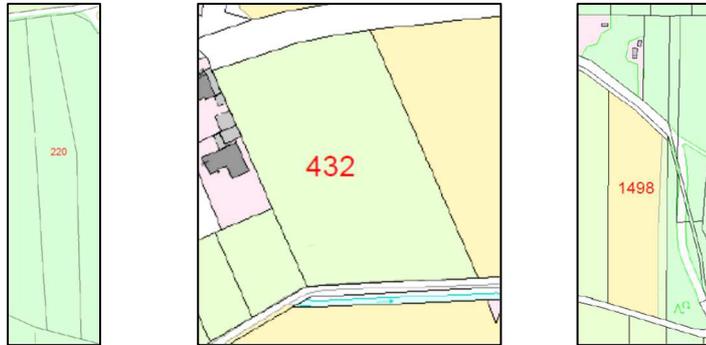


## Kurzbeschreibung zum Gutachten vom 21. Mai 2024 im Verfahren Amtsgericht Augsburg



### GRUNDSTÜCKE

Gemarkung Lützelburg

- 1) Fl.Nr. 220, Dochgruben, Waldfläche zu 0,5472 ha
- 2) Fl.Nr. 432, Zeil, Landwirtschaftsfläche zu 0,9332 ha
- 3) Fl.Nr. 1498, Vogtlachengehau, Landwirtschaftsfläche zu 0,8350 ha

### VERKEHRSWERTE

- |                |           |
|----------------|-----------|
| 1) Fl.Nr. 220  | 20.000 €  |
| 2) Fl.Nr. 432  | 168.000 € |
| 3) Fl.Nr. 1498 | 75.000 €  |

### GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

1) Fl.Nr. 220

Das Grundstück liegt ca. 1 km westlich von Lützelburg. Das Grundstück ist von Wald umgeben. Grundstücksbreite ca. 20 - 30 m, Grundstückslänge ca. 220 m. Es handelt sich um nahezu ebenes Gelände. An der Nordseite verläuft ein Waldweg.

2) Fl.Nr. 432

Das Grundstück liegt direkt am östlichen Ortsrand neben einem Wohngebiet. Nördlich verläuft die Achsheimer Straße, östlich grenzt Ackerland an. Grundstücksform nahezu rechteckig, Grundstücksbreite ca. 75 m, Grundstückslänge ca. 125 m.

Es handelt sich um zum Teil stark ansteigendes Gelände (über 15 m Höhenunterschied von Südosten nach Nordwesten – siehe Höhenplan M 1:2500 vom 24.04.2024).

Neben der nördlichen Grundstücksgrenze an der Straße stehen Bäume. Zur Straße hin besteht eine Böschung. Südlich verläuft ein Feldweg vom Wohngebiet zur Kläranlage.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Lage:	Zell
Fläche:	9.332 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	9.312 m <sup>2</sup> Grünland, 20 m <sup>2</sup> Weg

Bodenschätzung:

9.312 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5),  
Diluvium (D), Bodenzahl 50, Ackerzahl 45,  
Ertragsmesszahl 4190, Gesamtertragsmesszahl: 4190

3) Fl.Nr. 1498

Das Grundstück liegt ca. 500 m östlich von Lützelburg, an der Affalterner Straße. Östlich ist ein schmaler Waldstreifen (Nebenstraße), nördlich gegenüber der Straße ist Waldfläche, westlich und südlich ist Grünland. Grundstücksform nahezu rechteckig, im Norden spitz zulaufend, Grundstücksbreite ca. 50 m, Grundstückslänge ca. 170 m. Es handelt sich um ebenes Gelände. Südlich verläuft ein Feldweg, nördlich eine kleine, asphaltierte Straße.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster:

Lage: Vogtlachengehau

Fläche: 8.350 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 7.349 m<sup>2</sup> Ackerland, 1.001 m<sup>2</sup> Grünland

Bodenschätzung:

8.346 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9 – 7,0°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 3422, Gesamtertragsmesszahl: 3422

#### **BAULEITPLANUNG/BAURECHT**

1) Fl.Nr. 220

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

2) Fl.Nr. 432

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzung mit besonderer Bedeutung für Natur, Orts- und Landschaftsbild eingetragen.

Es existiert kein Bebauungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde Gablingen wird es für dieses Grundstück keine Baulandausweisung geben. Es ist auch nicht im Flächennutzungsplan für eine künftige Wohnbauerweiterung vorgesehen.

