SACHVERSTÄNDIGENBÜRO PLÖSSL
IMMOBILIEN & BEWERTUNG

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. ZVG

Der Sachverständige konnte das Bewertungsobjekt besichtigen, hatte jedoch keinen Zutritt zum Grundstück!

Anonymisierte Kurzversion!

Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Eigentümer	Anonymisiert
Gutachten-Nr.	GGA26-303
GZ-Nr.	9 K 178/25
Objektart	Unbebautes Grundstück (Außenbereich im Innenbereich)
Objektadresse	Nähe Kapellenplatz (Teilbereich Oberer Zeidlerweg) 90537 Feucht
Tag Ortstermin	7. April 2026
Qualitätsstichtag	7. April 2026
WE-Stichtag	7. April 2026


Ansicht von Südwesten


Ansicht von Nordwesten


Ansicht von Nordosten

Verkehrswert 80.000 € (unbelastet)

Termine nur nach Vereinbarung

Heinrich-Hertz-Straße 6
92224 Amberg

Telefon +49 (96 21) 96 03 – 666
Fax +49 (96 21) 96 03 – 668
Mobil +49 (1 70) 8 32 59 42
E-Mail info@sv-ploessl.de
Internet sv-ploessl.de

Von der IHK Regensburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

rev - Recognised European Valuer der TEGOVA

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung CIS-DIA Zert (TGA)

Mitglied im Gutachterausschuss des Landkreises Neumarkt i. d. OPf.

Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Weiden i. d. OPf.

Kontoverbindung:

Raiffeisenbank Unteres Vilstal eG
IBAN: DE42760696110000048887
BIC: GENODEF1SDM

1. Übersicht der Daten und Ergebnisse

Gutachten Nr.	GGA26-303
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg Abteilung für Immobiliarvollstreckung 90402 Nürnberg
Gerichts-Aktenzeichen	9 K 178/25
Eigentümer	Anonymisiert
Auftragsdatum	6. Februar 2026
Objektadresse	Nähe Kapellenplatz 90537 Feucht
Verantwortlicher Gutachter	Bernhard Plössl
Wertermittlungstichtag (WE-Stichtag)	7. April 2026
Qualitätsstichtag (Q-Stichtag)	7. April 2026
Tag Ortsbesichtigung	7. April 2026

Grundstücks- und Gebäudedaten

Flurstück Nrn.	472/20, 470/12
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	Ca. 1.203 m² (beide Flurstücke)
Tatsächliches Baujahr (nach Aktenlage)	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
Umbau / Ausbau (nach Aktenlage)	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
Tatsächliches Alter der baulichen Anlagen gem. Unterlagen	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
„Rechn." ermittelte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
Fiktives Gebäudealter geschätzt	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
Fiktives Baujahr geschätzt	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
Gebäudedaten - in Anlehnung an die DIN 277 (2016) rd. Bruttogrundfläche (BGF) gemäß Pläne	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
Mietflächen (Wfl./Nfl.) in Anlehnung an WoFlV bzw. DIN 277 gemäß Planunterlagen	Nicht wertrelevant, da unbebaut.

Sonstiges

Zeitwert des Zubehörs	0 €.
Gesondert zu berücksicht. Baumängel/Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau / Umbaukosten	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
Sonstige Gegebenheiten	Nicht bebaubare Außenbereichsflächen in Innenbereichsgebiet.

Ergebniszusammenfassung

Bodenwert	80.000 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	Nicht wertrelevant, da unbebaut.
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Nicht wertrelevant, da unbebaut.

Verkehrswert (unbelastet), ohne Abt. II	80.000 €
Lasten in Abt. II	
· Lfd.-Nr. 2: ZV-Vermerk	Entfällt.
Wertrelevantes Zubehör	Entfällt.

Datum	2. August 2026

2. Grundlagen

2.1. Vorwort zum Bewertungsobjekt

- Gartenlandflächen als Außenbereich im Innenbereich gelegen
- Keine Bebauung vorhanden
- Lage gegenüber Festplatz Feucht
- Erschließung nur über einen Geh- und Radweg möglich (keine geregelte Kfz-Anfahrung möglich)!
- Grundbuch in Abt. II zum WE-Stichtag bis auf ZV-Vermerk lastenfrei vorgetragen
- Grundstückszutritt war für den SV nicht möglich, nur Einsehbarkeit aus der Ferne gegeben
- Gemäß einer durchgeführten Bauvoranfrage sind beide Flurstücke nicht bebaubar (siehe hierzu weitere Ausführungen in diesem Gutachten)!

2.2. Wertermittlungsstichtag (WES) / Qualitätsstichtag (QS)

Als WE-Stichtag der Bewertung wurde der 7. April 2026 (= Besichtigungszeitpunkt) festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass bzgl. der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten, welche zum WE-Stichtag relevant sind, keine Veränderungen eingetreten sind.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, d. h. dass die zum Ortstermin vorgefundenen tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse (Qualitätszustand) auch für den WE-Stichtag gelten sollen. Als Qualitätsstichtag wurde der 7. April 2026 festgelegt, d. h. es sollen die zu diesem Stichtag zu unterstellenden herrschenden Objektgegebenheiten auf den WE-Stichtag übertragen werden.

2.3. Unterlagen / Rechtsgrundlagen / Literaturhinweise / Informationsquellen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 2006)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- NHK 2010, Normalherstellungskosten 2010
- Literatur Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, jew. aktuelle Auflage
- Literatur Simon / Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“
- Literatur Gerardy / Möckel / Troff: "Praxis der Grundstücksbewertung“
- Literatur Bayerlein: "Praxishandbuch Sachverständigenrecht"
- Literatur Petersen: "Marktorientierte Immobilienbewertung"
- Literatur Fachzeitschrift GuG: "Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ mit GuG-aktuell
- Internetportal kleiber-digital als elektronisches Nachschlagewerk
- Zeitschrift Der Immobilienbewerter als elektronisches Nachschlagewerk mit ImmWert (Archiv)

Es lagen folgende Unterlagen vor:

- Grundstückslageplan im Maßstab 1:1.000 (siehe Anlage 3 dieses Gutachtens)
- Aktuelle unbeglaubigte Grundbuchabschrift des Grundbuchamtes Hersbruck
- Digitale Fotodokumentation des Ortstermins, auszugsweise als Anlage dem Gutachten beigefügt
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Nürnberger Land
- Auskünfte aus den jeweiligen Fachbereichen des bayern-atlas (z. B. Überschwemmungsgebiete etc.)

- Bauvoranfrage vom 29. Mai 2026 nebst Bescheid vom 24. Juli 2026

Folgende Unterlagen lagen nicht vor:

- Keine.

Weitere Grundlagen für das Gutachten:

- Evtl. Auskünfte der Beteiligten zum Ortstermin
- Behördenauskünfte zu Bodenrichtwerten, zur baurechtlichen und städtebaulichen Situation, zur Abrechnung von Erschließungsbeiträgen sowie zu sonstigen wertrelevanten Eigenschaften
- Einschlägige Literatur bzw. Wertermittlungslehre (s. o.)

