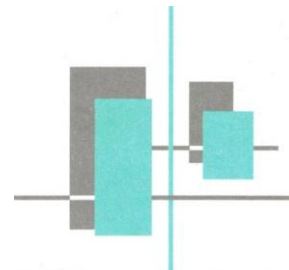


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 1 K 87/24

21.05.2025



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

des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche -
Weierfeld, Gemarkung Obersteinbach - Flstk. 650
mit 10.228 m² (1,0228 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 24.02.2025 ermittelt mit

20.000,00 €
(in Worten: zwanzigtausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für
Schäden an Gebäu-
den und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen Bau-
ten
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 1 K 87/24

Landkreis:	Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim
Ort:	Das Flurstück liegt in der Gemeinde Markt Taschendorf. Der Ort besteht aus 11 Gemeindeteilen, Obersteinbach ist einer davon. Verkehrseitig ist Markt Taschendorf über eine Kreis- und eine Staatsstraße erschlossen. Der Ortsteil liegt zwischen Münchsteinach und Scheinfeld. Die Entfernung in die Kreisstadt Neustadt/Aisch beträgt ca. 16 km.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das Flurstück liegt außerhalb der Bebauung. Umgebend befinden sich Landwirtschaftsflächen. Die nächstgelegene Bebauung liegt ca. 100 m nordöstlich. Das Flurstück ist ausschließlich landwirtschaftlich nutzbar.
Immissionen:	Immissionen, die eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.
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 Gemeindeverwaltung vom 03.02.2025 ist das Flurstück als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde bestehen keine Bebauungspläne. Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst. Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen zum Stichtag ausschließlich nach §35 BauGB
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan ist eine bauliche Entwicklung nicht gegeben.



Beitrags- und Erschließungszustand:

Es handelt sich 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.

Regionalplanung:

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

Flurstück 650, Weiherfeld – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Obersteinbach zu 10.228 m² (1,0228 ha)

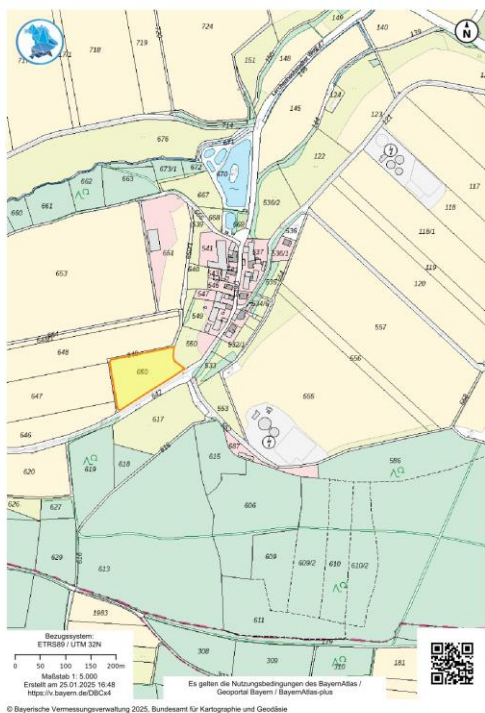
Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Kulturart:	Grünland (Gr)
Bodenart:	Lehm (L)
Zustands-/Bodenstufe:	Bodenstufe (II)
Grünlandgrundzahl:	42
Grünlandzahl:	39



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen leicht unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 128 m, die Breite in Nord-Süd-Richtung variiert zwischen 100 m und 54 m.
Entfernung zum Ort:	Vom Ortsteil Lerchenhöchstädt liegt das Flurstück ca. 100 m (nächste Bebauung) entfernt. Die Entfernung nach Markt Taschendorf selbst beträgt ca. 4,7 km in nördlicher Richtung.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von Süden über einen befestigten Wirtschaftsweg. Westlich und nördlich grenzen Grünwege an das Grundstück an.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Norden nach Süden mit ca. 8 % Neigung im Mittel ab. Von Westen nach Osten fällt das Grundstück mit ca. 6 % Neigung ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Grünlandfläche. Im Norden befinden sich einige Obstbäume. Nicht eindeutig erkennbar ist ob sich diese noch auf dem Bewertungsgrundstück befinden oder auf der Grenze zum Nachbargrundstück.
Pacht:	Hierzu liegen keine Angaben vor.
Besonderheiten:	keine erkennbar

Ausschnitt topografische Karte



Lage in der Region



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