3) Fl.Nr. 1498

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

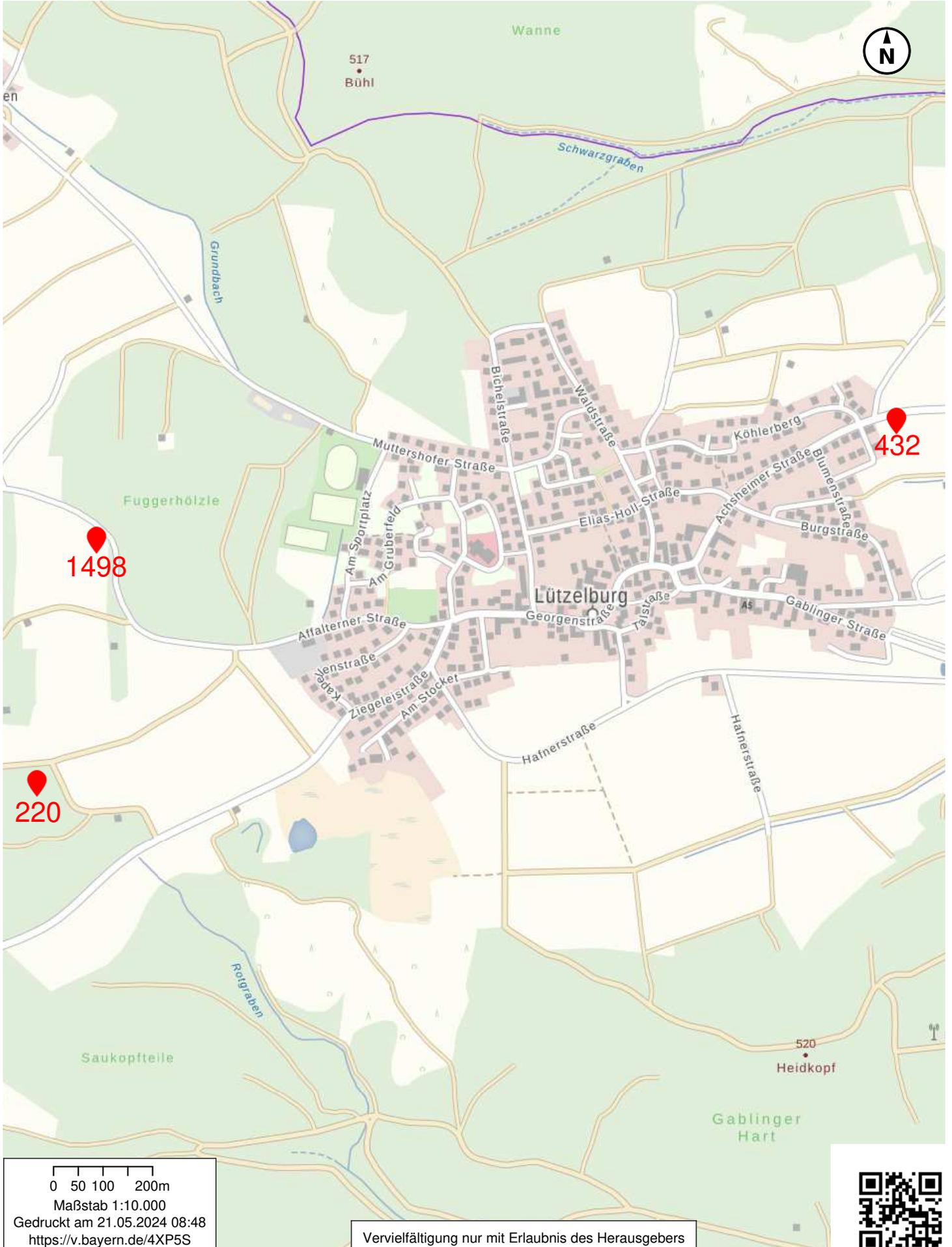
#### **RECHTLICHE HINWEISE**

Nr. 1 (betrifft Fl.Nr. 432) – Beschränke persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungs- und Mastenrecht) für Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg; gemäß Bewilligung vom 14.09.1988;

Vermerk:

Der Holzmast mit der Leitung ist nicht mehr vorhanden. Nach dem Lageplan vom 09.02.2024 der LVN verläuft neben der südlichen Grundstücksgrenze ein Mittelspannungskabel und ein Niederspannungskabel. Das Rohrpaket liegt ca. 0,4 m von der Grenze außerhalb des Grundstücks. HDPE 50 ist die Bezeichnung des hier verlegten Leerrohres. Bei den roten und blauen Punkten handelt es sich um die Darstellung des Querschnitts des Rohrpakets.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass durch diese Kabel keine Wertminderung besteht.





