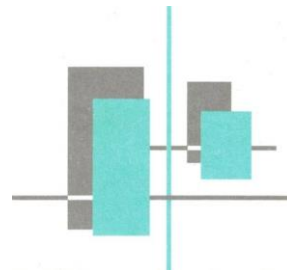


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 3 K 139/24

14.06.2025



Flurstück 936



Flurstück 1092

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

nachstehender Grundstücke der Gemarkung Ottersdorf

- 1) des unbebauten Grundstücks
- Die Gern -, Ackerland, **Flstk. 972 zu 14.130 m²**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

77.000,00 €

(in Worten: siebenundsiebzigtausend)

- 2) des unbebauten Grundstücks – Herrleacker –, Ackerland,
Flstk. 964 zu 7.890 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

40.000,00 €

(in Worten: vierzigtausend)

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 139/24

3) des unbebauten Grundstücks – Espanäcker –, Ackerland,
Flstk. 1000 zu 10.205 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

51.000,00 €
(in Worten: einundfünfzigtausend)

4) des unbebauten Grundstücks – Mühlwiesen –, Ackerland, Grünland
Flstk. 1006 zu 5.025 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

23.000,00 €
(in Worten: dreiundzwanzigtausend)

5) des unbebauten Grundstücks – Mühlwiesen –, Ackerland, Grünland
Flstk. 1012 zu 2.172 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

8.000,00 €
(in Worten: achttausend)

6) des unbebauten Grundstücks – Mühlwiesen –, Grünland
Flstk. 1015 zu 1.770 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

2.000,00 €
(in Worten: zweitausend)

7) des unbebauten Grundstücks – Mühlwiesen –, Grünland
Flstk. 1023 zu 2.792 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

8.000,00 €
(in Worten: achttausend)

8) des unbebauten Grundstücks – Stieräcker –, Ackerland, Wald
Flstk. 1089 zu 8.150 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

23.000,00 €
(in Worten: dreiundzwanzigtausend)



9) des unbebauten Grundstücks – Stieräcker –, Ackerland, Wald
Flstk. 1092 zu 7.520 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

20.000,00 €
(in Worten: zwanzigtausend)

10) des unbebauten Grundstücks – Pointäcker –, Ackerland
Flstk. 1122 zu 4.560 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

19.000,00 €
(in Worten: neunzehntausend)

Hierzu die zum Weg Fl.Stk. 1162/2 gezogene Teilfläche

11) des unbebauten Grundstücks – Pointäcker –, Ackerland
Flstk. 1123 zu 1.630 m²

Hierzu die zum Weg Fl.Stk. 1126/2 gezogene Teilfläche

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

6.000,00 €
(in Worten: sechstausend)

12) des unbebauten Grundstücks – Stieräcker –, Ackerland
Flstk. 1105 zu 6.790 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

30.000,00 €
(in Worten: dreißigtausend)

13) des unbebauten Grundstücks – Mühlwiesen –, Ackerland, Grünland
Flstk. 1013 zu 1.115 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

4.000,00 €
(in Worten: viertausend)



14) des unbebauten Grundstücks – Mühlwiesen –, Ackerland
Flstk. 1007 zu 750 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

2.000,00 €
(in Worten: zweitausend)

15) des unbebauten Grundstücks – Pointäcker –, Landwirtschaftsfläche
Flstk. 1121 zu 4.770 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

20.000,00 €
(in Worten: zwanzigtausend)

Hierzu Wegteiffläche zu Fl.Stk. 1126/2

16) des unbebauten Grundstücks – Pointäcker –, Landwirtschaftsfläche
Flstk. 1124 zu 2.180 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

9.000,00 €
(in Worten: neuntausend)

Hierzu Wegteiffläche zu Fl.Stk. 1126/2

17) des unbebauten Grundstücks – Nähe Erlbergstraße –, Landwirtschaftsfläche
Flstk. 936 zu 9.583 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

295.000,00 €
(in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend)

18) des unbebauten Grundstücks – Stieräcker –, Landwirtschaftsfläche
Flstk. 1106 zu 1.460 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.02.2025 ermittelt mit

4.000,00 €
(in Worten: viertausend)

Ort:

Die Flurstücke liegen tlw. 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 Nürnberg angebunden. Es besteht die Bundesstraße B2 direkt in den Nürnberger



