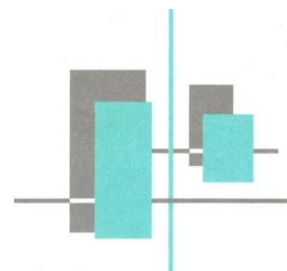


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 3 K 128/24

11.10.2025



Flurstück 1322/4



Bereich Flurstück 603

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

1) des unbebauten Grundstücks
- Nähe Walpersdorfer Straße -, Landwirtschaftsfläche,
Gemarkung Schwabach, Flstk. 1322/4 zu 2.635 m²,

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 18.08.2025 ermittelt mit

43.000,00 €

(in Worten: dreiundvierzigtausend)

2) des unbebauten Grundstücks Flurstück – In der Röte –,
Gemarkung Ottersdorf, Flstk. 603 zu 4.290 m²

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 18.08.2025 ermittelt mit

9.000,00 €

(in Worten: neuntausend)

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbeauter 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 128/24

Landkreis: zu 1)

kreisfreie Stadt Schwabach

Ort:

Das Flurstück liegt im Stadtgebiet von Schwabach.
Schwabach liegt an der Eisenbahnlinie Treuchtlingen-Nürnberg und ist mit der S-Bahn an das ca. 13 km nördlich gelegene Nürnberg angebunden. Es besteht die Bundesstraße B2 direkt in den Nürnberger Stadtbereich. Die Stadt Schwabach liegt an der Autobahn A6 nach Heilbronn. In Schwabach existieren sämtliche schulische Einrichtungen sowie der überwiegende Teil sämtlicher Infrastruktureinrichtungen.

Landkreis: zu 2)

Roth

Ort:

Gemeinde Büchenbach
Die Gemeinde Büchenbach grenzt südliche direkt an die Stadt Schwabach.

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

Flstk. 1332/4:
Das Flurstück liegt in Forsthoof nahe der Autobahnausfahrt Schwabach Süd. Westlich grenzt ein Tennisplatz an, nördlich Gewerbebetriebe.
Mit der südlichen Grenze liegt das Flurstück direkt an der Autobahn A6. Wohnbebauung befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe. Die Entfernung in das Stadtzentrum beträgt ca. 2 km in nordwestlicher Richtung. Bedingt durch die Lage ist es für eine Wohnbebauung grundsätzlich ungeeignet.
Flstk. 603:
Das Flurstück liegt in einem größeren zusammenhängenden Waldstück der Gemeinde Buchenbach.
Die nächstgelegene Bebauung befindet sich ca. 1 km nordöstlich in Tennenlohe. Für eine bauliche Nutzung ist das Flurstück ungeeignet. Es handelt sich um eine reine Waldfläche.

Immissionen:

Flstk. 1332/4:
starke Immissionen durch die angrenzende Autobahn
Flstk. 603:
Immissionen die eine forstwirtschaftliche Nutzung einschränken liegen nicht vor.



Erschließung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Flstk. 1322/4:

Die Straßen- bzw. wegegeseitige Erschließung liegt an dem Flurstück.

Flstk. 603:

Unerschlossene Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Die angrenzenden Flurstücke sind unbebaut. Grenzbebauungen liegen nicht vor.

Flächennutzungsplan:

Gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwabach besteht folgende Darstellung:

Der überwiegende südliche Bereich entlang der Autobahn befindet sich innerhalb der Bauverbotszone. Dieser Bereich ist als Grünfläche und als Fläche der Aufforstung dargestellt. Lediglich ein kleiner Bereich im Nordwesten ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Dieser dreieckig geschnittene Bereich lässt eine wirtschaftlich nutzbare Bebauung nicht zu.

Lediglich bei einem Erwerb durch den nördlichen Grundstücksnachbarn mit einer evtl. Verschmelzung der Flurstücke wäre eine Nutzung denkbar. Da dies jedoch nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist verbleibt eine Verneinung baulicher Nutzung. Eine Kopie des Flächennutzungsplanausschnitts befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten.

Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren:

Flstk. 603:

Fläche der Forstwirtschaft

Flstk. 1233/4

Es liegt ein geringer Grundstücksanteil auf der Nordseite des Flurstücks im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Diese Fläche umfasst ca. 170 m². Ein Planausschnitt befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten.

Das Flurstück ist durch die überwiegende Darstellung im Flächennutzungsplan nach § 35 BauGB für den Außenbereich zu beurteilen. Auch einer Genehmigung nach § 35 BauGB Abs. 2 steht die Darstellung im Flächennutzungsplan entgegen zusätzlich zur Festlegung der Bauverbotszone.