2.4. Verantwortlicher Gutachter

Als verantwortlicher Sachverständiger zeichnet: Bernhard Plössl

Es wird versichert, dass diese Wertermittlung als unabhängiger bzw. unparteiischer Gutachter durchgeführt wurde und zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht. Der SV weist darauf hin, dass er nach der Sachverständigenverordnung der IHK sowie nach dem Strafgesetzbuch § 203 StGB zur Verschwiegenheit verpflichtet ist.

2.5. Ortsbesichtigung / Besondere Umstände der Wertermittlung

- 1. Ortstermin (Objektbesichtigung): 7. April 2026 von 15:00 – 15:30 Uhr.
- 2. Ortstermin (Besichtigung Vergleichsgrundstücke): 7. August 2026 von 14:30 – 16:00 Uhr.

Der Grundstückszutritt wurde dem SV von den Grundstückseigentümern trotz ordnungsgemäßer Terminladung nicht gewährt, die Grundstückseigentümer waren nicht anwesend. Folgende Personen waren beim Ortstermin anwesend:

- Bernhard Plössl (Sachverständiger)

Die Wertermittlung erfolgt in diesem Fall nur gemäß der erfolgten Außenbesichtigung (nur Wegansicht einsehbar).

Folgende Grundstücksbereiche konnten nicht besichtigt werden:

- Hinterer Bereich von Flst.-Nr. 472/20 (nur vom Oberen Zeidlerweg aus zu besichtigen)

Die Ergebnisse des Ortstermins wurden durch digitale Fotodokumentationen sowie für die Handakten des Sachverständigen schriftlich protokolliert. Die Einschränkungen lagen in den für Ortstermine dieser Art üblichen Umfang und haben keine erkennbare Auswirkung auf die Wertermittlungsergebnisse.

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass der SV keine eingehende Überprüfung auf tierischen und pflanzlichen Holzbefall vorgenommen hat. Dies ist im vorliegenden Fall nicht relevant, da das Bewertungsgrundstück augenscheinlich unbebaut sind.

Abweichungen vorgefundener Ist-Zustand ←→ wertrelevanter Ist-Zustand WE-Stichtag

- Keine bekannt -

Differenzierung Renovierung ←→ Modernisierung

Diese relativ umfangreiche Definition der vorstehenden Begrifflichkeiten erfolgt vom SV nur bei Objekten, bei denen aufgrund des Objektzustands ein erwähnenswerter Instandhaltungsstau bzw. Modernisierungen zu erwarten

sind oder umfangreiche bauliche Maßnahmen durchgeführt wurden.

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, wird an dieser Stelle auf ausführliche Erläuterungen verzichtet.

Besondere Vorgehensweise in diesem Gutachten

Bei den vorliegenden Bewertungsgrundstücken handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, welches im relevanten Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Garten“ im Rahmen der Außenbereichsregelung nach § 35 BauGB einzuordnen sind. Nach der Form ist Flst.-Nr. 472/20 für eine Bebauung grundsätzlich geeignet.

Aufgrund diverser Information sowie gemäß dem Ergebnis einer vom SV durchgeführten Bauvoranfrage (ohne die eine werttechnische Einstufung nicht möglich gewesen wäre), kann Flst.-Nr. 472/20 (und im Übrigen auch Flst.-Nr. 470/12) nicht bebaut werden. Ausführliche Informationen hierzu siehe unter dem Punkt 6.3 Bodenwert.

3. Gegenstand der Wertermittlung

3.1. Objektbezeichnungen / Objektanschrift

Unbebautes Grundstück (Außenbereich im Innenbereich)
Nähe Kapellenplatz (Teilbereich Oberer Zeidlerweg)
90537 Feucht

3.2. Grundbuch (auszugsweise)

Grundbuch vom 17. März 2026 - Amtsgericht Hersbruck, aktualisiert auf wertrelevanten WE-Stichtag beim Grundbuchamt

Grundbuch von	Band	Blatt	Gemarkung	Lfd.-Nr. im BV	Flurstück	Fläche lt. Grundbuch
Feucht	178	5397	Feucht	4	472/20	ca. 1.179 m²
Feucht	178	5397	Feucht	Zu 4	470/12	ca. 24 m²
					Gesamt	ca. 1.203 m²

Zu 4 (bei Flst.-Nr. 470/12) bedeutet, dass Flst.-Nr. 472/20 und 470/12 zu einem Grundstück verschmolzen und unter einer BV-Nr. vorgetragen sind. Es existieren lediglich zwei Flurstücke, ab nur ein Grundstück. Deshalb ist in diesem Gutachten auch nur ein Verkehrswert für beide Flurstücke gemeinsam auszuweisen.

Hinweis: Über Herrschvermerke ist dem SV im Zuge der Recherchen Folgendes bekannt geworden:

Keine Erkenntnisse.

Bestandsverzeichnis

Blatt	lfd.-Nr. im BV	Wirtschaftsart und Lage	Fläche lt. Grundbuch
5397	4	Nähe Kapellenplatz, Ödland	ca. 1.179 m²
5397	Zu 4	Nähe Kapellenplatz, Verkehrsfläche	ca. 24 m²

Erste Abteilung

Lfd.-Nr. in Abt. I	Eigentümer	Lfd.-Nr. im BV	Grundlage der Eintragung
2.2 2.3 3.1 3.2	Anonymisiert	4	Erbschein, weitere Informationen sind nicht wertrelevant.

Zweite Abteilung

Entfällt, da bis auf einen ZV-Vermerk für das laufende Verfahren (Gz: 9 K 178/25) lastenfrei vorgetragen.

Dritte Abteilung

Für die vorliegende Verkehrswertermittlung nicht wertrelevant. Abt. III war zum WE-Stichtag für beide Flurstücke lastenfrei vorgetragen.

Informativ wird allgemein darauf hingewiesen, dass valutierte Restschulden noch eine Auswirkung auf den zu zahlenden Barpreis haben können, jedoch nicht auf den Verkehrswert.

3.3. Nutzungsverhältnisse / Nutzungsarten / Mietvertrag

Das Bewertungsgrundstück wird zum WE-Stichtag wie folgt genutzt:

- Vermutlich Eigennutzung durch die Grundstückseigentümer im Rahmen der Erbeneigenschaft.

Über mietvertragliche Vereinbarungen (insbesondere einem Wohnraummietvertrag) wurde dem SV bei den Recherchen sowie Eindrücken beim Ortstermin nichts bekannt. Das Bewertungsgrundstück wird augenscheinlich nicht sonderlich gepflegt und vermutlich nur gelegentlich gemäht, um Wildwuchs weitestgehend zu vermeiden.

3.4. Verwaltung / Rücklagen / Sonstiges

Entfällt (keine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz - WEG), es besteht ein Volleigentumsgrundbuch.