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 4

Gerichts-AZ: 3 K 139/24

Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Stadtbereich. Die Stadt Schwabach liegt an der Autobahn A6 nach Heilbronn. In Schwabach existieren sämtliche schulische Einrichtungen sowie der überwiegende Teil sämtliche Infrastruktureinrichtungen.
Immissionen:	Die Grundstücke liegen außerhalb der Bebauung. Umliegend befinden sich nur land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Lediglich im Bereich des Flurstücks 936 (zu 17) befindet sich westlich der Erschließungsstraße und südlich direkt angrenzende Wohnbebauung.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung einschränken sind nicht erkennbar.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Unerschlossene Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Die umliegenden Flurstücke sind unbebaut. Grenzbebauungen liegen nicht vor. An das Flurstück 936 grenzt an der südlichen Grundstücksgrenze eine Garage an die sich auf einem Grundstück mit einem Wohnhaus befindet.
Abstandsflächenübernahmeerklärungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Ottersdorf, Blatt 740, Ausdruck vom 23.04.2025 bestehen Eintragungen für die Bewertungsgrundstücke: Auftragsgemäß sind die Eintragungen gesondert zu bewerten. Resultierende Wertminderungen sind im unbelasteten Verkehrswert dieses Gutachtens nicht berücksichtigt.
Flächennutzungsplan:	Hierzu ist keine Angabe möglich. Vermutlich existieren keine.
	Gemäß Stellungnahme der Gemeindeverwaltung Büchenbach sind die Flurstücke als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Gem. Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist das Fl.Stk. 936 teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Die weiteren Flurstücke im Bereich der Stadt Schwabach liegen als Land- und Forstwirtschaftsflächen im unbeplanten Außenbereich.



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. Durch die Darstellung als Wohnbaufläche für das Flurstück 936 handelt es sich teilweise um Bauerwartungsland.

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.



zu 1) Flurstück 972, Die Gern – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 14.130 m² (1,4130 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	Lehmiger Sand (IS)
Zustands-/Bodenstufe:	5
Bodengrundzahl	35
Acker- /Grünlandzahl:	35
Verwitterungsboden:	(V)



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 60 m, die Breite ca. 87 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, nahe dem Ortsteil Obermannsbach. Die Entfernung zu dem Ortsteil beträgt ca. 0,6 km.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Süden aus über die bituminös befestigte Gemeindestraße von Obermannsbach nach Untermannsbach.
topografische Lage:	leicht abfallend von Norden nach Süden mit ca. 2% Neigung.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Ackerfläche.



Pacht: Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Besonderheiten: keine erkennbar

zu 2) Flurstück 964, Herrleacker – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 7.890 m² (0,7890 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	lehmiger Sand (IS)
Zustands-/Bodenstufe:	27
Bodengrundzahl	33
Acker- /Grünlandzahl:	26-33
Verwitterungsboden:	(V)



Grundstücksform: Das Flurstück hat einen langgezogenen leicht gekrümmten Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 215 m von Norden nach Süden und eine Breite von ca. 37 m.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, nahe dem Ortsteil Obermannsbach. Die Entfernung zu dem Ortsteil beträgt ca. 0,6 km.

Zufahrt: Die Zufahrt erfolgt von Süden aus über die bituminös befestigte Gemeindestraße von Obermannsbach nach Untermannsbach.

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



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 8

Gerichts-AZ: 3 K 139/24

Nutzung: Das Grundstück ist eine Ackerfläche.

Pacht: Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Besonderheiten: keine erkennbar

zu 3) Flurstück 1000, Espanäcker – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 10.205 m² (1,0205 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

südlicher Bereich:

Kulturart: Grünland (Gr)
Bodenart: Lehm (L)
Zustands-/Bodenstufe: III
Bodengrundzahl 38
Acker- /Grünlandzahl: 33

nördlicher Bereich:

Kulturart: Ackerland (A)
Bodenart: anlehmiger Sand (SL) (Teilbereich Lehm)
Zustands-/Bodenstufe: 4
Bodengrundzahl 30 teilweise 33 und 38
Acker- /Grünlandzahl: 30 teilweise 33

Gesamtgrundstück:
Verwitterungsboden: (V)