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Augsburg

Fronhof 12  
86152 Augsburg

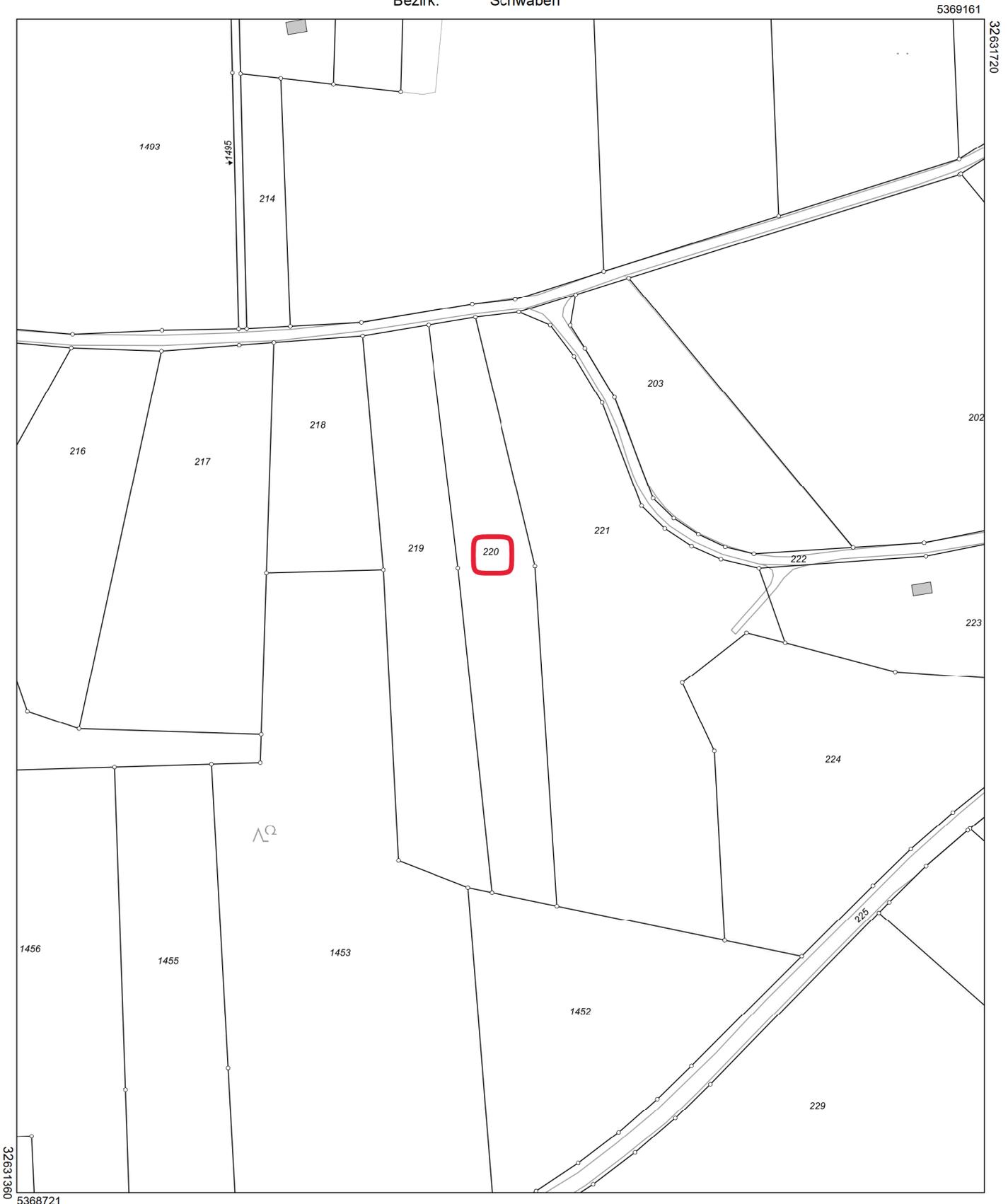
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

