

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 181/23

06.04.2024

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 Grundstü-
cke
Sachverständiger f. Schäden an Ge-
bäuden sowie Energieeffizienz von
Gebäuden



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

des unbebauten Grundstückes - Waldfläche -
Kastenteich, Gemarkung Neuhaus - Flstk. 736
mit 2.220 m² (0,2220 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 26.02.2024 ermittelt mit

4.200,00 €

(in Worten: viertausendzweihundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Landkreis:

Nürnberger Land

Ort:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemein-
de Neuhaus a.d. Pegnitz.
Die Gemeinde grenzt im Norden an den
Landkreis Bayreuth und im Osten an den
Landkreis Amberg-Weizsach. Überregional



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 6 K 181/23

	<p>bekannt ist die Gemeinde durch die Burg Veldenstein.</p> <p>Die A9 von Nürnberg nach Berlin liegt ca. 7 km westlich von Neuhaus. Es besteht ein Eisenbahnanschluss an die Strecke Nürnberg-Bayreuth. Im Ort gibt es einen Kindergarten mit Hort sowie eine Grundschule.</p>
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das Flurstück liegt außerhalb der Bebauung. Es handelt sich weder um eine Wohn- noch eine Geschäftslage.
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 Grundstück nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Das Flurstück liegt in dem FFH-Gebiet Dolomitenkuppenalpe, es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“ sowie im Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“.
	Das Flurstück ist nicht biotopkartiert. Auflagen im Bereich Trinkwasserschutz bestehen nicht.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mit Stellungnahme der Gemeinde Neuhaus ist das Flurstück im Flächennutzungsplan als forstwirtschaftliches Grundstück dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Neuhaus 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.
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 Altlastenkataster 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 736 „Kastenteich“ – Waldfläche – Gemarkung Neuhaus
zu 2.220 m² (0,2220 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Die Längen in Ost-West Richtung betragen 76 m und 47 m. Die Breite in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 34 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt ca. 1,3 km südwestlich des Ortskerns von Neuhaus.

Zufahrt:

Die günstigste Zufahrt erfolgt von Rothenbruck vorbei an der Karlskapelle über einen geschotterten Zuweg. Jedoch erfolgt gem. Angabe im Ortstermin diese Zufahrt über das Grundstück eines Fremdeigentümers der die Nutzung nicht uneingeschränkt gestattet. Die alternative Zufahrt von Westen war zum Stichtag durch Rodungsgeräte stark beschädigt, weshalb sie mit einem PKW nicht mehr nutzbar war.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 3

Gerichts-AZ: 6 K 181/23

topografische Lage:

Das Flurstück fällt im südlichen Bereich bis ca. zur Hälfte der Fläche mit ca. 85% Neigung nach Norden ab, im Anschluss steigt das Gelände wieder nach Norden leicht an. Das Flurstück weist eine Senke auf. Ferner hat das Grundstück ein Gefälle von Westen nach Osten mit ca. 6%.

Nutzung:

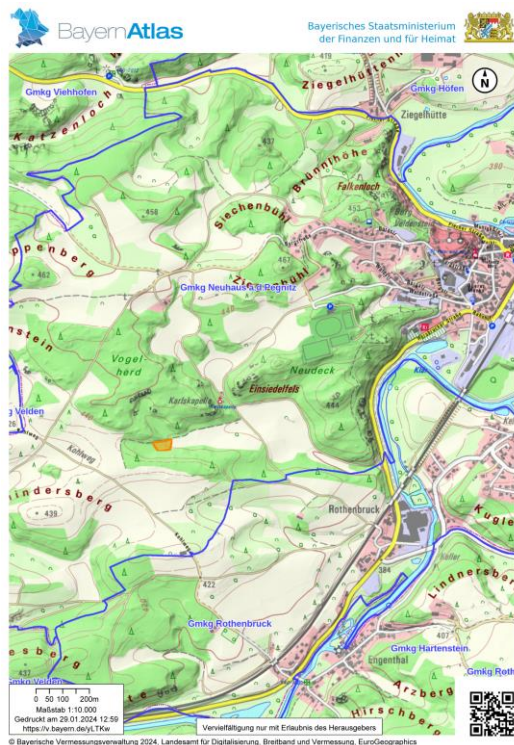
Es handelt sich um eine Waldfläche. Die Grenzen des Grundstücks konnten von der Miteigentümerin nur ungefähr beschrieben werden.

Es handelt sich um eine Bestockung mit Fichten vereinzelt Kiefer. Südlich des Flurstücks wurde in Folge Käferbefalls bereits Aufwuchs entnommen. Vermutlich stellt dieser Bereich die Grenze zum Bewertungsgrundstück dar. Der durchschnittliche BHD (Brusthöhendurchmesser) beträgt ca. 32 cm, das Alter wird auf 90 Jahre geschätzt.

Pacht:

Das Flurstück ist nicht verpachtet.

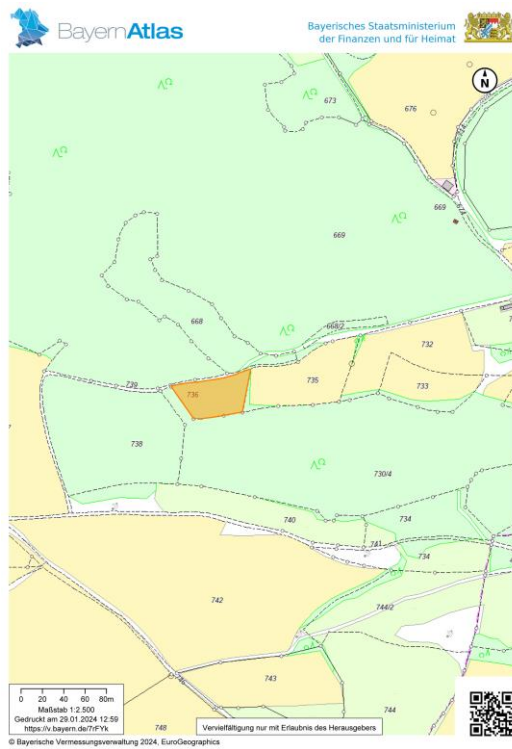
Ausschnitt topografische Karte



Luftbildübersicht:



Ausschnitt Katasterplan:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist ausschließlich für die Verwendung im ZVG-Portal zulässig.