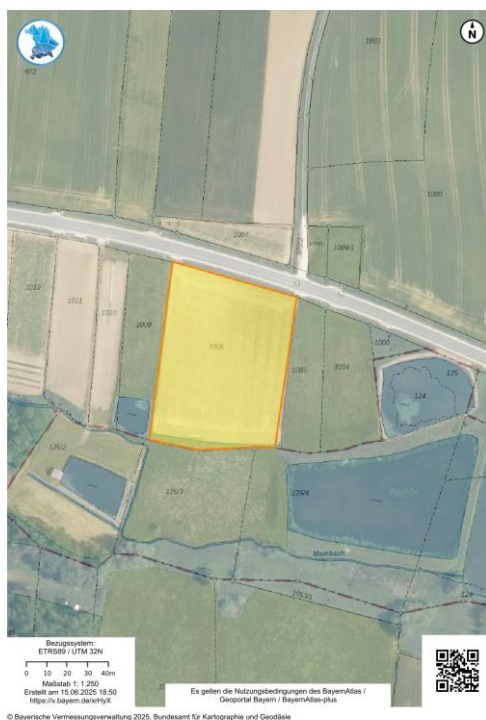
Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es ist durch die Gemeindestraße durchschnitten. Der nördliche Bereich ist hammerförmig geschnitten mit einer Länge von ca. 188 m und unterschiedlichen Breiten von 22 bis 96 m. Der südlich der Gemeindestraße gelegene Bereich ist dreieckig und hat eine Fläche von ca. 230 m ² .
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach ca. 0,8 km östlich des Ortsteiles Obermannsbach.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an der bituminösen Gemeindestraße von Obermannsbach nach Untermannsbach.
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 überwiegend eine Ackerfläche. Die südliche Teilfläche ist Grünland.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar



zu 4) Flurstück 1006, Mühlwiesen – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 5.025 m² (0,5025 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	anlehmiger Sand (SL), teilweise Lehm (L)
Zustands-/Bodenstufe:	4
Bodengrundzahl	34
Acker- /Grünlandzahl:	34
Verwitterungsboden:	(V)



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen leicht trapezförmigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 84 m von Norden nach Süden und eine Breite von ca. 62 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Bereich der Stadt Schwabach, ca. 0,8 km östlich des Ortsteils Obermannsbach.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Gemeindestraße von Obermannsbach nach Untermannsbach.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Norden nach Süden mit ca. 3% Neigung ab.
Nutzung:	Das Grundstück ist überwiegend eine Ackerfläche. Im südlichen Bereich grenzt das Flurstück an einen Graben. In einem Bereich von ca. 230 m ² handelt es sich um Grünland, das den Graben beinhaltet. Dieser Bereich



kann landwirtschaftlich genutzt werden.

Pacht: Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Besonderheiten: keine erkennbar

zu 5) Flurstück 1012, Mühlwiesen – Ackerland, Grünland – Gemarkung Ottersdorf zu 2.172 m² (0,2172 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Nördlicher Bereich (Größe ca. 1.700 m²)
Kulturart: Ackerland (A)
Bodenart: anlehmiger Sand (SL)
Zustands-/Bodenstufe: 4
Bodengrundzahl: 34
Acker- /Grünlandzahl: 34
Verwitterungsboden: (V)

Südlicher Bereich (Größe ca. 472 m²)
Es handelt sich um eine Gehölzfläche mit Wasserlauf, die nicht geschätzt ist.



Grundstücksform: Die Ackerfläche hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Sie hat eine Länge von ca. 80 m von Norden nach Süden und eine Breite von ca. 21 m. Der südliche Bereich ist unregelmäßig geschnitten.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach und liegt ca. 0,7 km östlich des Ortsteils Obermannsbach. Es grenzt an die Gemeinde Buchenbach.