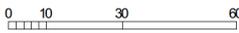
Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 29.01.2024

Flurstück: 220  
Gemarkung: Lützelburg

Gemeinde: Gablingen  
Landkreis: Augsburg  
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Augsburg

Fronhof 12  
86152 Augsburg

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000

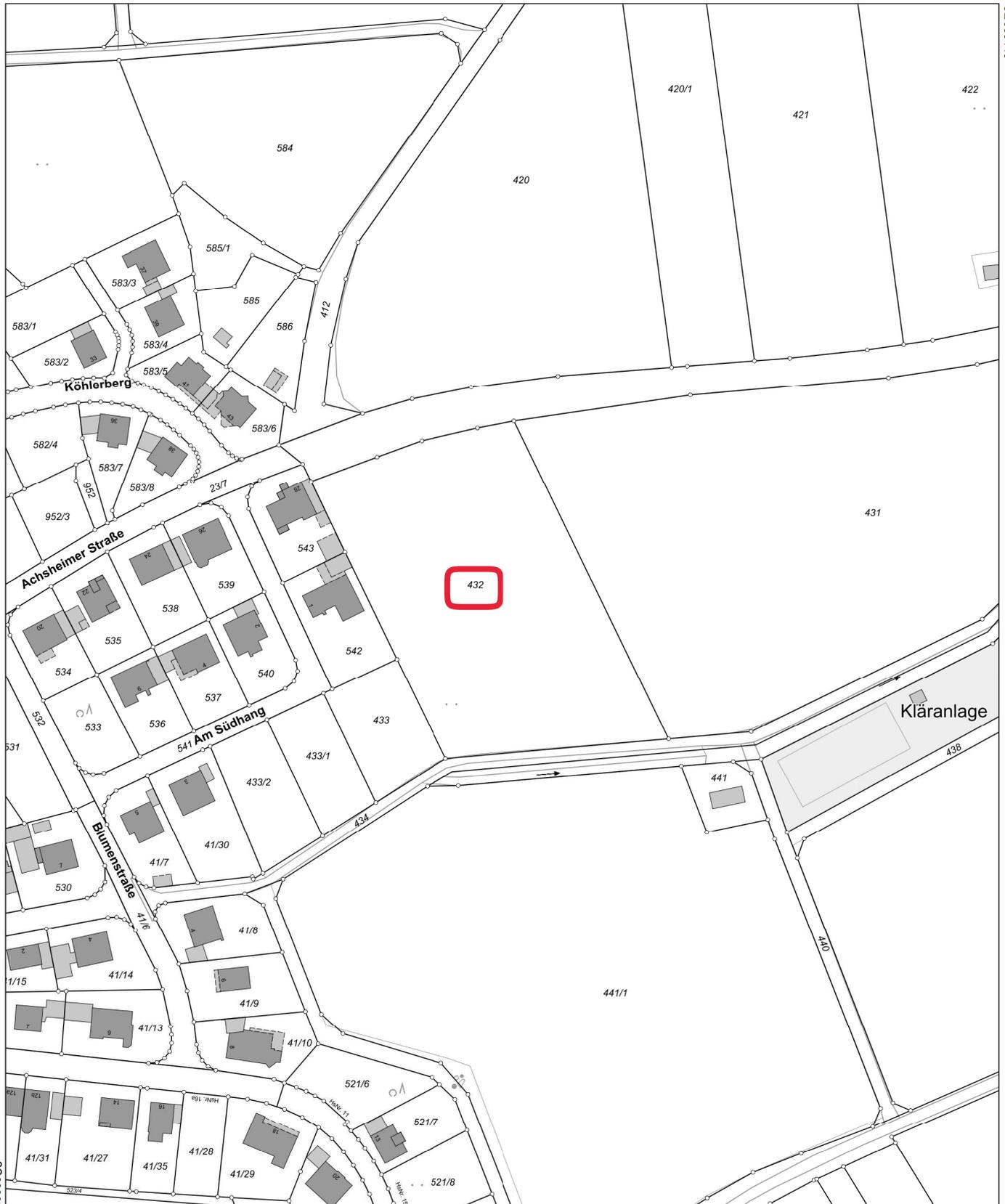
Erstellt am 29.01.2024

Flurstück: 432  
Gemarkung: Lützelburg

Gemeinde: Gablingen  
Landkreis: Augsburg  
Bezirk: Schwaben