3.5. Einheitswert

Gemäß einer telefonischen Nachfrage beim Finanzamt Hersbruck wurden folgende grundsteuerliche Eckdaten recherchiert:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
2024	0,60 €	200 %	0,31 €	0,6 ‰	51,13 €

Nach der Grundsteuerreform:

Objekt	Grundsteuer	Hebesatz	Grundsteuermeßbetrag	Grundsteuermeßzahl	Einheitswert
2025:	0,70 €	160 %	0,44 €	---	---

4. Grundstück

4.1. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Erschließungszustand / Beiträge / Abgaben

Die Bewertungsflurstücke Flst.-Nr. 472/20 sowie Flst.-Nr. 470/12 sind zum WE-Stichtag beitragsrechtlich nicht erschlossen. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge sind nach schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Feucht, bezogen auf die Erstherstellung der Erschließungsanlagen nicht als abgerechnet (Wasser-/Kanalanschluss) anzusehen, die Straße (hier: Geh- und Radweg) gilt nach telefonischer Auskunft ebenfalls nicht als abgerechnet und bezahlt bzw. nicht als erstmalig hergestellt.

Nach Auskunft der Marktgemeinde liegen weder Kanal noch Wasser vor dem Bewertungsgrundstück an. Die verkehrliche Erschließung erfolgt lediglich über einen öffentlich gewidmeten Geh- und Radweg. Der Zufahrt/Zugang zum Bewertungsgrundstück kann nur über eine Pfostenabsperrung – wie sie bei Geh- und Radwegen üblich ist – erfolgen. Eine geregelte Zufahrt zum Bewertungsgrundstück per Kfz ist nicht möglich.

Ausbau der Straße	Nach der Absperrung (Nähe Kapellenplatz/Oberer Zeidlerweg = vor dem Bewertungsgrundstück): Asphaltierte Erschließungsfläche in mittleren und ausgebesserten Feindeckenzustand, Feindecke mit geringfügigen Ausbesserungsbereichen, teilweise sind Rissbildungen vorhanden, Randbefestigung ist nicht vorhanden, Geh- und Radwegcharakter, kein Gehsteig. Vor der Absperrung (Kapellenlatz/Oberer Zeidlerweg): Asphaltierte Verkehrsfläche in mittleren und ausgebesserten Zustand, Feindecke mit Ausbesserungsbereichen, teils Rissbildungen, Geh- und Radwegcharakter, einseitig befestigter Gehsteig (Betonpflaster im Reihenverband), Randbefestigung vorhanden (Granitleistensteine sowie Granitpflastersteine als Entwässerungsbereich).
Öffentliche Kfz-Stellplätze:	Es sind keine ausgewiesenen Kfz-Stellplätze direkt vor dem Bewertungsgrundstück vorhanden, da dieses mit Kfz regelmäßig nicht angefahren werden kann; Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch auf dem Kirchweihplatz sowie am Kapellenplatz Richtung Altdorfer Straße (Osten) und zur Fischbacher Straße (Westen). In der Erschließungsstraße Kapellenplatz befinden sich Richtung Altdorfer Straße zudem ein gepflasterter Parkstreifen sowie farblich markierte Stellplätze. Zum WE-Stichtag erfolgt eine örtliche Beparkung überwiegend auf eigenen Grundstücken (z. B. Garagen), nur geringfügig ist mit einer örtlichen Beparkung auf öffentlichem Grund zu rechnen (z. B. insbesondere zu Spitzenzeiten/ Feiertagen).
Sonstiges:	Der Erschließungsbereich vor der Absperrung (somit der für Kfz erreichbare Straßenbereich) liegt im Bereich einer Zone 30-Geschwindigeitsbegrenzung, danach (also vor dem Bewertungsgrundstück) ist die davor befindliche Verkehrsfläche als Geh- und Radweg einzustufen.

4.2. Besondere baurechtliche Gegebenheiten

Bauliche Legalität der baulichen Anlage

Das Bewertungsgrundstück ist zum WE-Stichtag nicht bebaut, daher entfällt diesbezüglich eine Aussage über die bauliche Legalität vorhandenen baulicher Anlagen. In diesem Zusammenhang wird auf die späteren Ausführungen zur Bebauungsfähigkeit des Bewertungsgrundstücks hingewiesen.

Weitere Unterlagen bzw. Informationen waren nicht recherchierbar.

4.3. Baurechtliche Situation (Rechtliche Grundstücksmerkmale)

Baurecht

Beide Flurstücke: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, d. h. es ist keinem unbeplanten Innerortsbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung ist somit nur im Rahmen der Privilegierung zulässig, für das strenge Vorgaben gelten (siehe spätere Ausführungen in diesem Gutachten), was hier nicht relevant ist.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Es existiert ein Flächennutzungsplan (FNP) mit folgendem Inhalt:

- FNP des Marktes Feucht
- Rechtskraft: 31. Juli 2020 (letzte Änderung)
- Grünflächen im Außenbereich nach § 35 BauGB
- Fortschreibung des FNP in dem betreffenden Bereich zum WE-Stichtag nicht geplant
- Ein Bauleitplanverfahren zur Schaffung eines Baurechts in diesem Bereich steht derzeit lt. schriftlicher Auskunft des Marktes Feucht vom 19. März 2026 für beide Grundstücke nicht an
- Keine weiteren Darstellungen vorhanden



Flächennutzungspläne werden von den Gemeinden aufgestellt. Sie beinhalten die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeinde-/Stadtgebiet in den Grundzügen.

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist damit ein vorbereitender Bauleitplan. Dies unterscheidet ihn von Bebauungsplänen, die für Teile des Gemeindegebietes aufgestellt werden und verbindliche Regelungen für die Bürger und die Baugenehmigungsbehörden enthalten.

Im Flächennutzungsplan werden z. B. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen, Flächen für Verkehrsanlagen, Grünflächen, aber auch die Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt. Daneben werden Planungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich übernommen. Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswir-

kungen des Flächennutzungsplans und in einem Umweltbericht die maßgeblichen Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Der Flächennutzungsplan wird in einem im Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren werden sowohl die Bürger als auch Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt (Bauleitplanverfahren). Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Zuständig für die Erteilung der Genehmigung sind in der Regel die Landratsämter, im Ausnahmefall die Regierungen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan wirksam.

Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan entwickelt der Bebauungsplan gegenüber Behörden Rechtskraft.

Entwicklungszustand

Die Bewertungsgrundstücke ist nicht bebaut.

Es handelt sich um Grünflächen als Außenbereichsflächen im Innenbereichsgebiet (sog. Außenbereich im Innenbereich).

Ergebnis Bauvorbescheid

Laut schriftlicher Auskunft aufgrund eines beantragten Bauvorbescheids ergab die Überprüfung des Landratsamts Nürnberger Land, das eine positive Verbescheidung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Grundlage des beantragten Vorbescheides war die Bebauung mit einem konventionellen Einfamilienhaus mit Doppelgarage oder Doppelcarport. Laut Auskunft des Landratsamt Nürnberger Land vom 24. Juli 2026 befindet sich das Vorhabengrundstück weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und ist somit im Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Ein Vorhaben im Außenbereich ist nach § 35 Absatz 1 BauGB zulässig, wenn es sich um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt. Eine Privilegierung des beantragten Einfamilienhauses im Sinne der vorgenannten Vorschrift war laut Landratsamt Nürnberger Land jedoch nicht ersichtlich.

Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 BauGB. Sonstige Vorhaben im Außenbereich sind zulässig, wenn sie keine öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Absatz 3 BauGB beeinträchtigen Punkt.

Das beantragte Vorhaben widerspricht laut Landratsamt Nürnberger Land bereits den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für die gegenständliche Fläche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ vorsieht und berührt damit den öffentlichen Belang des § 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauGB.

Da das beantragte Vorhaben öffentliche Belange im Sinne des § 35 Absatz 3 BauGB beeinträchtigt, weil es insbesondere den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauGB) Komma ist es als sonstiges Vorhaben nicht zulässig.

Der Markt Feucht hat sein gemeindliches Einvernehmen aus Sicht des Landratsamts Nürnberger Land daher zu Recht verweigert.

Nach all dem muss der Antrag auf Vorbescheid für die Bebauung eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage oder einem Doppelcarport abgelehnt werden, da ein Einfamilienhaus am geplanten Standort aus den oben genannten Gründen nicht zulässig ist.

4.4. Baurechtliche Einstufung des Sachverständigen anhand des Ergebnisses des Bauvorbescheids

Zum Außenbereich i.S. des § 35 BauGB gehören alle Grundstücke, die außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen. Er ist darauf ausgerichtet, den Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten.

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,

…

Im vorliegenden Fall befinden sich die beiden Bewertungsflurstücke im Außenbereich, welcher teilweise von Innenbereichsflächen, überwiegend jedoch von Außenbereichsflächen umgeben ist (ähnlich einer sog. Außenbereichsinsel). Im vorliegenden Fall stellte sich für den SV die Frage, ob die örtlichen Baubehörden generell einer Bebauung im Allgemeinen zustimmen würden. Ohne der Beantwortung dieser Frage aus behördlicher Sicht wäre eine Bewertung dieser Flächen schlichtweg nicht möglich gewesen.

Als Grundlage wurde vom SV die Bebauung mit einem gemäß der vorhandenen Umgebungsbebauung i. S. d. § 34 BauGB anlehnenden Bebauungssituation vorgeschlagen. Dieses umfasste im Wesentlichen folgende Objekteigenschaften:

- Gebäudeart analog zur Umgebungsbebauung (Einfamilienhaus)
- Dachform und Dachneigung analog zur Umgebungsbebauung (Satteldach)
- Kniestock und Firsthöhe analog zur Umgebungsbebauung
- Abstandsflächen analog zur Umgebungsbebauung
- Garagensituation analog zur Umgebungsbebauung
- Abstandsflächen analog zur Umgebungsbebauung
- Geschossigkeit analog zur Umgebungsbebauung (KG/EG/DG ausgebaut)

Anhand der Grundstücksform war – unabhängig von der bauordnungsrechtlichen Einstufung – eine Bebaubarkeit nicht gänzlich auszuschließen.

Das Ergebnis war aber letztendlich eine Ablehnung des Bauantrags/Bauvorbescheids durch die örtlichen Baugenehmigungsbehörden (Markt Feucht/Landratsamt Nürnberger Land). Zu den Begründungen der örtlichen Behörden siehe vorstehende Ausführungen sowie Anlage 4.

Aus diesem Grund ist nicht von einem Baulandwert auszugehen. Die Gesamtfläche ist beitragsrechtlich zudem als unerschlossen einzustufen (siehe vorstehende Ausführungen).

Dass zum Zeitpunkt des WE-Stichtags von einer Außenbereichsfläche im Innenbereich auszugehen ist, bedeutet aber noch lange nicht, dass dies auf einen unendlichen Zeitraum auszudehnen ist. Auch wenn der sog. „Bauturbo“ (§ 246 e BauGB) für diese Flächen von Seiten der Behörden nicht relevant ist, ist trotzdem zu überlegen, ob für das Bewertungsgrundstück nicht doch ein anderer (höherer) Wert als der einer üblichen Grünbereichsfläche im Außenbereich (Fläche der Land- und Forstwirtschaft) relevant ist.

Die wichtigsten Regelungen des Bauturbos

- Ausweichen von Bebauungsplänen: Gemeinden können mit eigener Zustimmung Wohnungsbauprojekte genehmigen, ohne aufwendig einen neuen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern.
- Schnellere Verfahren: Ziel ist es, Prüfungs- und Genehmigungsabläufe für Bauherren und Investoren drastisch zu verkürzen.
- Nachverdichtung & Umnutzung: Erleichtert werden unter anderem Aufstockungen, das Bauen in zweiter Reihe oder die Umwidmung von alten Gewerbe- und Büroflächen in Wohnraum.
- Lärmschutz-Lockerungen: In begründeten Einzelfällen sind pragmatischere Ausnahmen beim Lärmschutz (etwa bei Nachverdichtungen nahe bestehender Betriebe) möglich.
- Gemeindliche Entscheidung: Die Anwendung ist freiwillig und erfordert stets das Einverständnis der jeweiligen Gemeinde, um die kommunale Planungshoheit zu wahren.

Das Bewertungsgrundstück hat aus der Sicht des SV einen höheren Wert als den einer klassischen Grünfläche im Außenbereich. Folgende Gründe sprechen dafür:

- Form des Bewertungsgrundstücks
- Lage des Bewertungsgrundstücks direkt angrenzend an Wohnbaulandflächen
- Lage des Bewertungsgrundstücks nahe angrenzend an eine Fläche des Allgemeinbedarfs (Festplatz)
- Zweckbestimmung der Fläche im Flächennutzungsplan als Garten (z. B. auch oder insbesondere für die angrenzenden, südlich gelegenen Wohnbauflächen → Kapellenplatz 7, 9 und 11)

Weitere Hinweise hierzu siehe unter dem Punkt Bodenwert.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Gebietsartcharakter	Außenbereichsfläche
Anzahl der Vollgeschosse	---
Grundflächenzahl	---
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	---
Bauweise	---

Kfz-Stellplatzbaupflicht / Parkmöglichkeiten

Entfällt, da das Grundstück unbebaut ist und einer weiteren baulichen Nutzung vermutlich auf sehr lange Zeit entzogen ist.

Baulasten

Entfällt, da in Bayern kein Baulastenverzeichnis geführt wird.

Denkmalschutz

- Einzeldenkmal: Entfällt, da unbebaut.
- Ensembledenkmal: Entfällt.
- Bodendenkmal: Das Bewertungsobjekt ist nicht Teil eines Bodendenkmals.