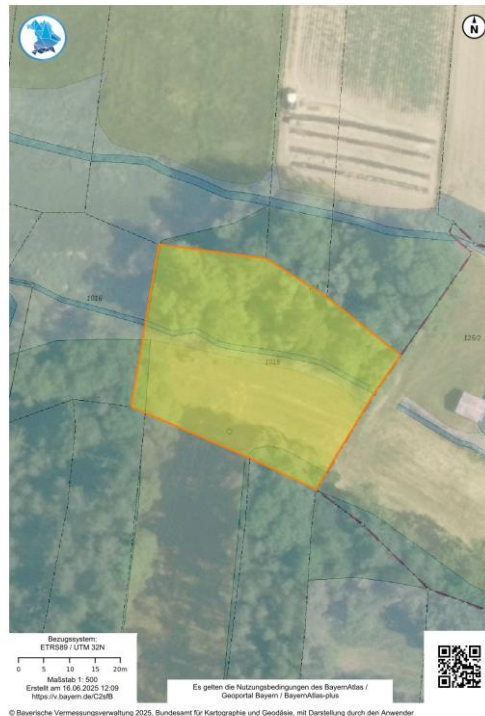
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Gemeindestraße von Obermannsbach nach Untermannsbach. Der südliche gelegene Gehölzbereich hat keine eigene Zufahrt.
topografische Lage:	abfallend von Norden nach Süden (4%) bis zum Wasserlauf.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Ackerfläche. Die südliche Fläche ist eine Gehölzfläche mit Wasserlauf.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Die südliche Gehölzfläche ist teilweise biotophantiert. Das Flurstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

zu 6) Flurstück 1015, Mühlwiesen – Grünland – Gemarkung Ottersdorf zu 1.770 m² (0,1770 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Grünland (Gr)
Bodenart:	Lehm (L)
Zustands-/Bodenstufe:	III
Bodengrundzahl	38
Acker- /Grünlandzahl:	33

Es ist ein Teilbereich von ca. 600 m² als Grünland nutzbar.
Die restliche Fläche ist Gehölz mit Wasserlauf.



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Es besteht aus zwei Teilbereichen. Der nördliche Bereich ist eine Gehölzfläche, der südliche Bereich ist Grünland, jedoch ebenfalls mit Gehölzen. Das Flurstück wird durch einen Wasserlauf durchschnitten.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach und grenzt an das Gemeindegebiet von Büchenbach ab. Es liegt ca. 0,6 km östlich des Ortsteils Obermannthal (Stadt Schwabach)
Zufahrt:	Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 3% Neigung ab.
Nutzung:	Nördlicher Bereich: Gehölzfläche aus Anfluggehölzen Südlicher Bereich: Kleine Grünlandfläche mit anschließender Waldfläche im Süden.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Der gesamte nördliche Bereich ist biotopkartiert. Das Flurstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.



zu 7) Flurstück 1023, Mühlwiesen – Grünland – Gemarkung Ottersdorf zu 2.792 m² (0,2792 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Grünland (Gr)
Bodenart:	lehmiger Sand (IS)
Zustands-/Bodenstufe:	III
Bodengrundzahl	35
Acker- /Grünlandzahl:	34



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen nahezu rechtwinkligen Zugschnitt. Der südliche Bereich ist ein Wasserlauf. Im östlichen Randbereich wird als Grünweg genutzt. Die nutzbare Grünlandfläche hat eine Größe von ca. 2.300 m ² . Diese Fläche hat eine Länge von ca. 53 m von Norden nach Süden, die Breite beträgt ca. 46 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach und ca. 0,5 km östlich des Ortsteils Obermannsbach.
Zufahrt:	Das Flurstück liegt an der Gemeindestraße von Obermannsbach nach Untermannsbach.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Norden nach Süden mit ca. 5% Neigung ab.
Nutzung:	Das Grundstück ist überwiegend Grünland, eine Teilfläche Umland mit Wasserlauf.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Besonderheiten:

Das Flurstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

zu 8) Flurstück 1089, Stieräcker – Ackerland, Wald – Gemarkung Ottersdorf zu 8.150 m² (0,8150 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Nördlicher Bereich:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	lehmiger Sand (IS)
Zustands-/Bodenstufe:	4
Bodengrundzahl	37
Acker- /Grünlandzahl:	37

Der als Ackerfläche nutzbare Bereich hat eine Fläche von ca. 1.600 m².

Der südliche Grundstücksbereich ist zum Teil ein Güllebehälter, Fahrsilo und Waldfläche.



Grundstücksform:

Das Grundstück hat einen schmalen langgezogenen Zuschnitt. Die Gesamtlänge von Nord nach Süd beträgt ca. 530 m, die Breite ca. 18 m im Mittel.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt nahe dem Ortsteil Obermannsbach. Die Entfernung beträgt Luftlinie ca. 0,4 km. Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach.

