

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

Exposé

Aktenzeichen: 9 K 70/23

28.03.2024

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



Flurstück 1281



Flurstück 1204

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

a) des unbebauten Grundstückes - Waldfläche -
Lindenberg, Gemarkung Eschenbach - Flstk. 328
mit 3.170 m² (0,3170 ha)

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

6.500,00 €

(in Worten: sechstausendfünfhundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 9 K 70/23

b) des unbebauten Grundstückes - Waldfläche -
Lindenberg, Gemarkung Eschenbach - Flstk. 329
mit 1.600 m² (0,1600 ha)

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

3.300,00 €
(in Worten: dreitausenddreihundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

c) des unbebauten Grundstückes – Waldfläche –
Lindenberg, Gemarkung Eschenbach - Flstk. 330
mit 1.230 m² (0,1230 ha)

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

3.000,00 €
(in Worten: dreitausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

d) des unbebauten Grundstückes – Waldfläche –
Lindenberg, Gemarkung Eschenbach - Flstk. 331
mit 1.670 m² (0,1670 ha)

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

3.400,00 €
(in Worten: dreitausendvierhundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

e) des unbebauten Grundstückes – Waldfläche –
Straßwiesen, Gemarkung Hohenstadt - Flstk. 601
mit 1.330 m² (0,1330 ha)

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

2.700,00 €
(in Worten: zweitausendsiebenhundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.



f) des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche –
Büffelbrunnen, Gemarkung Hohenstadt - Flstk. 1204
mit 1.630 m² (0,1630 ha)

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

1.600,00 €
(in Worten: eintausendsechshundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

g) des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche –
Buchenleiten, Gemarkung Hohenstadt - Flstk. 1281
mit 2.590 m² (0,2590 ha)

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

17.000,00 €
(in Worten: siebzehntausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Landkreis:	Nürnberger Land
Ort:	Die Bewertungsgrundstücke liegen im Gemeindegebiet von Pommelsbrunn. Zum Gemeindegebiet gehörten die Ortsteile Eschenbach und Hohenstadt. Pommelsbrunn ist durch die S-Bahn mit Nürnberg verbunden. Es gibt in Pommelsbrunn eine Grundschule und mehrere Kindergärten. Durch Pommelsbrunn verläuft die Bundesstraße B14 von Nürnberg nach Sulzbach-Rosenberg. Hohenstadt liegt ca. 1,2 km nordwestlich von Pommelsbrunn und Eschenbach ca. 3,5 km nördlich von Pommelsbrunn.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Mit Ausnahme des Flurstücks 1281 Gemarkung Hohenstadt liegen alle Grundstücke außerhalb der Bebauung. Das Flurstück 1281 grenzt im Nordwesten an das Gelände des Kindergartens „Arche Lichtenstein“ und die Grundschule „Am Lichtenstein“.
Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) sind die zu bewertenden Grundstücke nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.



FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	<p>Die Flurstücke 328, 329, 330 und 331 liegen in dem FFH-Gebiet „Traufhänge der Hersbrucker Alb“</p> <p>Mit Ausnahme des Flurstücks 1281 liegen sämtliche Flurstücke im Landschaftsschutzgebiet "Nördlicher Jura". Die Flurstücke liegen im Naturpark „Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“. Das Flurstück 1281 ist davon nur teilweise betroffen. Das Flurstück 601 liegt in einem Überschwemmungsgebiet mit der Kategorie HQ häufig. Das Flurstück 1204 ist zu da. 2/3 der Fläche biotopkartiert. Es handelt sich um Gebüsch, Gehölzsukzession und Atlgrasfluren am Unterhang des Plesselberges.</p> <p>Das Hauptbiotop ist Mesophiles Gebüsch, naturnah (40 %).</p>
Darstellung im Flächennutzungsplan:	<p>Mit Stellungnahme der Gemeinde Pommelsbrunn vom 07.02.2024 sind die Flurstücke im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Grundstücke dargestellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Pommelsbrunn vom 07.02.2024 bestehen keine Bebauungspläne.</p> <p>Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen zum Stichtag ausschließlich nach §35 BauGB.</p>
Beitrags- und Erschließungszustand:	<p>Es handelt sich zum Stichtag somit um unerschlossene Flächen im Außenbereich.</p>
Altlasten:	<p>Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.</p>
Denkmalschutz:	<p>Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befindet sich im Bereich der Flurstücke kein Bodendenkmal.</p>
Regionalplanung:	<p>Die Flurstücke 601, 1281 und 1204 liegen im Bereich eines regionalen Grünzugs.</p>



**zu a) Flurstück 328 „Lindenberg“ – Waldfläche – Gemarkung Eschenbach
zu 3.170 m² (0,3170 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:	Das Grundstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 107 m von Nordosten nach Südwesten. Die Breite beträgt ca. 30 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt ca. 1,4 km Luftlinie südwestlich von Eschenbach und ca. 3,2 km nordwestlich von Pommelsbrunn.
Zufahrt:	Das Flurstück ist über einen Waldweg zu erreichen. Dieser Waldweg durchschneidet das Flurstück im südlichen Bereich.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 26 % Neigung ab.
Nutzung:	Der Bereich des Flurstücks ist nicht exakt zu lokalisieren. Der Hauptbestand ist Buche mit einem mittleren BHD von ca. 34 cm. Das Alter wird auf ca. 100 Jahre geschätzt, was einer Ertragsklasse 9 entspricht. Im Nebenbestand sind Fichte und Kiefer vorhanden, tlw. mit Schältschäden.
Pacht:	Das Flurstück ist nicht verpachtet.
Besonderheiten:	keine erkennbar.