5369981

32633443



Maßstab 1:2000



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Augsburg

Fronhof 12  
86152 Augsburg

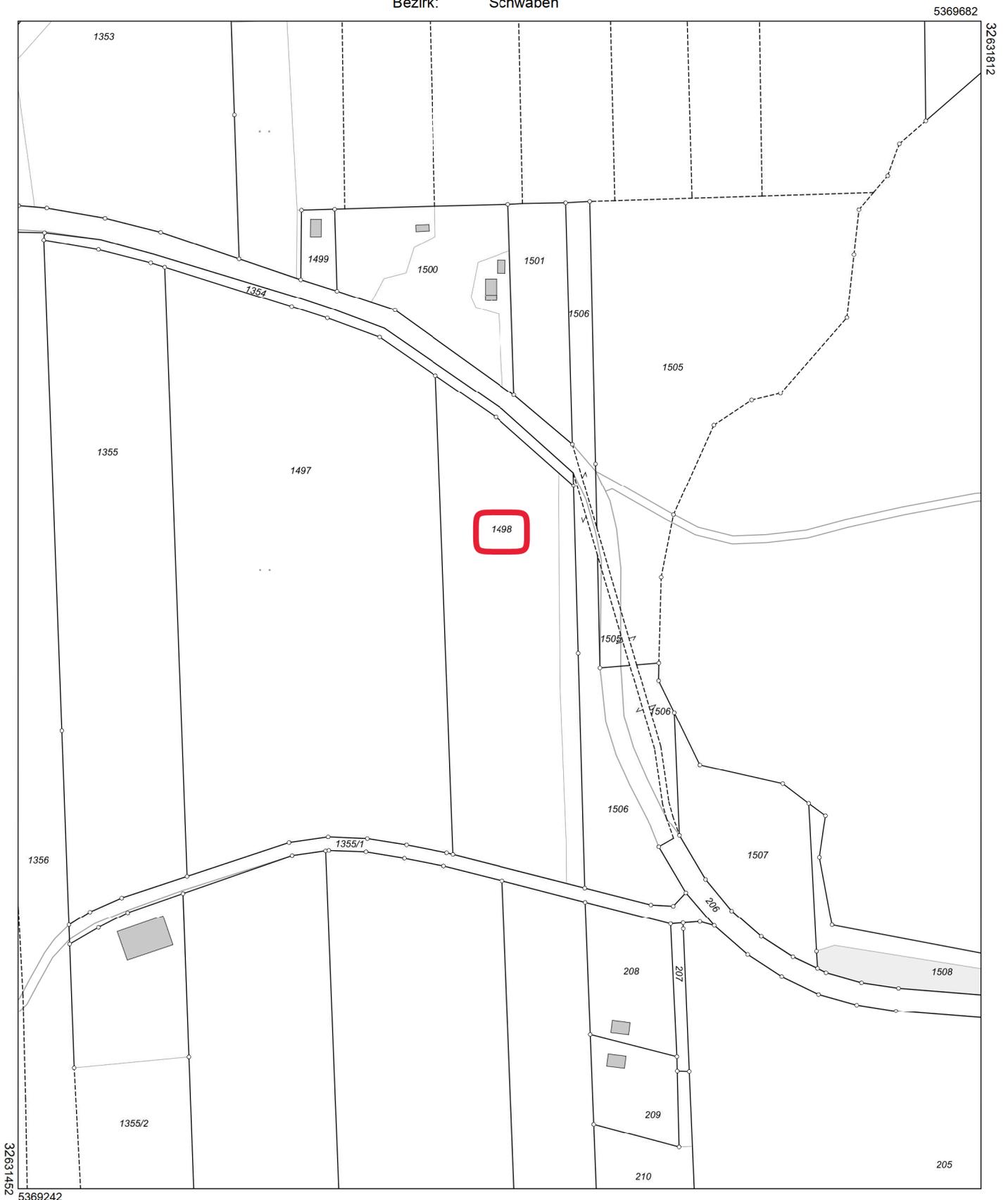
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

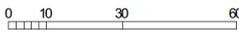
Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 29.01.2024

Flurstück: 1498  
Gemarkung: Lützelburg

Gemeinde: Gablingen  
Landkreis: Augsburg  
Bezirk: Schwaben



Maßstab 1:2000  Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

