

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 72/22

10.06.2023

**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 - **Tiefenhülle,**
Gemarkung Diespeck - Flstk. 2523/2 mit 5.240 m²
(0,5240 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.05.2023 ermittelt mit

105.000,00 €

(in Worten: einhundertfünftausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Grundbuch: Amtsgericht Neustadt an der Aisch
Blatt 46, Band 2319 Auszug vom 02.12.2022
von Diespeck

Flurstück: 2523/2 lfd. Nr. 7 zu 5.240 m²

Grundbuch von Neustadt a. d. Aisch
Gemarkung Diespeck



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 72/22

Ort:	<p>Neustadt a. d. Aisch liegt an der B 8 von Nürnberg nach Würzburg und der B 470 von Bad Windsheim nach Höchststadt a. d. Aisch.</p> <p>Es liegt an der Eisenbahnstrecke Würzburg-Fürth, sowie an der Bahnstrecke nach Steinach bei Rothenburg an deren Ende die Verbindung nach Ansbach möglich ist. Neustadt ist Sitz der Franken-Brunnen Mineralwasser GmbH und dem weltweit operierenden Besamungsverein mit der Bullenhaltung.</p> <p>Neustadt/Aisch weist alle Schulstufen auf, sowie das Kreiskrankenhaus.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	<p>Das Flurstück liegt im östlichen Stadtgebiet nahe der Nürnberger Straße, zwischen dem „Waldbad“ und dem Sportgelände.</p> <p>In unmittelbarer Umgebung grenzt im Norden das Gelände des TSV Neustadt a. d. Aisch an südlich und östlich befinden sich Landwirtschaftsflächen. Westlich vom Bewertungsobjekt liegt der Parkplatz des TSV. Wohngebäude liegen in ca. 100 m Entfernung südwestlich des Bewertungsobjektes. Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag weder eine Wohn- noch eine Geschäftslage.</p>
Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	<p>Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) ist das zu bewertende Grundstück nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.</p>
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	<p>Gem. Darstellung im Bayern-Atlas-Plus (Fachdaten) ist das Flurstück nicht biotop-kartiert. Es liegt nicht in einem Gebiet des Naturschutzes.</p>
Darstellung im Flächennutzungsplan:	<p>Mit Stellungnahme der Stadt Neustadt vom 06.12.2022 wurde ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan übersandt. Demnach ist der östliche Bereich als Wohngebiet dargestellt und der westliche Bereich als Grünfläche im Umgriff der Sportanlage (Ausschnitt in der Anlage zu dem Gutachten).</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Gem. o. g. schriftlicher Auskunft vom 06.12.2022 besteht kein Bebauungsplan. Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst.</p> <p>Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen ausschließlich nach §35 BauGB.</p>



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.

Regionalplanung:

Das Grundstück ist gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen.

Flurstück 2523/2, Tiefenhülle - Ackerland - Gemarkung Neustadt/Aisch zu 5.240 m² (0,5240 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

SL 4V 31/30

Dies bedeutet: anlehmiger Boden mit mäßigen Wasserverhältnissen als Verwitterungsboden Bodenzahl 31, Ackerzahl 30



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen im Westen nahezu rechteckigen Zuschnitt, im Nord-Osten ist der Grenzverlauf abgerundet. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 135 m, die Breite ca. 40 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,3 km östlich des Stadtkerns von Neustadt/Aisch. Ca. 100 m westlich liegt die Erschließungsstraße „An der großen Marter“ die das westlich davon gelegene Wohngebiet erschließt.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt über einen geschotterten Wirtschaftsweg im Osten. Dieser Weg beginnt am Bildstock „Weißer Marter“ an der Nürnberger Straße.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 5 % Gefälle ab. Von Westen nach Osten verlaufend hat es einen schwach geneigten Scheitel.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Ackerfläche
Pacht:	Zu einem eventl. Pachtvertrag liegen keine Unterlagen und Erkenntnisse vor.
Besonderheiten:	Im Westen grenzt eine Baumreihe an, die zu Verschattungen und Laub führt.

Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt topografische Karte:



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