Sanierungsgebiet

- Sanierungsgebiet: Lage im Sanierungsgebiet „Altort Feucht“ im vereinfachten Verfahren.
- Größe: ca. 22,08 Hektar im Ortskern (Altort).
- Verfahren: Förmliche Festlegung im vereinfachten Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB).
- Schwerpunkte: Unter anderem die Entwicklung des Sailerareals, die Kulturachse (Reichswaldhalle bis Museen), Entsiegelungen für Grünflächen sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums.

<u>Wichtig für Grundstückseigentümer</u>

Genehmigungspflicht: Im festlegten Sanierungsgebiet benötigt man bestimmte bauliche Vorhaben, Veränderungen und rechtliche Grundstücksgeschäfte eine schriftliche sanierungsrechtliche Genehmigung der Gemeinde.

Der SV weist darauf hin, dass der Aufwand für die Erhaltung und Instandsetzung von Gebäuden in festgelegten Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsgebieten durch Steuervergünstigungen teils erheblich vermindert werden kann.

Die Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb von Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen setzt die Vorlage einer Bescheinigung der Gemeinde bei den Finanzbehörden voraus.

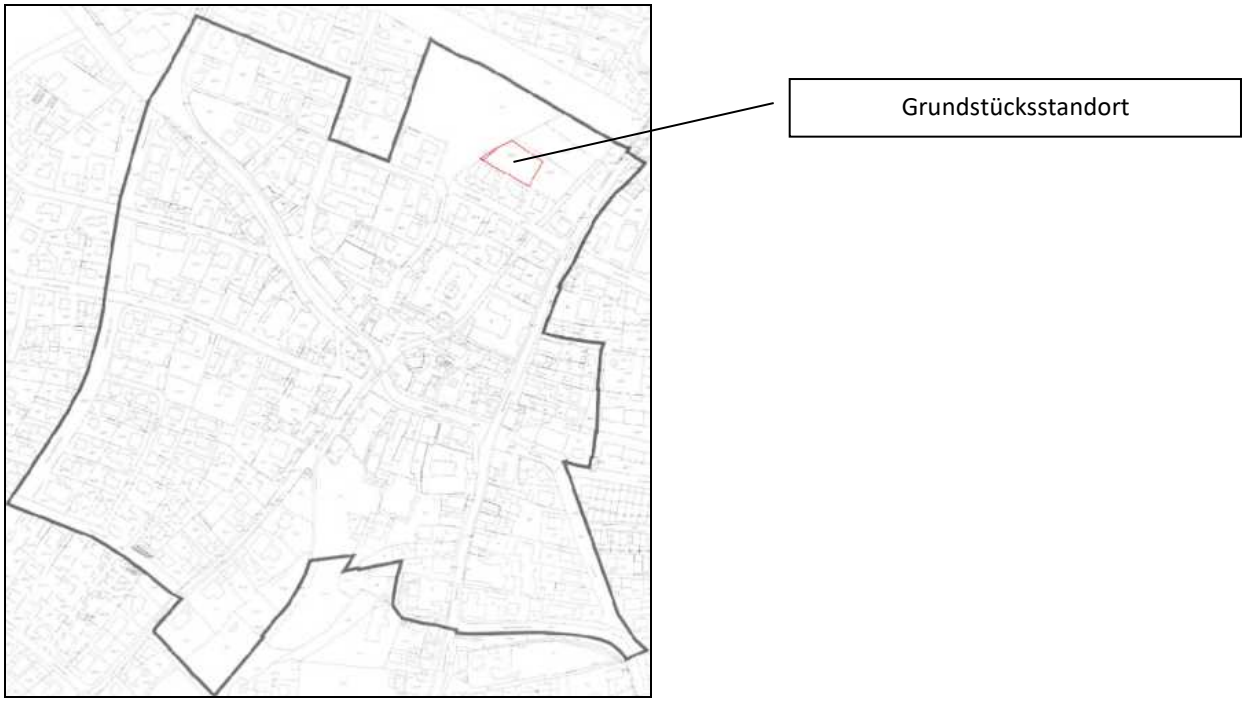
Diese Bescheinigung wird von der zuständigen Gemeinde auf Antrag ausgestellt. Zu den Einzelheiten möglicher steuerlicher Vergünstigungen können Angehörige der steuerberatenden Berufe umfassend beraten, dies ist nicht Aufgabe des SV.

Bei der Stadt sind folgende Maßnahmen anzumelden:

- alle Bauvorhaben oder Modernisierungen
- alle geplanten Abbruchmaßnahmen
- alle Änderungen der Besitzverhältnisse
- alle das Ortsbild verändernden Maßnahmen
  - └ an Fassaden und Dächern
  - └ an Haupt- und Nebengebäuden
  - └ an öffentlich einsehbaren Hofflächen und Einfriedungen aller Art

Dazu gehören z.B. Maßnahmen wie:

- Fassadenänderungen oder -sanierungen,
- Neuanstriche, komplett oder teilweise
- Austausch von Fenstern, Türen oder Toren, Einfriedungen



Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)

Entfällt, das Objekt liegt in keinem FFH-Gebiet.

Naturschutzgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Naturschutzgebiet.

Trinkwasserschutzgebiet

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Biotop

Entfällt, das Objekt liegt in keinem Biotopbereich.

Überschwemmungsgebiet

Gemäß dem Kartendienst des Informationsdienstes für überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der sog. HQ100 – Linie eines Gewässers (sog. mittleres Ereignis), es grenzt auch nicht an einen festgesetzten Bereich an oder liegt in der Nähe eines entsprechenden Gebiets.

Erforderlicher Abbruch, Erweiterungsmöglichkeit, Zeitprognosen bis zur Baureife

Entfällt, da unbebaut.

Altlasten, Baugrundeigenschaften

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden gemäß der zum WE-Stichtag bisher stattgefundenen Wohnnutzung keine konkreten Anzeichen für Altlastenverdacht festgestellt. Hilfreich ist in diesem Zusammenhang eine Auskunft aus dem Altlastenkataster, hierin ist das Bewertungsgrundstück lt. schriftlicher Auskunft vom 25. März 2026 (Landratsamt Nürnberger-Land) nicht verzeichnet.

Es wird allerdings nochmals darauf hingewiesen, dass diese Auskunft keinen Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Grundstücks zulässt, da im Altlastenkataster nur solche Flächen erfasst sind, für die konkrete Hinweise, Bodenuntersuchungen etc. vorliegen. Da es keine flächendeckende Altlastenerkundung gibt und nicht geben kann, ist davon auszugehen, dass im Marktgebiet Feucht bzw. im Landkreis Nürnberger-Land Flächen vorhanden sind, die den Behörden nicht bekannt und somit nicht im Altlastenkataster erfasst sind.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird das Bewertungsgrundstück als altlastenfrei eingestuft.

Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Lasten werden – wenn vorhanden – in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. In Abteilung II des relevanten Grundbuchblattes waren keine entsprechenden Eintragungen vermerkt.

4.5. Lagemerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Mittelfranken
Landkreis	Landkreis Nürnberger-Land

Makro- und Mikrolage

Feucht ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land und liegt direkt angrenzend am südöstlichen Stadtrand Nürnbergs.

