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: 1 K 74/25
13.03.2026





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

des unbebauten Grundstückes
Im Weidig, Gemarkung Buckenhofen, Forchheim - Flstk. 1002 mit 3.893 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 02.03.2026 ermittelt mit

14.000,00 €
(in Worten: vierzehntausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Landkreis:	Stadt Forchheim
Ort:	Forchheim liegt am Eingang zur Fränkischen Schweiz. Es liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Bamberg, am Main-Donau-Kanal und an der Autobahn A72 von Fürth nach Suhl. Forchheim hat 7 Stadtteile zu denen auch die Gemarkung Buckenhofen gehört. Industriell wird Forchheim von Siemens Healthineers dominiert, daneben gibt es größere Speditionen und einen größeren Maschinenbauer. Forchheim hat 2 Gymnasien, eine Realschule sowie Grund- und Mittelschulen.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der um-	Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Stadtbereich. Zwischen dem Main-Donau-Kanal und der Regnitz. Östlich des Bewertungsgrundstücks liegen Bereiche der Kläranlage des THW (Technischen Hilfswerks) und einiger kleinerer Gewerbebetriebe. Der Bereich um das Bewertungsgrundstücks herum sind geprägt durch einen Jugendcampingplatz, einen Motorbootclub und lichten Gehölz-, Wald- und Grünlandflächen. Das Grundstück ist weder zur Wohn- noch zur Gewerbenutzung geeignet.
Immissionen:	Immissionen können durch die Kläranlage auftreten. Weitere Immissionen sind für eine Standrandlage durchschnittlich. Das Verkehrsaufkommen der angrenzenden Anliegerstraße ist als gering einzustufen.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs vom 24.11.2025 von Buckenhofen, Blatt, Ausdruck bestehen Eintragungen für das zu bewertende Grundstück. Die sind somit, soweit relevant, auftragsgemäß gesondert bewertet.
Verfahren der ländlichen Entwicklung:	Gem. Darstellung in Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegt das Bewertungsflurstück nicht im Bereich eines Verfahrens zur ländlichen Entwicklung.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Das Flurstück ist vollkommen biotopkartiert (Biotop Nr. 6232-1268, Teilfläche Nr. 6232-1268-001). Das Flurstück liegt außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes, wäre je-

	doch bei Extremhochwasser (HQ extrem) vollständig betroffen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Flurstück liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungs-plan der Stadt Forchheim ist es als Grünfläche mit Bäumen dargestellt. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben mach §35 BauGB für den Außenbereich. Im Rahmen dieser Regelung wären im konkreten Fall Vorhaben nur nach §35 Abs. 2 für besondere Vorhaben im Außenbereich zulässig. Inwiefern für die Einfriedung auf der westlichen Grundstücksseite sowie für die Nebengebäude eine Baugenehmigung vorliegt, konnte im konkreten Fall nicht geprüft werden. Sie sind in jedem Falle als genehmigungspflichtige Vorhaben einzustufen. (Ein Ausschnitt des Flächennutzungsplans befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten).
Beitrags- und Erschließungszustand:	Gem. Angabe im Ortstermin ist die zu Freizeitzwecken im westlichen Grundstücksbereich mit Strom vom westlich angrenzenden Nachbargrundstück erschlossen. Ebenso mit Trinkwasser. Hierbei soll es sich jedoch lediglich um eine nachbarschaftliche provisorische Versorgung handeln. Mit Ausnahme der Zufahrt von der öffentlichen Straße her ist das Grundstück 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 kein Bodendenkmal.
Regionalplanung:	Das Flurstück ist von derartigen Belangen nicht betroffen.

Flurstück 1002 „Im Weidig“ Gemarkung Buckenhofen zu 3.893 m²

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor.

In dem Grundstück befindet sich eine Teilfläche von ca. 960 m² für die keine Bodenschätzung vorlegt. Diese Teilfläche erstreckt sich im weiteren Verlauf auf das Nachbargrundstück Fl. 1003 mit einem ovalförmigen Zuschnitt. Ob auf dieser Gesamtfläche eventl. Sandabbau o.ä. stattgefunden hat ohne Renaturierung ist nicht bekannt.

Für die restliche Fläche gilt:

Kulturart:	Grünland (Gr)
Bodenart:	Sand (S)
Grünlandgrundzahl:	25
Grünlandzahl:	25



Grundstücksform: Das Flurstück hat einen rechteckigen Zuschnitt. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 132 m, die Breite in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 30 m.

Zufahrt: Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt von Osten über eine bituminöse Gemeindestraße, die von der Schleuse Forchheim zum Gemeindebereich von Buckenhofen führt.

topografische Lage: Das Flurstück fällt im Anschluss an die öffentliche Straße im Osten ab um ca. 2,5 m. Im weiteren Verlauf in Richtung Westen ist es überwiegend eben.

Nutzung: Im Norden des Grundstücks befindet sich eine bituminöse Zufahrt mit ca. 290 m² Fläche als zum Flurstück 896 (Motorbootclub).
Im Osten handelt es sich um eine Brachfläche mit Anfluggehölzen, im Westen um eine kultivierte Teilfläche, die als Freizeitgrundstück genutzt wird.

Pacht: Hierzu ist keine Angabe möglich.

Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt Flächennutzungsplan:



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