Zufahrt:

Das Flurstück wird über die Staatsstraße von Obermannsbach nach Ottersdorf erschlossen. Die direkte Zufahrt erfolgt jedoch über das Fremdfurstück 874. Somit hat das Flurstück keine eigene Zufahrt.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 16

Gerichts-AZ: 3 K 139/24

topografische Lage:	Das Gesamtflurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 3% Neigung ab.
Nutzung:	Der nördliche Grundstücksbereich ist eine Ackerfläche. An diese schließt im Süden ein Bereich an, auf dem sich ein Güllebehälter befindet. (Erdbehälter rund ca. 20 m Durchmesser). Dieser befindet sich in etwa mittig auf dem Bewertungsgrundstück und auf dem westlich angrenzenden Flurstück 1092. Der Güllebehälter ist mit Anfluggehölzen umgeben. Im Anschluss befindet sich eine unbefestigte Fläche als Zufahrt zu einer Fahrsiloanlage, die ebenfalls teilweise auf Fl.Stk. 1092 steht. Der südliche Grundstücksbereich ist eine Waldfläche mit ca. 4.800 m ² . Vor Ort war die exakte Lage nicht festzustellen. Es handelt sich überwiegend um einen Kieferbestand mit einem geschätzten Alter von ca. 70 Jahren und einem durchschnittlichen BHD von 26 cm. Die Waldfläche liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Überbauten durch Fahrsilo und Güllebehälter



zu 9) Flurstück 1092, Stieräcker – Ackerland, Wald – Gemarkung Ottersdorf zu 7.520 m² (0,7520 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Nördlicher Bereich: Ackerfläche ca. 1.120 m²
Kulturart: Ackerland (A)
Bodenart: lehmiger Sand (IS)
Zustands-/Bodenstufe: 4
Bodengrundzahl 37
Acker- /Grünlandzahl: 37

Das Flurstück 1092 grenzt westlich an das Flurstück 1089 an. Es gelten die Angaben zu Nutzung, Güllebehälter, Fahrsilo analog. Das Flurstück 1092 wurde in Einheit mit dem Flurstück 1089 genutzt.

Die Waldfläche auf Flurstück 1092 hat eine Fläche von ca. 4.500 m². Auf dem Flurstück befindet sich die Zufahrt zu dem Fahrsilo und dem Güllebehälter im westlichen Grundstücksbereich.



zu 10) Flurstück 1122, Pointäcker – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 4.560 m² (0,4560 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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





- Grundstücksform: Das Flurstück hat einen gekrümmten langgezogenen Zuschnitt und läuft im Süden spitz zu. Die Länge von Norden nach Süden beträgt ca. 380 m, die Breite nimmt von 15 m auf 2,5 m ab. Im südlichen Bereich ist das Flurstück für sich allein nicht mehr zu bewirtschaften.
- Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, ca. 0,4 km südlich des Ortsteils Obermannsbach.
- Zufahrt: Die Zufahrt erfolgt von Norden her über einen unausgebauten Grünweg.
- topografische Lage: Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 2% Neigung ab.
- Nutzung: Das Grundstück ist eine Ackerfläche.
- Pacht: Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
- Besonderheiten: keine erkennbar



zu 11) Flurstück 1123, Pointäcker – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 1.630 m² (0,1630 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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



Grundstücksform: Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 130 m, die Breite ca. 12 m.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, ca. 0,2 km südlich des Ortsteils Obermannsbach.

Zufahrt: Die Zufahrt erfolgt von Süden über einen unbefestigten Grünweg.

topografische Lage: Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 3% Neigung ab.

Nutzung: Das Grundstück ist eine Ackerfläche.

Pacht: Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Besonderheiten: keine erkennbar

Zur Anpassung wird nachstehende Tabelle als Orientierungshilfe angewandt.



zu 12) Flurstück 1105, Stieräcker – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 6.790 m² (0,6790 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Nördlicher Bereich:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	anlehmiger Sand (SL)
Zustands-/Bodenstufe:	4
Bodengrundzahl	34
Acker- /Grünlandzahl:	34

Südlicher Bereich:

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

Gesamtgrundstück:

Verwitterungsboden: (V)



Grundstücksform:

Das Flurstück besteht aus zwei Teilbereichen.

