

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

## Exposé

**Aktenzeichen: 1 K 40/22**

07.02.2022

**Dipl. Ing. (FH)  
Thomas Pöllinger**  
von der Regierung von  
Mittelfranken öffentlich bestellter  
und beeidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von Grund-  
stücken mit aufstehenden land-  
wirtschaftlichen Bauten  
zuständige Aufsichtsbehörde:  
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Mitglied d. Gutachterausschüsse der  
Landratsämter  
- Neustadt a. d. Aisch/Bad Windsheim  
- Kronach  
- Kitzingen  
- Wunsiedel  
Mitglied im HLBS

Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstü-  
cke  
Sachverständiger f. Schäden an Ge-  
bäuden sowie Energieeffizienz von  
Gebäuden



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

des unbebauten Grundstückes – Ackerland -  
**Etzbuck, Gemarkung Ipsheim - Flstk. 763 mit 37.420 m<sup>2</sup> (3,7420 ha)**  
in 91472 Ipsheim

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 21.11.2022 ermittelt mit

**193.000,00 €**  
(in Worten: einhundertdreißigtausend)

**Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.**

Grundbuch:                    Amtsgericht Neustadt an der Aisch  
Blatt 1013, Auszug vom 21.11.2022  
von Ipsheim



Landkreis:	Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim
Ort:	Ipsheim liegt im Aischtal an der Bundesstraße B 470 von Neustadt nach Bad Windsheim. Ipsheim hat einen Bahnhof an der Eisenbahnstrecke Neustadt/Aisch nach Steinach bei Rothenburg. In Ipsheim bestehen Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Metzger, Apotheke etc. Es liegt am Randbereich der Weinberge des Naturparks Frankenhöhe.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das zu bewertende Flurstück liegt außerhalb der Bebauung. Umliegend befinden sich nur Landwirtschaftsflächen. Es handelt sich weder um eine Wohn- noch eine Geschäftslage.
Immissionen:	Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Ipsheim, Blatt 1013, Ausdruck vom 21.11.2022 bestehen Eintragungen für das zu bewertende Grundstück.  Diese Eintragungen sind in dem unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt.
Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) ist das zu bewertende Grundstück nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Gem. Darstellung im Bayern-Atlas-Plus (Fachdaten) ist das Flurstück nicht biotopkartiert. Es liegt nicht in einem Gebiet des Naturschutzes.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mit Stellungnahme der Gemeinde Ipsheim vom 21.11.2022 wurde mitgeteilt, dass die Fläche im Außenbereich liegt und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Ipsheim vom 21.11.2022 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:	Es handelt sich somit um eine unerschlossene Fläche im Außenbereich.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.
Denkmalschutz:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befinden sich im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Bodendenkmäler. Mit seiner Westgrenze grenzt das Bewertungsobjekt an das Bodendenkmal „Siedlung der Metallzeiten“.
Regionalplanung:	Das Grundstück ist gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen.

**Flurstück 763, Etzbuck – Ackerland – Gemarkung Ipsheim zu 37.420 m² (3,7420 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Der nördliche Bereich weist die Bodenschätzung LT 4 V 54/53 auf, der westliche eine Bodenschätzung von LT 5 V 45/42 und der südliche eine von LT 6 V 37/34.

Es handelt sich somit um schweren Lehm Boden als Verwitterungsboden mit Wasserverhältnissen von mittel bis günstig.





Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 320 m in Nordost-Südwest-Richtung und eine Breite von ca. 180 m

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,0 km südöstlich des Ortskerns von Ipsheim. Die nächstgelegene Bebauung liegt ca. 200 m entfernt.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt zunächst über die bituminös befestigte Birkenstraße und von Norden über einen geschotterten Wirtschaftsweg, im Westen und Süden existiert ein Grünweg.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 6 % Neigung ab. Von Süden nach Norden verläuft eine Kuppe in dem Grundstück.

Nutzung:

Das Flurstück ist eine Ackerfläche

Pacht:

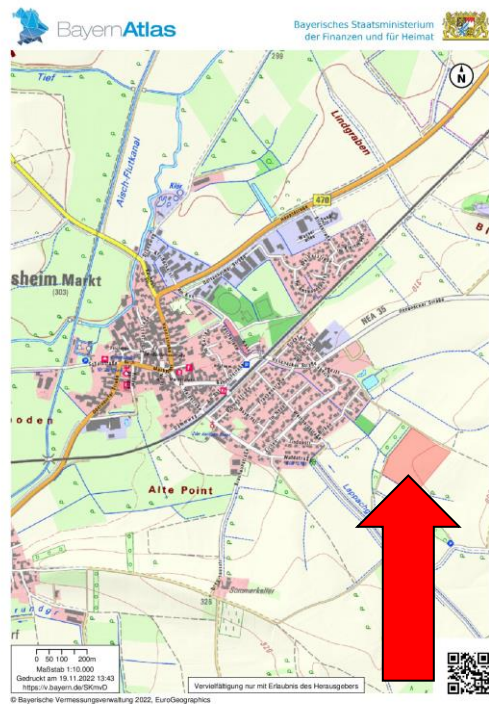
Zu einem eventl. Pachtvertrag liegen keine Unterlagen und Erkenntnisse vor.



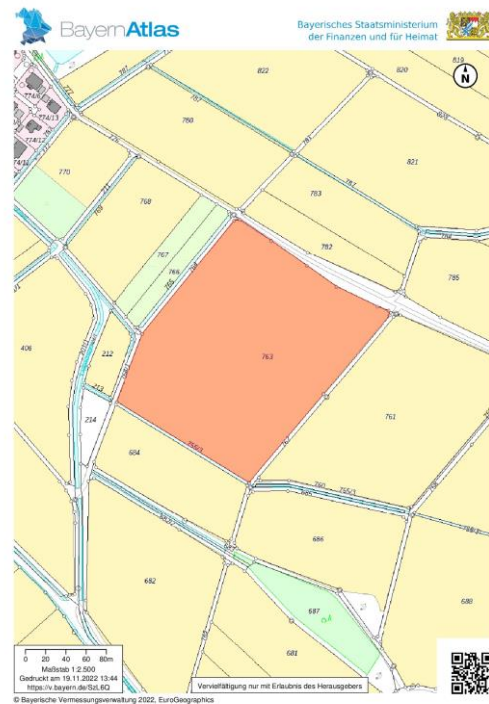
Besonderheiten:

Auf dem Flurstück befindet sich eine bauliche Anlage der Fernwasser Franken.

### Ausschnitt topografische Karte



### Ausschnitt Katasterplan:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig!

