

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 78/23

02.04.2024

## 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



Flurstück 1402/2



Flurstück 1402/7

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

- a) des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche -  
**Klinger, Gemarkung Diespeck - Flstk. 1402/2**  
**mit 4.611 m<sup>2</sup> (0,4611 ha)**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 13.02.2024 ermittelt mit

**67.000,00 €**  
**(in Worten: siebenundsechzigtausend)**

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



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 78/23

- b) des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche, Ödland -  
**Klinger, Gemarkung Diespeck - Flstk. 1402/7**  
**mit 110 m<sup>2</sup> (0,0110 ha)**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 13.02.2024 ermittelt mit

**1.500,00 €**  
**(in Worten: eintausendfünfhundert)**

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

Landkreis:	Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim
Ort:	<p>Neustadt a. d. Aisch liegt an der B 8 von Nürnberg nach Würzburg und der B 470 von Bad Windsheim nach Höchstadt 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>Ca. 250 m westlich liegt das Gelände des TSV Neustadt a. d. Aisch. Im Umgriff der Flurstücke befinden sich Landwirtschaftsflächen. Wohngebäude liegen in ca. 300 m Entfernung westlich des Bewertungsobjektes. Ca. 300 m östlich befinden sich gewerbliche Objekte.</p> <p>Die Bewertungsobjekte sind zum Stichtag weder eine Wohn- noch eine Geschäftslage.</p>
Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	<p>Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) sind die zu bewertenden Grundstücke nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.</p>
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	<p>Gem. Darstellung im Bayern-Atlas-Plus (Fachdaten) sind die Flurstücke nicht biotopkartiert. Sie liegen nicht in einem Gebiet des Naturschutzes.</p>



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 2

Gerichts-AZ: 1 K 78/23

Darstellung im Flächennutzungsplan:	<p>Mit Stellungnahme der Stadt Neustadt vom 28.03.2024 wurde ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan übersandt. Das Flurstück 1402/2 ist überwiegend als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im westlichen Bereich ist es als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Das Flurstück 1402/7 ist auf den Flächennutzungsplan als Wegefläche dargestellt. Soweit die Grundstückslage in der Örtlichkeit eine derartige Beurteilung zulässt handelt es sich bei dem Flurstück 1402/7 um eine Wegefläche.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Gem. o. g. schriftlicher Auskunft vom 28.03.2024 besteht kein Bebauungsplan. Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst.</p>
Beitrags- und Erschließungszustand:	<p>Es handelt sich somit um unerschlossene Flächen im Außenbereich.</p>
Altlasten:	<p>Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.</p>
Denkmalschutz:	<p>Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befinden sich im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Bodendenkmäler.</p>
Regionalplanung:	<p>Die Grundstücke sind gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen.</p>



**zu a) Flurstück 1402/2, Klinger – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Diespeck zu 4.611 m<sup>2</sup> (0,4611 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

SL 4V 42/41

Dies bedeutet: anlehmiger Boden mit mäßigen Wasserverhältnissen als Verwitterungsboden  
Bodenzahl 42, Ackerzahl 41



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen im Westen nahezu rechteckigen Zuschnitt, im Nord-Osten ist der Grenzverlauf abgerundet durch das Flstk. 1402/7  
Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 133 m, die Breite ca. 36 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,7 km östlich des Stadtkerns von Neustadt/Aisch.  
Ca. 300 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 führt im Norden von



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 4

Gerichts-AZ: 1 K 78/23

der Straße „Klinger“ zur Werner-von-Siemens-Straße im Osten.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Westen nach Osten mit ca. 7 % Gefälle ab. Von Norden nach Süden steigt das Flurstück mit ca. 5 % Neigung an.

Nutzung:

Das Flurstück ist eine Ackerfläche

Pacht:

Das Flurstück ist verpachtet. Zur Höhe der Pacht und zum Vertrag liegen keine Daten vor.

Besonderheiten:

keine erkennbar

**zu b) Flurstück 1402/7, Klinger – Landwirtschaftsfläche, Ödland – Gemarkung Diespeck zu 110 m<sup>2</sup> (0,00110 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

SL 4V 42/41

Dies bedeutet: anlehmiger Boden mit mäßigen Wasserverhältnissen als Verwitterungsboden  
Bodenzahl 42, Ackerzahl 41

Jedoch ist das Flurstück überwiegend eine Wegfläche.



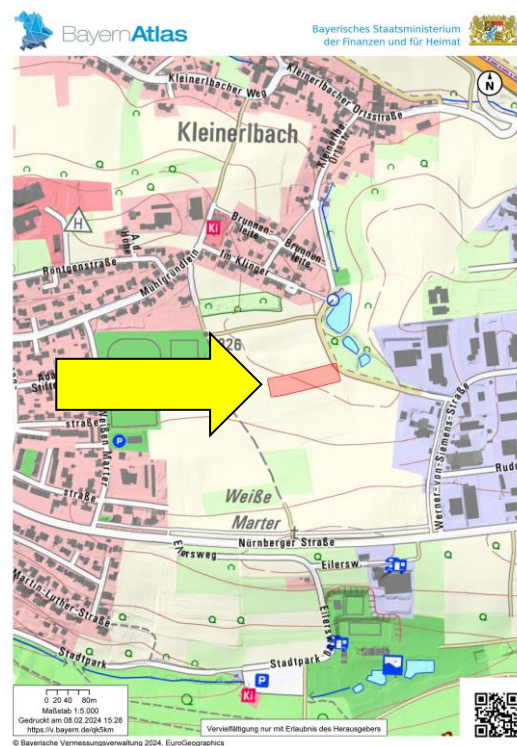


Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen dreieckigen Zuschnitt. Die längste Seite misst ca. 16 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,6 km östlich des Stadtkerns von Neustadt/Aisch.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt über einen geschotterten Wirtschaftsweg der über das Flurstück führt. Dieser Weg beginnt an der Straße „Klinger“ und führt zur Werner-von-Siemens-Straße.
topografische Lage:	nahezu eben
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Wegfläche mit einem Randstreifen aus Grünland.
Pacht:	Das Flurstück ist nicht verpachtet.
Besonderheiten:	keine erkennbar

#### Ausschnitt Katasterplan:



#### Ausschnitt topografische Karte:



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