Der nördliche Bereich ist leicht unregelmäßig fast rechteckig geschnitten. Er hat eine Länge von ca. 140 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 23 m.

Im südlichen Bereich hat das Flurstück einen langgezogenen schmalen Zuschnitt mit einer Länge von ca. 410 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von 7 m.

Der Nord- und der Südbereich sind durch einen Grünweg durchschnitten. In dem schmalen südlichen Bereich ragt teilweise eine Waldfläche hinein, deren Verlauf jedoch vor Ort nicht zuordenbar ist.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 21

Gerichts-AZ: 3 K 139/24

Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, ca. 0,2 km südlich vom Ortsteil Obermannsbach.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt über einen Grünweg, der das Flurstück durchschneidet.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 3% Neigung ab.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Ackerfläche, die mit östlich angrenzenden Flurstücken bewirtschaftet wird.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

zu 13) Flurstück 1013, Mühlwiesen – Ackerland, Grünland – Gemarkung Ottersdorf zu 1.115 m² (0,5025 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Nördlicher Bereich: (940 m²)

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

Südlicher Bereich: Gehölzfläche (tlw. biotopkartiert)





- Grundstücksform: Das Flurstück hat im Norden einen rechteckigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 95 m, die Breite beträgt 13 m.
- Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, vom Ortsteil Obermannsbach ca. 0,7 km östlich entfernt.
- Zufahrt: Die Zufahrt erfolgt von Norden über die Gemeindestraße von Obermannsbach nach Untermannsbach.
- topografische Lage: abfallend von Norden nach Süden (3%).
- Nutzung: Das Grundstück ist im Norden eine Ackerfläche. Im südlichen Bereich wird die Fläche durch einen Wasserlauf durchschnitten. Ab diesem Bereich handelt es sich um eine Gehölzfläche.
- Pacht: Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
- Besonderheiten: tlw. Biotophartierung, Lage im Landschaftsschutzgebiet



zu 14) Flurstück 1007, Mühlwiesen – Ackerland – Gemarkung Ottersdorf zu 750 m² (0,0750 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Ackerland (A)
Bodenart:	anlehmiger Sand (SL)
Zustands-/Bodenstufe:	5
Bodengrundzahl	24
Acker- /Grünlandzahl:	24
Verwitterungsboden:	(V)



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen fast dreieckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 56 m von Ost nach West und eine mittlere Breite von ca. 14 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, ca. 0,7 km östlich des Gemeindeteils Obermannsbach.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von der Gemeindestraße von Obermannsbach nach Untermannsbach.
topografische Lage:	nahezu eben
Nutzung:	Zum Stichtag handelt es sich um eine Grünlandfläche. Ob hierbei der Zustand Dauergrundland vorliegt ist nicht bekannt.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar



zu 15) Flurstück 1121, Pointäcker – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Ottersdorf zu 4.770 m² (0,4770 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen schmalen leicht gekrümmten langgezogenen Zuschnitt. Die Länge von Norden nach Süden beträgt ca. 400 m. Die Breite beträgt ca. 15 m. Im Süden läuft es bis zu 5 m zu und ist nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, ca. 0,3 km südlich des Ortsteils Obermannsbach.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Norden über einen unbefestigten Grünweg.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 3% Neigung ab.
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Ackerfläche.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Besonderheiten: keine erkennbar

zu 16) Flurstück 1124, Pointäcker – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Ottersdorf zu 2.180 m² (0,2180 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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



Grundstücksform: Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 120 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 17 m.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, ca. 0,2 km südlich des Ortsteils Obermannsbach.

Zufahrt: Das Flurstück wird von Süden über einen unbefestigten Grünweg erschlossen.

topografische Lage: Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 3% Neigung ab.

Nutzung: Das Grundstück ist eine Ackerfläche.

