

**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

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

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 - Flst. 1402/2
mit 4.611 m² (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.



- b) des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche, Ödland -
Klinger, Gemarkung Diespeck - Flstk. 1402/7
mit 110 m² (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: 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.

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.

Neustadt/Aisch weist alle Schulstufen auf, sowie das Kreiskrankenhaus.

Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Das Flurstück liegt im östlichen Stadtgebiet nahe der Nürnberger Straße, zwischen dem „Waldbad“ und dem Sportgelände.

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.

Die Bewertungsobjekte sind zum Stichtag weder eine Wohn- noch eine Geschäftslage.

Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:

Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) sind die zu bewertenden Grundstücke nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.

FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:

Gem. Darstellung im Bayern-Atlas-Plus (Fachdaten) sind die Flurstücke nicht biotopkartiert. Sie liegen nicht in einem Gebiet des Naturschutzes.



Darstellung im Flächennutzungsplan:

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. 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.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gem. o. g. schriftlicher Auskunft vom 28.03.2024 besteht kein Bebauungsplan. Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Es handelt sich somit um unerschlossene Flächen 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.

Regionalplanung:

Die Grundstücke sind gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen.

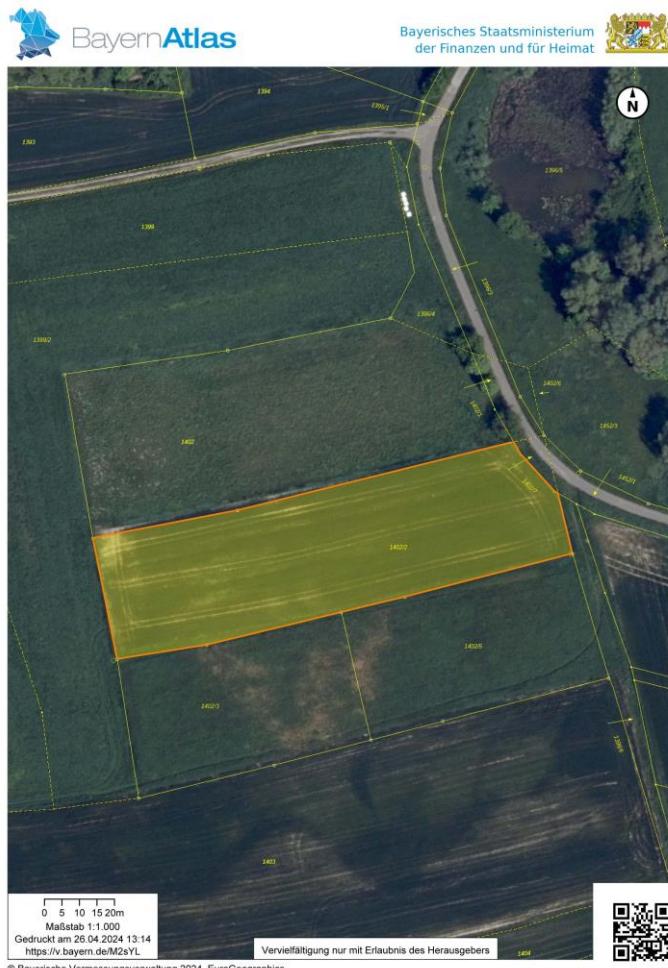


zu a) Flurstück 1402/2, Klinger – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Diespeck zu 4.611 m² (0,4611 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgegesetz liegen vor:

SL 4V 42/41

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



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 m² (0,00110 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgegesetz 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.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Gedruckt am 26.04.2024 13:15
<https://v.bayern.de/T9J7Y>



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 Stadt-kerns 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.

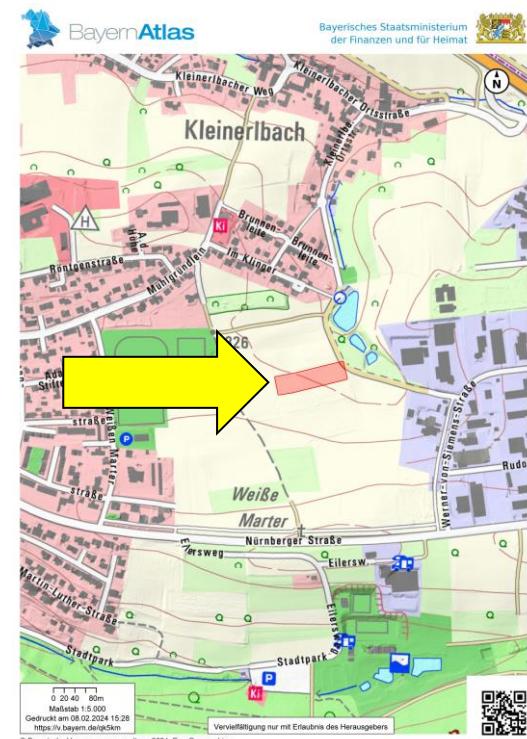
Besonderheiten:

keine erkennbar

Ausschnitt Katasterplan:



Ausschnitt topografische Karte:



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