**zu b) Flurstück 329 „Lindenberg“ – Waldfläche – Gemarkung Eschenbach
zu 1.600 m² (0,1600 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



- Grundstücksform: Das Flurstück ist nahezu rechteckig. Die Länge von Nordosten nach Südwesten beträgt ca. 109 m, die Breite beträgt ca. 14 m.
- Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt ca. 1,4 km Luftlinie südwestlich von Eschenbach und ca. 3,2 km nordwestlich von Pommelsbrunn.
- Zufahrt: Das Flurstück ist über einen Waldweg zu erreichen. Dieser Waldweg durchschneidet das Flurstück im südlichen Bereich.
- topografische Lage: Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit 27 % Neigung ab.
- Nutzung: Der Bereich des Flurstücks ist nicht exakt zu lokalisieren. Der Hauptbestand ist Buche mit einem mittleren BHD von ca. 34 cm. Das Alter wird auf ca. 100 Jahre geschätzt, was einer Ertragsklasse 9 entspricht. Im Nebenbestand sind Fichte und Kiefer vorhanden, tlw. mit Schältschäden.
- Pacht: Das Flurstück ist nicht verpachtet.
- Besonderheiten: keine erkennbar.



**zu c) Flurstück 330 „Lindenberg“ – Waldfläche – Gemarkung Eschenbach
zu 1.230 m² (0,1230 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



- Grundstücksform: Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von Nordosten nach Südwesten von ca. 109 m, die Breite beträgt ca. 13 m.
- Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt ca. 1,4 km Luftlinie südwestlich von Eschenbach und ca. 3,2 km nordwestlich von Pommelsbrunn.
- Zufahrt: Das Flurstück ist über einen Waldweg zu erreichen. Dieser Waldweg durchschneidet das Flurstück im südlichen Bereich.
- topografische Lage: Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 27 % ab. Der südliche Bereich ist nur schwach geneigt.
- Nutzung: Der Bereich des Flurstücks ist nicht exakt zu lokalisieren. Der Hauptbestand ist Buche mit einem mittleren BHD von ca. 34 cm. Das Alter wird auf ca. 100 Jahre geschätzt, was einer Ertragsklasse 9 entspricht. Im Nebenbestand sind Fichte und Kiefer vorhanden, tlw. mit Schältschäden.
- Pacht: Hierzu ist keine Angabe möglich.



Besonderheiten: keine erkennbar.

**zu d) Flurstück 331 „Lindenberg“ – Waldfläche – Gemarkung Eschenbach
zu 1.670 m² (0,1670 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



- Grundstücksform: Das Flurstück ist nahezu rechteckig. Die Länge von Nordosten nach Südwesten beträgt ca. 112 m, die Breite ca. 16 m.
- Entfernung zum Ort: Das Flurstück liegt ca. 1,4 km Luftlinie südwestlich von Eschenbach und ca. 3,2 km nordwestlich von Pommelsbrunn.
- Zufahrt: Das Flurstück ist über einen Waldweg zu erreichen. Dieser Waldweg durchschneidet das Flurstück im südlichen Bereich.
- topografische Lage: Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 27 % Neigung ab. Der südliche Bereich ist überwiegend eben.
- Nutzung: Der Bereich des Flurstücks ist nicht exakt zu lokalisieren. Der Hauptbestand ist Buche mit einem mittleren BHD von ca. 34 cm. Das Alter wird auf ca. 100 Jahre geschätzt, was einer Ertragsklasse 9 entspricht. Im Nebenbestand sind Fichte und Kiefer vorhanden, tlw. mit Schältschäden.
- Pacht: Das Flurstück ist nicht verpachtet.



Besonderheiten: keine erkennbar.

**zu e) Flurstück 601 „Straßwiesen“ – Waldfläche – Gemarkung Hohenstadt
zu 1.330 m² (0,1330 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.

Jedoch handelt es sich in der Realität nicht um eine Waldfläche, sondern Grünland.

Bodenschätzung:

Grünland (Gr)

Bodenart: Lehm (L)

Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b)-Wasserstufe 2

Grünlandgrundzahl 69

Grünlandzahl 68



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Seitenlänge in Nor-Süd-Richtung beträgt ca. 38 m und in Ost-West-Richtung ca. 42 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 800 m westlich von Hohenstadt.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt über einen geschotterten Wirtschaftsweg der parallel zur Bahnlinie verläuft.

topografische Lage:

nahezu eben

Nutzung:

Grünland



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 9

Gerichts-AZ: 9 K 70/23

Pacht:

Das Flurstück ist verpachtet.

