

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: 9 K 134/22

11.06.2023

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



Flurstück 361



Zufahrt zu dem Flurstück 361

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

des unbebauten Grundstückes – Grünland -  
**Gartenfeld, Gemarkung Fischbach - Flstk. 361 mit 4.988 m<sup>2</sup> (0,4988 ha)**  
in Nürnberg, OT Birnthon

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 18.04.2023 ermittelt mit

**11.500,00 €**  
(in Worten: elftausendfünfhundert)

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

Landkreis:

Stadt Nürnberg

Ort:

Die kreisfreie Stadt Nürnberg ist die zweitgrößte Stadt in Bayern. Als Großstadt mit Hochschulen, Flughafen und sämtlichen Infrastruktureinrichtungen ist sie der Mittelpunkt der Metropolregion Nürnberg.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 9 K 134/22

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

Das zu bewertende Flurstück liegt außerhalb der Bebauung. Umliegend befinden sich nur Landwirtschaftsflächen. Es handelt sich weder um eine Wohn- noch eine Geschäftslage. Die nächstgelegenen Gebäude sind ca. 240 m entfernt im Westen (Einzelhof) und im Süden (Bebauung Birnthon).

Das Bewertungsobjekt liegt mit dem Ortsbereich Birnthon in einer Insellage unterhalb des gemeindefreien Gebietes Fischbach (Netzstall, Brunn, Birnthon bis zur Autobahn A3 sind diese die Insellage innerhalb der Stadt Nürnberg. Dieser Bereich wird von den Staatsforsten umfasst.

Immissionen:

Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.

Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:

Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) ist das zu bewertende Grundstück nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.

FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:

Gem. Darstellung im Bayern-Atlas-Plus (Fachdaten) ist das Flurstück nicht biotopkartiert. Es liegt in einem Landschaftsschutzgebiet (Name Birnthon, ID: LSG-00536.12).

An das Flurstück grenzen Flächen aus dem Ökoflächenkataster an (siehe Anlage zu dem Gutachten).

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als Fläche für die Landwirtschaft mit Landschaftsschutz dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es besteht kein Bebauungsplan gem. online Daten der Stadt Nürnberg.

Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen ausschließlich nach §35 BauGB.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

reine Fläche der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des §5 ImmoWertV

Beitrags- und Erschließungszustand:

Es handelt sich 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) befinden sich im Bereich des Bewertungsgrundstückes keine Bodendenkmäler.

Regionalplanung:

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

**Flurstück 361, Gartenfeld – Grünland – Gemarkung Fischbach zu 4.988 m<sup>2</sup> (0,4988 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Westlicher Grundstücksbereich:  
T III a 3 39/39

Dies bedeutet: Ton mit einer ungünstigen Bodenzustandsstufe bei über 8°C durchschnittliche Jahreswärme  
Bodenzahl 39, Grünlandzahl 39

Östlicher Grundstücksbereich:  
LS/T-a 3 40/40

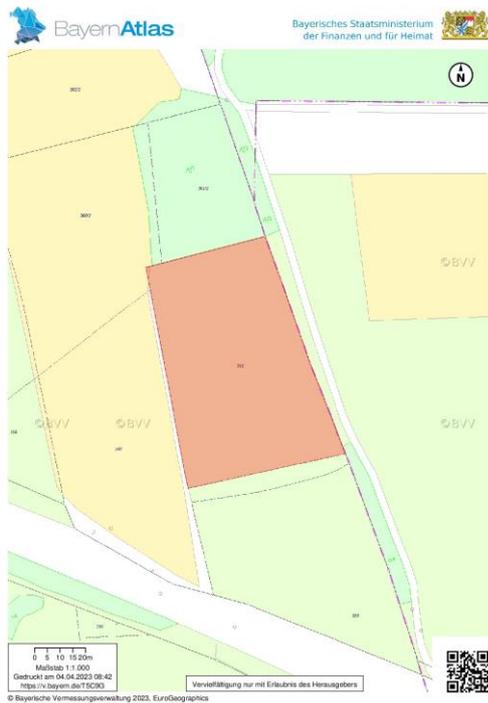
Dies bedeutet: sandiger Lehm  
Bodenzahl 40, Grünlandzahl 40,  
sonst wie westlicher Bereich



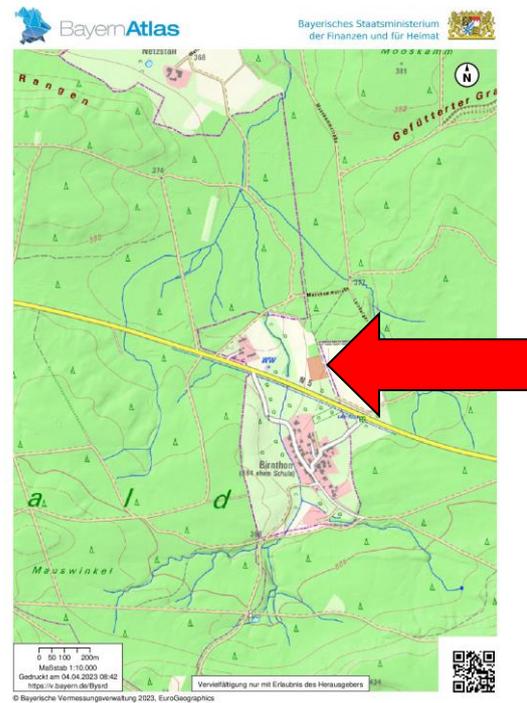
Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen leicht trapezförmigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 90m in Nord-Süd-Richtung und eine mittlere Breite von ca. 55m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 400 m nördlich des Ortskerns von Birnthon.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße Kr N 5 über einen befestigten Weg. Dieser Weg endet parallel zur Kreisstraße. Der in der Katasterkarte dargestellte Weg östlich des Bewertungsgrundstücks ist nicht mehr vorhanden, so dass über das südlich angrenzende Fremdfurstück (Grünland) angefahren werden muss.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Osten nach Westen mit ca. 5 % Neigung ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Grünlandfläche
Pacht:	Zu einem eventl. Pachtvertrag liegen keine Unterlagen und Erkenntnisse vor.
Besonderheiten:	Das südlich angrenzende Flurstück ist im Ökoflächenkataster (Ankauf) erfasst. Die östliche angrenzende Fläche ist als Ökokonto in diesem Kataster erfasst. Das Flurstück war am Ortstermin mit einem Wiesenstriegel (Egge) bearbeitet gewesen, weil erhebliche Schäden durch Wildschweine verursacht gewesen waren. Nach Auskunft des Antragstellers im Ortstermin (wohnhaf im angrenzenden Ortsteil) ist der Besatz an Schwarzwild in diesem Bereich erheblich. Diese Schäden sind auch auf dem östlichen Grundstück (Stilllegung) deutlich erkennbar. Da dieser Umstand jedoch auch auf die weiteren Flächen im Richtwertgebiet zutreffen dürften, wird kein Wertabschlag hierfür vorgenommen.



## Ausschnitt Katasterplan:



## Ausschnitt topografische Karte:



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