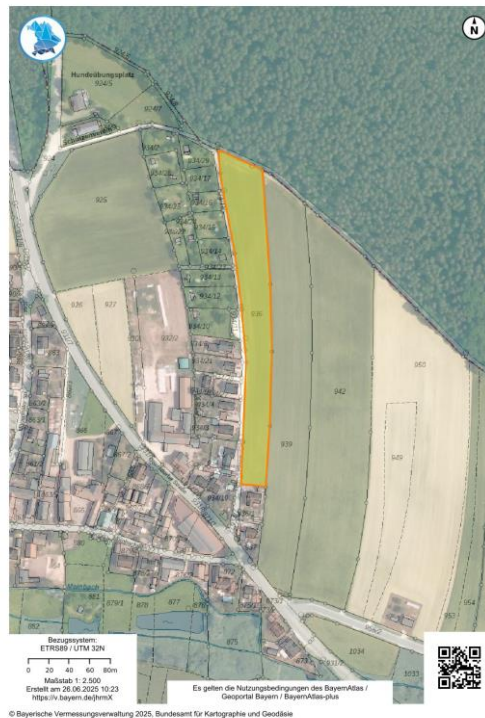
Pacht: Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.

Besonderheiten: keine erkennbar

zu 17) Flurstück 936, Nähe Erlbergstraße – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Ottersdorf zu 9.583 m² (0,9583 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

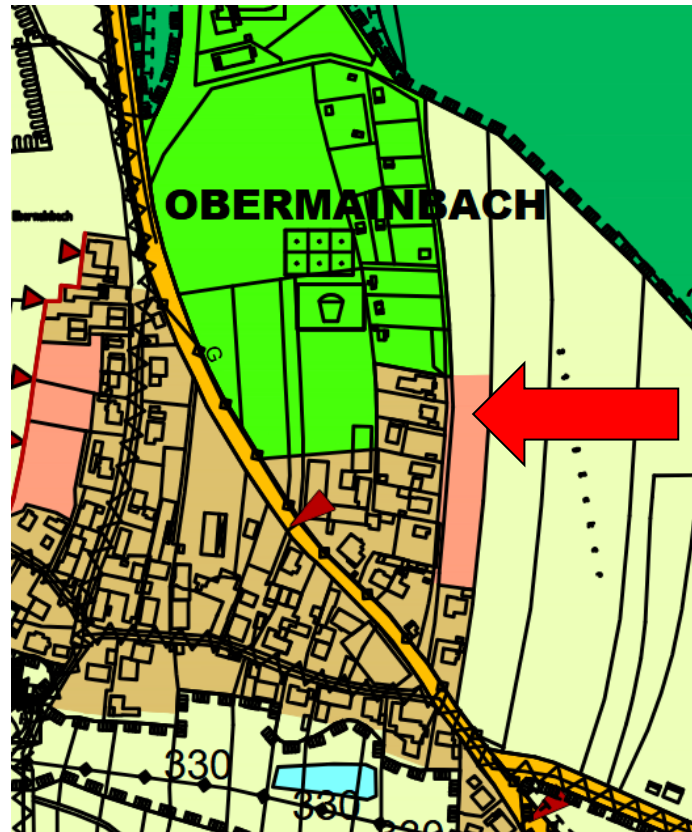
Kulturart: Ackerland (A)
 Bodenart: anlehmiger Sand (SL)
 Zustands-/Bodenstufe: 5
 Bodengrundzahl: 26
 Acker- /Grünlandzahl: 26
 Verwitterungsboden: (V)



Grundstücksform: Das Flurstück hat einen länglichen leicht gekrümmten Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 318 m, die Breite ca. 28 m.

Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt mit seiner Westgrenze vollständig an der Straße „Erlbergstraße“. Diese Straße ist im südlichen Bereich bituminös ausgebaut. Auf der West- und Südseite dieser Straße befindet sich offene eingeschossige Wohnbebauung. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht. Die Planungsrechtliche Grundlage dieser Bebauung ist der §35 BauGB.

Zufahrt:	Bituminöse Erschließung über eine Anliegerstraße
topografische Lage:	leicht abfallend von Norden nach Süden (2%)
Nutzung:	Das Grundstück ist eine Ackerfläche.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.