Rundum vom Reichswald umgeben wird das Ortsbild von Feucht wesentlich geprägt durch das von Nordosten nach Südwesten verlaufende grüne Band des Gauchsbachtales. Um 1928 begradigt und im Innenbereich in ein Betonbett gefasst, wurde der Bachlauf durch verschiedene Renaturierungsmaßnahmen wieder mäandriert.

Der Markt Feucht hat fünf Gemeindeteile:

- Feucht (Hauptort)

- Gauchsmühle (Einöde)
- Hahnhof (Dorf)
- Moosbach (Kirchdorf)
- Weiherhaus (Weiler)

Es gibt auf dem Gemeindegebiet die Gemarkungen Feucht, Feuchter Forst und Moosbach. Die Gemarkung Feucht hat eine Fläche von 6,76 km². In ihr liegt neben dem namensgebenden Ort ein Teil des Gewerbeparks Nürnberg-Feucht. Nachbargemeinden sind Nürnberg, Winkelhaid, Schwarzenbruck und Wendelstein.

Ab 1836 wurde der Ludwig-Donau-Main-Kanal gebaut, der im Westen an Feucht vorbeiführt.

Die Marktgemeinden Feucht und Wendelstein sowie die Gemeinde Schwarzenbruck bilden zusammen ein Mittelzentrum. Hier sind Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung, weiterführende Schulen (z. B. Gymnasien und Realschulen) sind hiernach vor allem in Mittel- und Oberzentren anzusiedeln.

Das Bewertungsgrundstück (bestehend aus 2 Flurstücken) befindet sich ca. 250 m Luftlinie nördlich des Feuchter Ortskernbereichs, in unmittelbarer Nähe zum Feuchter Festplatz sowie nahe der Bahnlinie S1 Nürnberg-Regensburg und ist Teil des Grüngürtels Gauchsbach, welcher sich von Südwesten nach Nordosten durch Feucht zieht und den Markt im Grunde in zwei gleiche Hälften teilt. Entlang der Nordwestgrenze verläuft der Fuß- und Radweg auf dem Oberen Zeidlerweg.

Verkehrsinfrastruktur

Marktgebiet (Quelle: wikipedia, Stand 31. Dezember 2025)

Fläche des Stadt-/Gemeinde-/Marktgebietes	9,81 km²
Bevölkerungsdichte	1.387 Einwohner pro km²
Einwohner	13.604

Entfernungen (ca.-Angaben)

Wendelstein	7 km
Lauf a. d. Pegnitz	23 km
Roth	28 km
Schwabach	18 km
Hersbruck	32 km
Altdorf bei Nürnberg	12 km
Neumarkt i. d. OPf.	22 km
Regensburg	93 km
Nürnberg	20 km
Flughafen Nürnberg	23 km
DB-Bahnhof	in Feucht vorhanden
Busverkehr	Diverse Regional- und Stadtbuslinien in unmittelbarer Nähe vorhanden

Feucht liegt an der Bahnstrecke Nürnberg-Regensburg (S1) und ist in den Verkehrsverbund Großraum Nürnberg (VGN) integriert.

Durch Feucht verlaufen die Staatsstraße St 2239, ST2401 sowie Bundesstraße B8. Feucht hat einen direkten Autobahnanschluss an die BAB A 9 mit Anschluss an das Autobahnkreuz Nürnberg-Ost. Feucht hat eine Grund- und Mittelschule sowie eine Staatliche Realschule sowie mehrere Kindertageseinrichtungen.

Voraussichtliche Einwohnerentwicklung in Feucht 2019 bis 2033

Für Feucht wird trotz der steigenden Entwicklung langfristig eine sinkende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, was aus der Sicht des SV trotz der seit 2024 zurückgehenden Entwicklung langfristig nicht nachvollziehbar ist,

da Feucht neben der Nähe zum Großraum Nürnberg-Fürth-Erlangen weitere sehr gute Lagevoraussetzungen mitbringt (z. B. Autobahnnähe A9 und A6).

Einwohner 2012: 12.449
Einwohner 2018: 13.856
Einwohner 2020: 14.003
Einwohner 2023: 14.102
Einwohner 2024: 13.714
Einwohner 2025: 13.604
Einwohner 2034: 13.200 (Statistisches Landesamt Bayern)

Diese Entwicklung ist in der Regel für die Ertragskraft eines Makrostandortes von Relevanz. Steigende Einwohnerzahlen deuten auf tendenziell attraktivere wirtschaftliche Rahmenbedingungen hin, mit verursacht durch die Nähe zu wirtschaftsstarken Ballungsräumen (Regensburg, Nürnberg/Fürth/Erlangen).

Lageeignung (Wohnlage), Immissionen, Emissionen

- Wohnlagequalität
  Nicht direkt wertrelevant, da keine Wohnnutzung möglich ist, an sich aber mittlere bis gute und zentrumsnahe Wohnlage nahe des Stadtkernbereichs von Feucht, ca. 50 m südöstlich des Feuchter Festplatzes entfernt. Direkte Lage an einem Fuß- und Radweg, geringe Verkehrsbelastung, Umgebungsbebauung als offene Wohnbebauung. Intervallweise erhöhte Lärmbelastung durch die Veranstaltungen auf dem Festplatz (nachstehend eine Übersicht, übermittelt vom Markt Feucht) sowie der nahe gelegenen Bahnlinie.

2024:
- 23.03.24: Fahrradbasar
- 24.03. – 13.05.24: Figurentheater
- 06.05. – 13.05.24: Circus
- 08.07. – 18.07.24: Aufbau Kirchweih
- 19.07. – 24.07.24: Kirchweih
- 25.07. – 31.07.24: Abbau Kirchweih
- 16.09. – 30.09.24: Circus
- 29.10. – 11.11.24: Figurentheater

2025:
- 05.04.25: Fahrradbasar
- 28.04. – 05.05.25: Kraichgauer Puppenbühne
- 30.06. – 17.07.25: Aufbau KW
- 18.07. – 23.07.25: Kirchweih
- 24.07. – 01.08.25: Abbau Kirchweih
- 18.09. – 28.09.25: Circus
- 04.11. – 13.11.25: Figurentheater

2026:
- 11.04.26: Fahrradbasar
- 29.06. – 16.07.26: Aufbau Kirchweih
- 17.07. – 22.07.26: Kirchweih
- 23.07. – 02.08.26: Abbau Kirchweih
- 03.11. – 11.11.26: Figurentheater

- Geschäftslagequalität
  Nicht wertrelevant.

- Einkaufsmöglichkeiten
  Grundsätzlich nicht wertrelevant, in unmittelbarer Nähe sind Einkaufmöglichkeiten des täglichen Bedarfs durch

die Innenstadtlage vorhanden, nächste Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind in Feucht teils zu Fuß, teils nur mit Kfz erreichbar.

