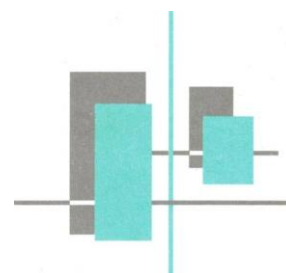


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596
sv-buero-poellinger@t-online.de



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 3 K 43/25

17.11.2025



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

des dem mit einem Fahrtilos und einer Güllegrube bebauten Grundstückes
– Betriebsfläche, Landwirtschaftsfläche –

Stockäcker, Gemarkung Vollmannsdorf - Flstk. 361/1
mit 3.389 m² (0,3389 ha)
in 96138 Burgebrach

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 28.03.2024 ermittelt mit

16.700,00 €

(in Worten: sechzehntausendsiebenhundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

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: 3 K 43/25

Landkreis:	Bamberg
Ort:	Das Bewertungsgrundstück liegt in der Gemeinde Burgebrach. Burgebrach besteht aus 27 Gemeindeteilen von denen Dippach einer ist. Dippach selbst hat ca. 60 Einwohner. Burgebrach hat drei Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Mittelschule. Durch Burgebrach verläuft die B 22 von Bamberg nach Ebrach.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das Bewertungsobjekt liegt zwar in der Gemarkung Vollmannsdorf, jedoch liegt es topografisch zwischen den Ortsteilen Dippach und Dürrhof. Das Grundstück liegt außerhalb der Bebauung. Im Westen grenzt ein Rinderstall an. Im Übrigen ist es nur von Landwirtschaftsflächen umgeben.
Verfahren der ländlichen Entwicklung:	Gem. Darstellung in Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegt das Bewertungsflurstück nicht im Bereich eines Verfahrens zur ländlichen Entwicklung. Im Ortsteil Dippach selbst wird die Dorferneuerung durchgeführt. Davon ist das Flurstück nicht betroffen.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Das Flurstück liegt in einem landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie im Naturpark Steigerwald.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Burgebrach vom 15.04.2024 ist das Flurstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Burgebrach besteht kein Bebauungsplan. Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst. Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen ausschließlich nach §35 BauGB.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	reine Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des §5 ImmoWertV
Beitrags- und Erschließungszustand:	Da es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt, ist das Flurstück unerschlossen.



Altlasten:

Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.

Denkmalschutz:

Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befindet sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Bodendenkmäler.

Regionalplanung:

Das Flurstück liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Flurstück 361/1 „Stockäcker“ – Betriebsfläche, Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Vollmannsdorf zu 3.389 m² (0,3389 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor.

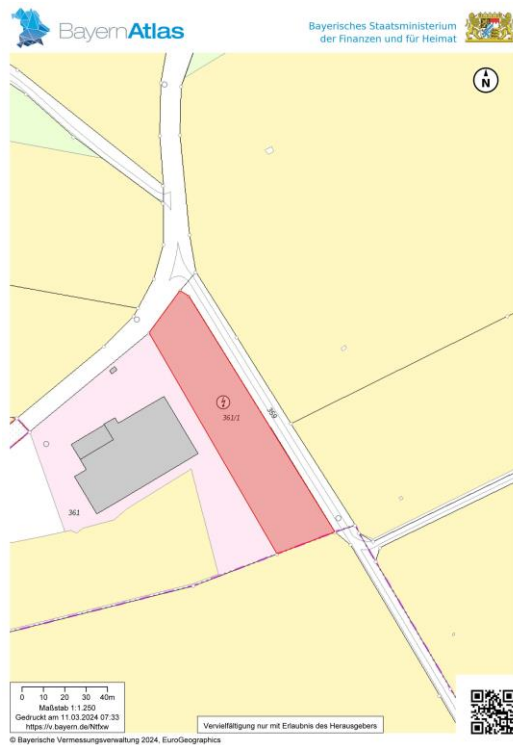
Ackerland (A)
stark lehmiger Sand (SL)
Zustandsstufe (5)
Verwitterungsboden (V)
Bodengrundzahl 50
Ackerlandzahl 39



Grundstücksform:	Das Flurstück hat eine leicht unregelmäßige Form. Es hat eine durchschnittliche Länge von ca. 127 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 26 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt in etwa mittig zwischen den Ortsteilen Dippach und Dürrhof. Von Burgebrach liegt es Luftlinie ca. 3,5 km in südwestlicher Richtung entfernt.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt über die bituminös befestigte Gemeindestraße von Dippach nach Dürrhof.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt Süden nach Norden mit ca. 7 % Neigung ab.
Nutzung:	Im südlichen Bereich liegt eine kleine Grünlandfläche mit ca. 450 m². An diese Fläche schließt das Fahrsilo an. Es umfasst drei Silobereiche. Das Fahrsilo ist aus Beton hergestellt. Die einzelnen Kammern haben eine Länge von ca. 30 m und eine Breite von jeweils 7,50 m. Die Wandflächen haben einen Bitumenanstrich der jedoch beschädigt ist. Der Boden besteht aus Beton. Ob eine Sickerwasserableitung besteht ist nicht bekannt. Der Zufahrtsbereich zu den Fahrsilos ist ebenfalls betoniert. An den Zufahrtsbereich schließt nördlich eine unkultivierte Fläche an auf der Festmist und Geräte gelagert sind. Im Norden befindet sich ein runder Güllebehälter aus Beton der im Boden eingelassen ist. Der Durchmesser beträgt ca. 20 m. Über das Gesamtfassungsvermögen ist nichts bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass der Schwemmmist aus der Rinderhaltung auf dem westlich angrenzenden Flurstück 361 in den Behälter eingeleitet wird. Der Güllebehälter ist umlaufend mit einem Zaun eingefriedet. Über technische Einrichtungen (Rührwerk, etc.) liegen keine Angaben vor. Der Güllebehälter ist im Norden und im Osten mit Büschen und Sträuchern eingewachsen. Der westlich gelegene Zufahrtsbereich auf der Grenze zu dem Flurstück ist geschottert.
Pacht:	Das Flurstück 361/1 ist im Zusammenhang mit dem Flurstück 361 verpachtet. Angaben zum Pachtvertrag liegen nicht vor.



Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt topografische Karte:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiteren Angaben besteht Urheberrecht.