Ein Aufstellungsbeschluss für eine städtebauliche Satzung oder einen Bebauungsplan besteht nicht. Der südliche Bereich des Grundstücks ist durch die Darstellung im Flächennutzungsplan höherwertig als eine reine Fläche der Land- und Fortwirtschaft. Diese Feststellung gilt jedoch auch für den Bereich, der nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist. Hier handelt es sich ohne die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche um einen Bereich, der aufgrund der Nähe zur Bebauung in nicht näher konkretisierter Zeit eine Entwicklung zu baureifem Land durchlaufen könnte. Für den im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich ist diese Möglichkeit einer Entwicklung jedoch deutlich konkreter. Durch die Darstellung wurde durch die Gemeinde signalisiert, dass diese Entwicklung konkret möglich sein kann. Zur Entwicklung zu Bauland wäre durch die Lage im Geltungsbereich des

§35 BauGB jedoch noch eine Satzung nach §34 BauGB, bzw. ein Bebauungsplan erforderlich. Ein derartiger Beschluss zur Aufstellung liegt nicht vor. Somit handelt es sich im südlichen Grundstücksbereich um eine Fläche der Bauerwartung die zeitlich nicht konkretisiert ist. Der nördliche Bereich des Flurstücks ist gem. ImmoWert V noch eine Fläche der land- und Fortwirtschaft, jedoch höherwertig. Derartige Flächen wären in der ehem. WertV als besondere Flächen der land- und Forstwirtschaft bezeichnet. Die außerlandwirtschaftliche Nutzung ist möglich, zeitlich nicht konkretisiert und es besteht sicherlich ein Markt für diese Fläche.

zu 18) Flurstück 1106, Stieräcker – Landwirtschaftfläche, Waldfläche – Gemarkung Ottersdorf zu 1.460 m² (0,1460 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

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

Es handelt sich lediglich um eine kleine Teilfläche von ca. 100 m² als Ackerfläche. Ferner wird das Flurstück von einem Weg mit ca. 22 m² Fläche im Norden durchschnitten. Die restliche Fläche mit ca. 1.338 m² ist eine Waldfläche.



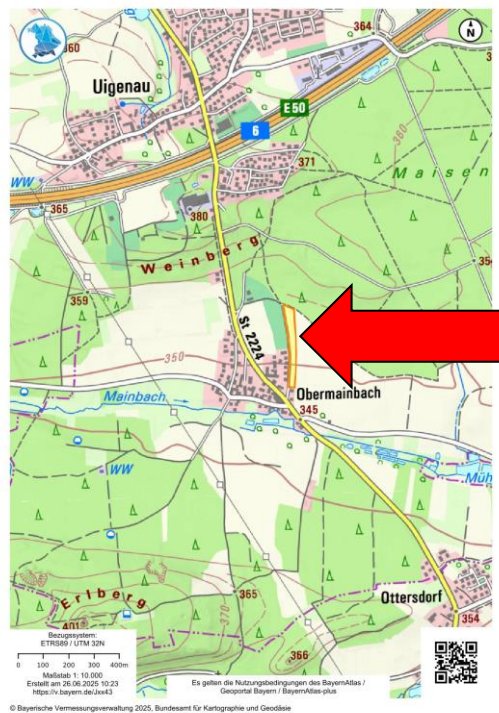
Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen langgezogenen leicht gekrümmten Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 258 m von Norden nach Süden und eine Breite von ca. 15 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach, ca. 0,7 km südlich des Ortsteils von Obermannsbach und ca. 0,7 km westlich von Ottersdorf (Gemeinde Büchenbach). Die südliche Grundstücksgrenze grenzt an dieses Gemeindegebiet.
Zufahrt:	Die in den Katasterunterlagen eingetragene Zufahrt von Obermannsbach ist aufgrund ihres Zustands kaum nutzbar. Die zweite Zufahrt erfolgt über einen geschotterten Wirtschaftsweg von Ottersdorf aus, jedoch nur an die nördliche Grundstücksseite. Rückegassen bestehen nicht.
topografische Lage:	Das Grundstück liegt auf einer Kuppe und fällt sowohl nach Norden als auch nach Süden leicht ab.
Nutzung:	Eine Lokalisierung war nicht möglich aufgrund der geringen Breite. Abmarkungen sind nicht vorhanden. Aus diesem Grund kann nur von einer durchschnittlichen Bestockung ausgegangen werden. Es wird ein Kieferbestand mit einem Alter von ca. 80 Jahren unterstellt.
Pacht:	Zu etwaigen Pachtverträgen liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	Das Flurstück liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.



Lage in der Region



Ausschnitt Ortsplan Flurstück 936:



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.