- Verkehrliche Anbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz
  Für diese Lagequalität üblich mittlere bis gute Nahversorgung mit ÖPNV vorhanden, Behörden, Kindergärten, Schulen etc. sind in Feucht vorhanden, weiterführende Schulen in Neumarkt, Nürnberg, Bushaltestelle fußläufig (ca. 50 - 100 m) erreichbar.

- Emissionen
  Sehr geringe Emissionen vorhanden, da keine erkennbare Nutzung vorliegt.

- Immissionen
  Geringe bis mittlere Lärmimmissionen (Nähe Kapellenplatz, nicht bodenrichtwerttypisch (siehe Bodenwertermittlung).

- Weitere öffentliche Infrastruktur
  Nennenswerte Infrastruktur mit Freibad (Waldbad Feuchtasia), Grund- und Mittelschule, Realschule, Kindertagesstätten, Behörden, Bahnhof etc. in Feucht vorhanden, Gymnasien in Nürnberg oder Neumarkt.

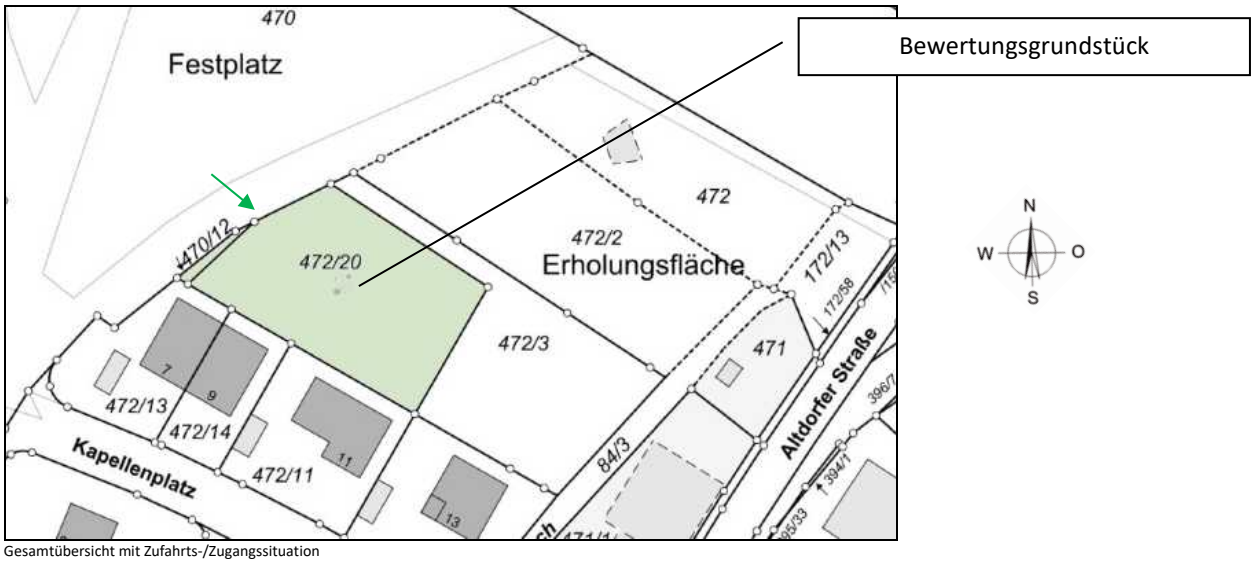
4.6. Sonstige Beschaffenheitsmerkmale

Form / Oberflächengestalt

- Grundstücksform
  - Grundstück insgesamt grob rechteckig geschnitten, an der Nordwestseite mit leicht schrägem Grundstücksgrenzverlauf, jedoch für die vorliegende Gartennutzung nicht nachteilig.
  - Direkter Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen gegeben (Nordwestseite zum Geh- und Radweg am Oberen Zeidlerweg).
  - Sonst keine Besonderheiten erkennbar.

- Oberflächengestalt
  - Nahezu eben, kein nennenswerter Höhenniveauunterschied zu den Erschließungsflächen erkennbar.
  - Keine weiteren Besonderheiten vorhanden.

Übersicht der Grundstückssituation



Gesamtübersicht mit Zufahrts-/Zugangssituation

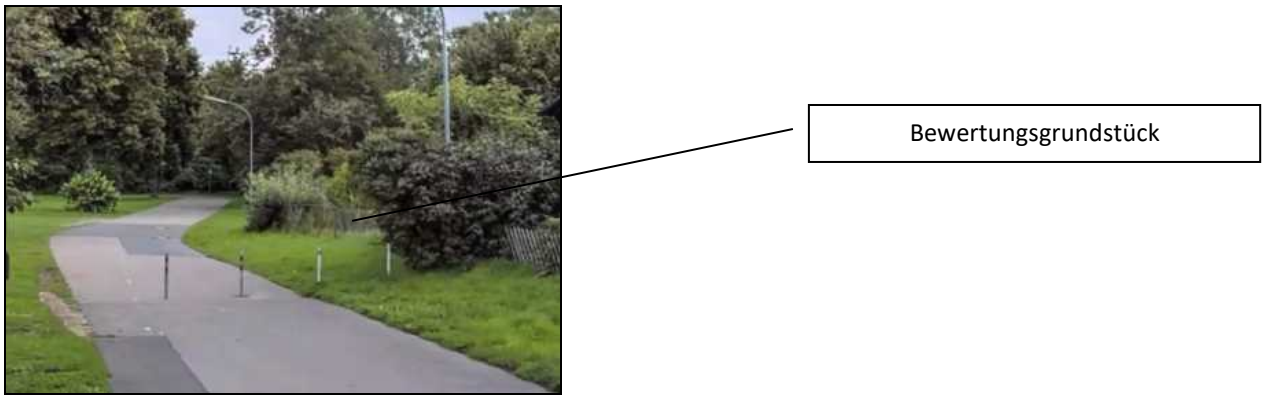
Abmessungen

- Anschlussseite Geh- und Radweg (Nähe Kapellenplatz/Festplatz/Oberer Zeidlerweg) = Nordwestseite) ~ 33 m
- Maximale Grundstückstiefe (Nordwesten nach Südosten) ~ 51 m
- Maximale Grundstücksbreite (Südwesten nach Nordosten) ~ 28 m
- Höhe über NN ~ 358 HM

Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10

Grundstückszufahrt

Grundstücksanfahrt als geregelte Grundstückszufahrt nicht möglich, da das Bewertungsgrundstück nur von Nordwesten aus über den Geh- und Radweg erschlossen ist; der Obere Zeidlerweg ist als öffentlich gewidmete Erschließungsfläche einzustufen. Ca. 20 m südwestlich ist der Obere Zeidlerweg mit Pfostenabgrenzung zum öffentlichen Straßenraum (Kfz-Bereich) abgegrenzt:



Einschränkungen rechtlicher oder tatsächlicher Art sind bis auf die Baurechtssituation diesbezüglich nicht vorhanden bzw. erkennbar (z. B. Geh- und Fahrtrecht o. ä.).

