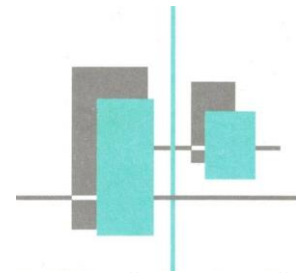


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 3 K 127/24

05.05.2025



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

des unbebauten Grundstückes - Waldfläche -
Finsterholz, Gemarkung Ebenried Markt Allersberg - Flstk. 1859
mit 3.580 m² (0,3580 ha)
zum Weg Flstk. 1897/1 gezogene Teilfläche

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 12.02.2024 ermittelt mit

7.500,00 €

(in Worten: siebentausendfünfhundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Allgemeine Vorbemerkung:

Die Lage des Grundstückes konnte nicht exakt lokalisiert werden. Weder sind Grenzsteine nachvollziehbar noch ist eine katasterseitige Wegerschließung vorhanden.
Die nachstehende Beschreibung orientiert sich deshalb auf den Umgriff der im Bereich des Grundstückes vorherrscht.

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbeauteter 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: 3 K 127/24

Landkreis:	Roth
Ort:	Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Allersberg. Zwischen dem Ortsteil Ebenried und dem Hauptort. Allersberg liegt an der A 9 von Nürnberg nach München und an der Eisenbahnverbindung die parallel zur Autobahn verläuft. Die Gemeinde grenzt im Osten an den Landkreis Neumarkt i.d. OPf. Im Gesamtgemeindegebiet von Allersberg gibt es 8 Kinderbetreuungen, sowie eine Grund- und eine Mittelschule.
Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) ist das Grundstück nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Das Flurstück liegt in im Landschaftsschutzgebiet LSG-00428.01. „Südliches mittelfränkisches Becken östlich der schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland“. Es liegt außerdem im Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mit Stellungnahme der Gemeinde Allersberg vom 05.05.2025 ist das Flurstück im Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliches Grundstück dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Allersberg 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):	reine Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Beitrags- und Erschließungszustand:	Es handelt sich zum Stichtag somit um eine unerschlossene Fläche im Außenbereich.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Alt-lastenkataster eingeholt.
Denkmalschutz:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befindet sich im Bereich des Flurstückes kein Bodendenkmal.



Regionalplanung:

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

Flurstück 1859 „Finsterholz“ – Waldfläche – Gemarkung Ebenried
zu 3.580 m² (0,3580 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen langgezogenen fast rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 210 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 15 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 1,10 km nördlich von Heblesricht entfernt von wo aus das Waldstück, in dem das Flurstück liegt, angefahren wird.

Zufahrt:

Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Südöstlich führt ein unbefestigter Waldweg vorbei der gem. Katasterunterlage jedoch ca. 60 m von dem Bewertungsflurstück entfernt ist.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 2 % Gefälle ab.



Nutzung:

Das Flurstück konnte nicht genau lokalisiert werden. Aus diesem Grund ist nachstehend der Bestand des Umgriffs beschrieben in dem sich das Flurstück befindet.
Die Bestockung besteht aus Kiefer mit einem BHD von ca. 30 cm im Durchschnitt.
Das Alter wird auf 80 Jahre geschätzt. In kleinerem Umfang befindet sich in dem Gebiet Jungfichten in Naturverjüngung.

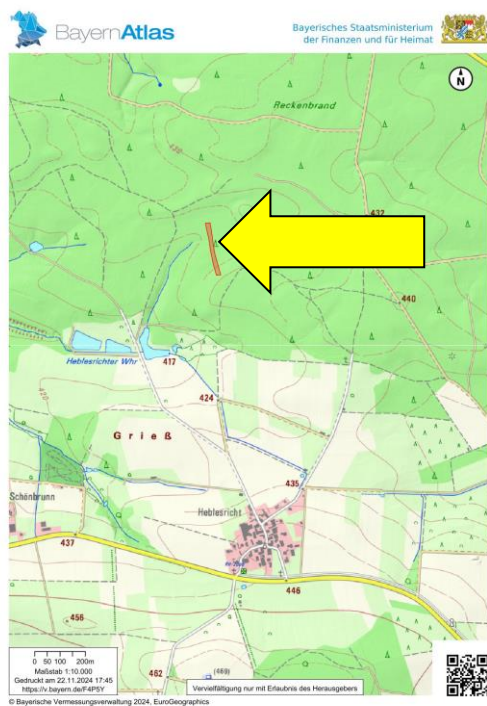
Pacht:

Das Flurstück ist wahrscheinlich nicht verpachtet.

Besonderheiten:

keine erkennbar.

Ausschnitt topografische Karte



Ausschnitt Katasterplan:



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.