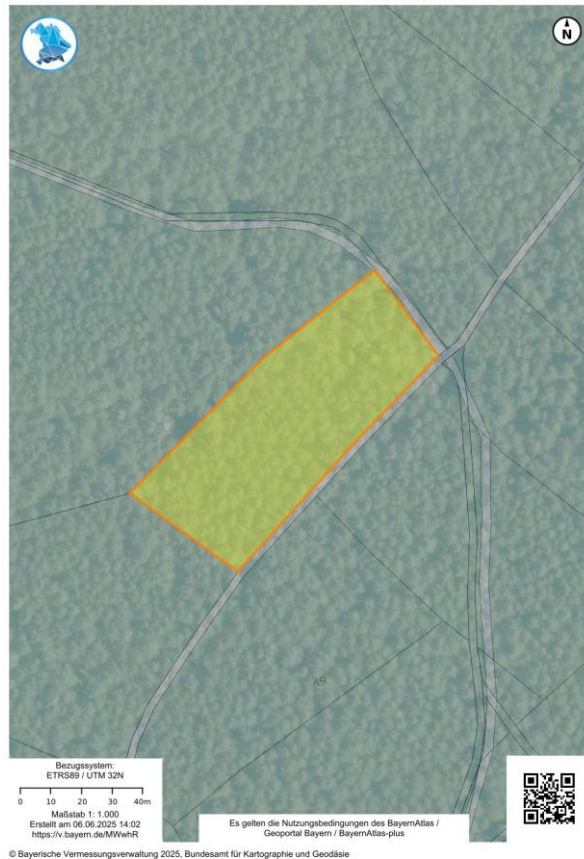


	Flstk. 603: Gem. Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich um eine reine Fläche der Forstwirtschaft im unbeplanten Außenbereich.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz beseht gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) für keines der Flurstücke.
Altlasten:	Gem. Angabe im Ortstermin wurde das Flurstück 1322/4 im Rahmen der Baumaßnahmen an der Autobahn mit Aushub- bzw. Humusmaterial angefüllt weshalb sich das Bodenniveau verändert hat. Maßnahmen dieser Art erfolgen in der Regel mit Material der Klasse Z0 Weshalb nicht von Altlasten ausgegangen werden kann. Diese Maßnahme liegt mehr als 10 Jahr zurück. Eine Entschädigung für die Inanspruchnahme des Flurstücks soll an den damaligen Pächter geflossen sein. Die Inanspruchnahme bezieht sich in der Regel nur auf eine vorübergehende Nutzung der Fläche. Weitere Angaben liegen jedoch nicht vor.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es bestehen mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche auf Flurstück 1322/4 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 überwiegend nach §35 BauGB. Lediglich für einen kleinen Grundstücksbereich im Norden des Flstk. 1322/4 ist die Zulässigkeit nach § 30 BauGB möglich.
Naturschutz:	Flstk. 603: Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00427.01



Flurstück 603 „In der Röte“ – Waldfläche – Gemarkung Ottersdorf
zu 4.290 m² (0,4290 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen fast rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 102 m von Nordosten nach Südwesten und eine Breite von ca. 41 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 0,9 km südwestlich von Tennenlohe entfernt von wo aus das Waldstück, in dem das Flurstück liegt, angefahren wird.

Zufahrt:

Das Flurstück ist von zwei Seiten über einen Waldweg (unbefestigt) zu erreichen.

topografische Lage:

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

Nutzung:

Die Bestockung des Flurstücks besteht aus Kiefern. Der durchschnittliche BHD liegt bei ca. 30 bis 32 cm. Das durchschnittliche Alter wird auf ca. 80 Jahre geschätzt. Es ist nahezu keine Naturverjüngung vorhanden. Unterholz besteht nicht, ebenso kein Stangenholz. Der



vorbeschriebene Bestand hat ein Bestockungsmaß von 100 %.
Dieser erscheint nur deshalb geringer da kein Unterwuchs vorhanden ist.

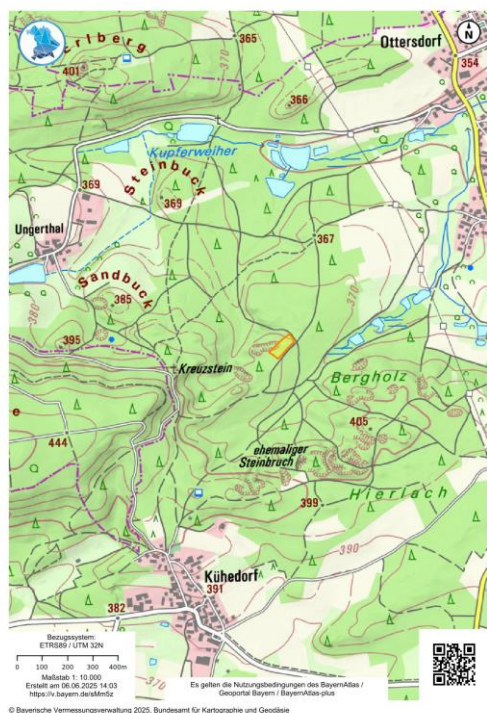
Pacht:

Das Flurstück ist nicht verpachtet.

Besonderheiten:

keine erkennbar.

Ausschnitt topografische Karte Flurstück 603



Ausschnitt Luftbild Flurstück 1322/4



Ausschnitt Stadtplan Flurstück 1322/4



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.