Besonderheiten:

Das Flurstück liegt in einem Überschwemmungsgebiet HQ häufig. Es liegt im Wiesengürtel entlang der Pegnitz. Bei derartigen Flurstücken kann es bei spätem Hochwasser passieren, dass die Mahd nicht mehr nutzbar ist. In diesen Fällen werden bei Hochwasser Partikel in den Wiesenbereich geschwemmt und in der Folge ist die Staubbelastung bei der Heu- oder Silagegewinnung sehr hoch, dass die Mahd nicht mehr verfüttert werden kann. Gleichzeitig ist der Ertrag von Grundwiesen bei starker Trockenheit immer noch gut.

zu f) Flurstück 1204, Büttelbrunnen – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Hohenstadt zu 1.630 m² (0,1630 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Ackerland (A)

Bodenart (L)

Zustandsstufe 6

Verwitterungsboden, grob, steinig (Vg)

Bodengrundzahl 36

Ackerlandzahl 32



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen s-förmigen Zuschnitt. Die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 76 m. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 20 m.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 10

Gerichts-AZ: 9 K 70/23

Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 800 m östlich des Ortskerns von Hohenstadt.
Zufahrt:	Das Flurstück ist nur über einen schmalen Waldweg zu erreichen der mit einem durchschnittlichen Pkw nicht befahren werden kann.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Osten nach Westen mit ca. 20 % Neigung ab. In Nord-Süd-Richtung ist das Flurstück nahezu eben.
Nutzung:	Das Flurstück wird seit langem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Aus diesem Grund sind ca. 2/3 der Fläche biotopkartiert. Es ist mit verschiedenen Büschen und Gehölzen bewachsen. Es handelt sich um eine Grünlandbrache. Der Umfang der Biotopkartierung ist in der Anlage zu dem Gutachten beigefügt.
Pacht:	Das Flurstück ist nicht verpachtet.
Besonderheiten:	Aufgrund der überwiegenden Einstufung als Biotop kann das Grundstück nicht gerodet werden.



zu g) Flurstück 1281, Buchenleiten – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Hohenstadt zu 2.590 m² (0,2590 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Ackerland (A)
Bodenart Lehm (L)
Zustandsstufe 5
Verwitterungsboden (V) tlw. grob steinig (Vg)
Bodenlandzahl 52 tlw. 36
Ackerlandzahl 47 tlw. 32



Grundstücksform:

Im südwestlichen Bereich ist das Flurstück nahezu rechteckig. Im nordöstlichen Bereich ist es dreieckig geschnitten.

Die Breite beträgt ca. 45 m, die Längen betragen nach Lage 78 und 47 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück ist etwa mittig zwischen Hohenstadt und Pommelsbrunn, jeweils 800 m entfernt.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt über die bituminös befestigte Straße „Am Lichtenstein“.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Nordosten nach Südwesten mit ca. 11 % Neigung ab.

Nutzung:

Das Flurstück ist eine Grünlandfläche.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 12

Gerichts-AZ: 9 K 70/23

Pacht:

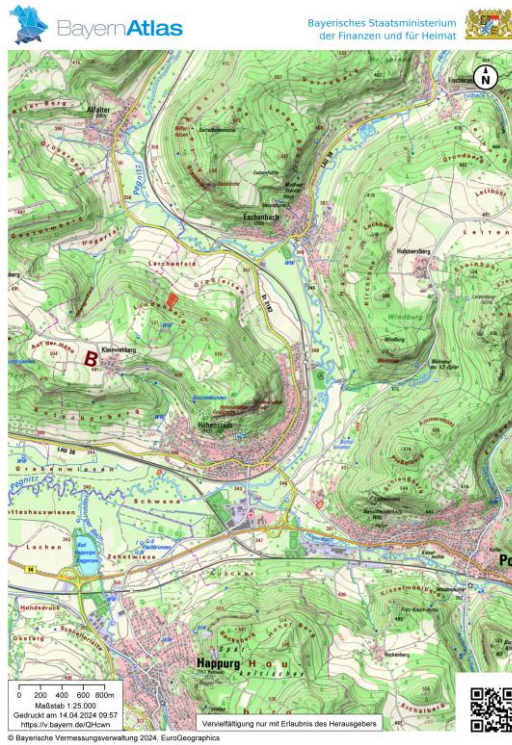
Das Flurstück ist verpachtet.

Besonderheiten:

Der im Nordwesten gelegene Weg Flurstück 1280 liegt mit einer Breite von ca. 2,50 m auf dem Bewertungsgrundstück.

Der Weg Flurstück 1280 ist im Grundbuch mit seiner Teilfläche dem Bewertungsgrundstück zugebucht.

Ausschnitt topografische Karte



Luftbildübersicht:

