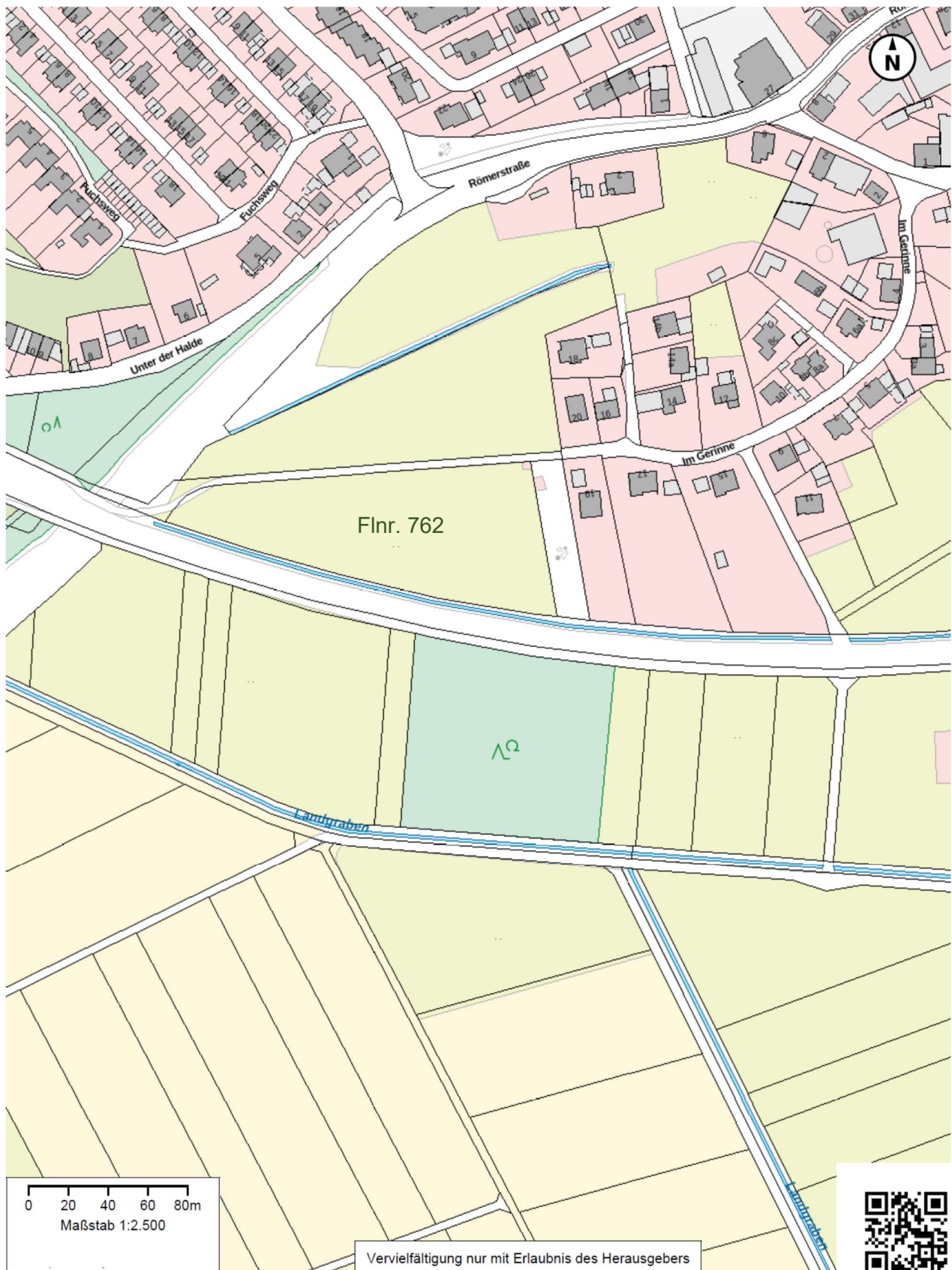
Pfeil: ungefähre Lage der Grundstücke

## Katasterplan Flnr. 384



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

# Katasterplan Flnr. 762



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Fotos vom Ortstermin am 24.07.2024



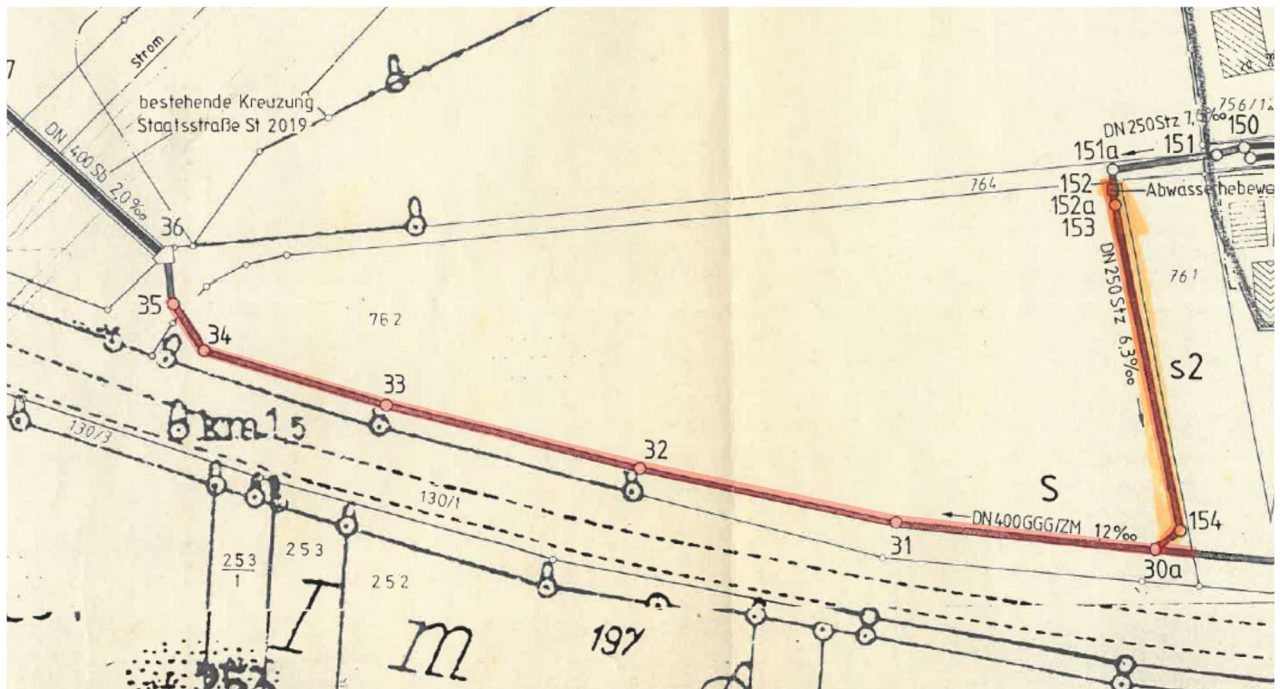
Pfeil: Flst. Nr. 762, Blickrichtung Westen,  
im Vordergrund: Trafostation auf dem Grundstück



Pfeil: Flst. Nr. 762, Blickrichtung Süden,  
im Vordergrund: Zugang auf dem Grundstück zur Trafostation



Luftbild mit Flurstücksgrenzen. Pfeil: Trafostation



rot markiert: städtischer Kanal auf FlNr. 762



Pfeil: ungefähre Lage von Flst. Nr. 384, Blickrichtung Süden