

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

## Exposé

**Aktenzeichen: 6 K 144/22**

16.09.2023



**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  
Grundstücke  
Sachverständiger f. Schäden an Ge-  
bäuden sowie Energieeffizienz von  
Gebäuden

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

des 1/2 Miteigentumsanteils  
an dem mit einem Fahrsilo bebauten Grundstückes  
– Landwirtschaftsfläche -  
**Seetal, Gemarkung See - Flstk. 74 mit 11.341 m<sup>2</sup> (1,1341 ha)**  
in 92331 Lupburg

Der **Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag 04.09.2023 ermittelt mit

**31.000,00 €**  
(in Worten: einunddreißigtausend)

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

Landkreis:

Neumarkt i. d. OPf.

Ort:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im  
Ortsteil See der Gemeinde Lupburg.  
Lupburg liegt am südöstlichen Rand des  
Landkreises Neumarkt i. d. OPf. und grenzt  
an den Landkreis Regensburg Land.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 6 K 144/22

	<p>Die Gemeinde besteht aus 24 Gemeindefleilen.  Der Ortsteil See selbst hat ca. 530 Einwohner.  See ist über die Kreisstraße NM 35 aus Parsberg und die Kreisstraße R 29 aus Beratzhausen zu erreichen.  In Lupburg selbst gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	<p>Das zu bewertende Flurstück liegt außerhalb der Bebauung. Nördlich grenzt die Wohnbebauung von See an. Südlich und östlich befinden sich nur Landwirtschaftsflächen. Im Westen grenzt es an die Kreisstraße NM 35 an.</p>
Verfahren der ländlichen Entwicklung:	<p>Gem. Darstellung in Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegt das Bewertungsflurstück nicht im Bereich eines Verfahrens zur ländlichen Entwicklung.  Im Ortsteil See selbst wird die Dorferneuerung durchgeführt.</p>
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	<p>Derartige Belange sind nicht berührt. Das Flurstück ist nicht biotopkartiert. Das Flurstück liegt jedoch in einem Wasserschutzgebiet.</p>
Darstellung im Flächennutzungsplan:	<p>Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Lupburg vom 21.08.2023 befindet sich der Flächennutzungsplan derzeit in der Aufstellung.  Ein Auszug aus dem Entwurf befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten. Demnach handelt es sich um eine Außenbereichsfläche.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Lupburg besteht kein Bebauungsplan.  Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst.  Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen ausschließlich nach §35 BauGB.</p>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	<p>reine Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des §5 ImmoWertV</p>
Beitrags- und Erschließungszustand:	<p>Da es sich um eine unbebaute Fläche im Außenbereich handelt, ist das Flurstück unerschlossen.</p>



Altlasten:

Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.

Denkmalschutz:

Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befindet sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Bodendenkmäler.

Regionalplanung:

Das Flurstück liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

**Flurstück 74 „Seetal“ – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung See zu 11.341 m<sup>2</sup> (1,1341 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor.

L5V 51/42

Das bedeutet Lehmboden mit schlechten Wasserverhältnissen als Verwitterungsboden.

Bodenzahl 51

Grünlandzahl 42



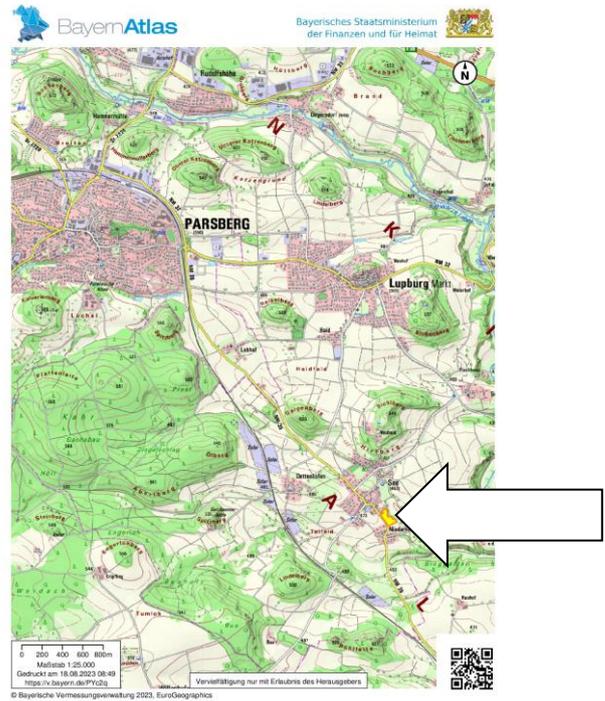
Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 165 m. Die mittlere Breite beträgt ca. 63 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück grenzt mit seiner Nordgrenze an die Bebauung des Ortsteils See an.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße NM 35 aus. Im Süden grenzt zusätzlich ein Wirtschaftsweg an.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Westen nach Osten mit ca. 11 % Gefälle ab, von Norden nach Süden fällt es bis ca. zur Mitte des Grundstücks mit ca. 7 % ab. Nach einer Senke ist das Flurstück im Süden überwiegend eben.
Nutzung:	<p>Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine geschotterte Zufahrt. Diese Zufahrt führt in etwa in die Mitte des Flurstücks. Von dort aus sind die Fahrhilfen zu erreichen.</p> <p>Im Westen befinden sich parallel angelegt 3 Siloanlagen mit einer Länge von je ca. 35 m und einer Breite von ca. 6 m.</p> <p>Im östlichen Bereich befindet sich ein Einzelsilo mit ca. 15 m Länge und einer Breite von ca. 6 m.</p> <p>Die Siloanlagen sind als Betonfertigteile errichtet. Es müsste nach den vorliegenden Unterlagen eine Sickersaftgrube errichtet werden, die jedoch im Wasserschutzgebiet nicht zulässig ist.</p> <p>Neben dem einzelnen Fahrhilfen im Osten wurde mit einem kreisförmigen Aushub begonnen, der möglicherweise einem Güllebehälter dienen sollte. Im Umgriff zu den Siloanlagen ist Aushubmaterial gelagert, welches bereits überwachsen ist.</p> <p>Im Zufahrtsbereich ist Holz gelagert. Nördlich der Siloanlage ist im Bereich zur Grundstücksgrenze eine Grünfläche vorhanden.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe ist diese jedoch nicht mehr wirtschaftlich zur Ertragserzielung nutzbar. Südlich der beschriebenen Baugrube und der östlichen Siloanlage ist eine Fläche mit ca. 4.300 m<sup>2</sup> vorhanden die landwirtschaftlich nutzbar wäre, zum Stichtag jedoch nicht bewirtschaftet wird.</p>
Pacht:	Hierzu ist keine Angabe möglich



## Ausschnitt Katasterplan:



## Ausschnitt topografische Karte:



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