Grundverhältnisse

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens. Da das Bewertungsgrundstück auf unabsehbare Zeit nicht bebaubar ist, ist dies aus der Sicht des SV nicht wertrelevant.

5. Gebäude und Anlagen

5.1. Bauhistorie / Modernisierungen / Umbau / Bauart

Entfällt, da unbebaute Grundstücksflächen.

5.2. Grundrisslösung / Wohnfläche / Bruttogrundfläche

Entfällt, da unbebaute Grundstücksflächen.

5.3. Bauausführung / Baubeschreibung

Entfällt, da unbebaute Grundstücksflächen.

Außenanlagen — Zum WE-Stichtag Grünfläche ohne besondere Pflege, teilweise Wildwuchs vorhanden (Sträucher), geringfügig Bestockung mit Fichte. Zum Geh- und Radweg Einfriedung mit Maschendrahtzaun an Eisenpfosten, altes zweiflügeliges Metallschwingtor vorhanden, Sicherung mit Vorhängeschloss an Kette.

Besondere Bauteile, bauliche und sonstige bauliche Anlagen (Zeitwert)

Entfällt, da unbebaute Grundstücksflächen.

5.4. Beurteilung Gesamtzustand / Baumängel und Bauschäden

Entfällt, da unbebaute Grundstücksflächen.

5.5. Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)

Entfällt, da unbebaute Grundstücksflächen.

5.6. Hinweise zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) /energetische Beschaffenheitsmerkmale

Entfällt, da unbebaute Grundstücksflächen.

5.7. Zusammenfassung der positiven und negativen Objektmerkmale

Positive Objektmerkmale

- Mittlere bis gute Lagequalität unweit des Feuchter Ortskerns
- Grundstück ist parzelliert und platztechnisch für eine Bebauung geeignet

Negative Objektmerkmale

- Bewertungsobjekt nicht zugänglich
- Keine geregelte Anfahrtsmöglichkeit vorhanden, da nur Geh- und Radweg vorhanden ist (Pfostenabsperrung)
- Bauvoranfrage für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus wurde negativ beschieden (siehe **Anlage 4**)
- Spekulationsobjekt (kein Baurecht vorhanden)
- Verkehrswertschätzung kann nur groben Charakter haben, da sehr individuelle Grundstückssituation

6. Wertermittlung

6.1. Grundsätze

Der Verkehrs-/Marktwert eines Grundstücks nach § 194 BauGB "wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sollten die Vorschriften der ImmoWertV angewendet werden.

Umfangreiche Ausführungen siehe im Vollgutachten, welches beim Amtsgericht Nürnberg eingesehen werden kann.

Bodenwertfeststellung

Unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten Bodenwertermittlung wird für das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren der gesamte Bodenwert bei einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 1.203 m² zum relevanten WE-Stichtag 7. April 2026 ohne weitere Korrekturen wie folgt für angemessen und vertretbar gehalten (auf volle 1.000 € gerundet):

Bodenwert (2026) – Flst.-Nrn. 472/20 und 470/12	80.000 €

7. Verkehrswert

Die Wertermittlungsergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Bodenwert 80.000 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht bereits durch andere Wertansätze angemessen berücksichtigt wurde, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind abschließend wie folgt zu berücksichtigen.

Entfällt.

Verkehrswertschätzung

Bodenwert (= marktangepasster Verfahrenswert)	80.000 €
BoG	---
Verkehrswert ungerundet	80.000 €
Gerundet	80.000 €

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung liegen dem SV keine Erkenntnisse vor, die eine weitere Anpassung des Sachwertes an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Marktlage durch Zu- oder Abschläge erforderlich machen.

Besondere Hinweise im vorliegenden Bewertungsfall zum Genauigkeitsgrad dieses Ergebnisses

Dem Leser muss bewusst sein, dass es sich im vorliegenden Fall um ein spekulatives Grundstück handelt. Die baurechtliche Einstufung als Grünlandfläche im Außenbereich (sog. Außenbereichsfläche im Innenbereich – hier: ähnlich einer Außenbereichsinsel) verhindert gemäß dem Ergebnis der Bauvoranfrage nach jetzigem Stand eine bauliche Ausnutzung des Grundstücks. Ob dies auch auf einen sehr langen Zeitraum weiterhin so zu beurteilen ist, kann vom SV nicht abschließend beantwortet werden.

Die letzte Berechnungsvariante (Variante 3) zielt darauf ab, dass rein finanzmathematisch grundsätzlich auf eine Bauerwartung in ca. 20 Jahren abgestellt wird. Für das Risiko, dass dies nicht eintreten könnte, wird ein höherer Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Dem Leser muss bewusst sein, dass dies eine spekulative Sichtweise darstellt und er dahingehend ein gewisses individuelles Investmentrisiko einplanen muss. Zum WE-Stichtag kann sich der Grundstückseigentümer dieses Grundstücks nicht auf ein Baurecht berufen. Das Ergebnis dieser Bewertung ist daher aufgrund der Unsicherheit der Parameter entsprechend einzustufen.

Der SV weist weiter darauf hin, dass z. B. ein mögliches Baurecht, wenn es bereits nach 10 Jahren realisiert werden könnte, einen wesentlich höheren Verkehrswert auslösen würde, da hierdurch zwei entscheidende Wertermittlungsparameter (niedrigerer Abschlag durch kürzere Wartezeit mit höherem Abzinsungsfaktor, geringerer Risikoabschlag) entsprechend niedriger anzusetzen wären.

Es ist auch denkbar, dass sich ein Grundstück über einen sehr langen Zeitraum „schleichend“ immer mehr dem Baurecht oder einem baurechtsähnlichen Zustand nähert. Dies ist dem SV z. B. bei Wochenendhäusern bekannt, welche ursprünglich nur für eine Wochenendnutzung vorgesehen waren (keine dauernder Aufenthalt i. S. eines Wohnsitzes zulässig). Laufende Erweiterungen des Gebäudebestands, eine Verbesserung der Erschließungssituation und andere Faktoren können im Laufe der Zeit zu einer Veränderung der Situation führen, was vom SV nicht berücksichtigt werden kann. Im Gegensatz zu diesen Flächen weist das Bewertungsgrundstück jedoch den Nachteil

der fehlenden verkehrlichen Erschließung auf. Es kann zwar begangen werden (Geh- und Radweg), aber nach dem Kenntnisstand des SV nicht regelmäßig angefahren werden.

Jeder Interessent muss deshalb für sich abschließend individuell entscheiden, inwieweit er für sich das Investmentrisiko bei diesem Grundstück eingehen will. Der SV hat versucht, trotz der Schwierigkeit dieser Bewertungssituation durch möglichst viele Marktdaten und Denkansätze ein ausgewogenes Ergebnis für alle Beteiligten zu erzielen.

Es ist abschließend allgemein festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztendlich handelt es sich immer um eine Schätzung, die im vorliegenden Fall mit einer großen Ungenauigkeit behaftet sein muss.

Dies gilt insbesondere dann bei einer nur möglichen Außenbesichtigung.

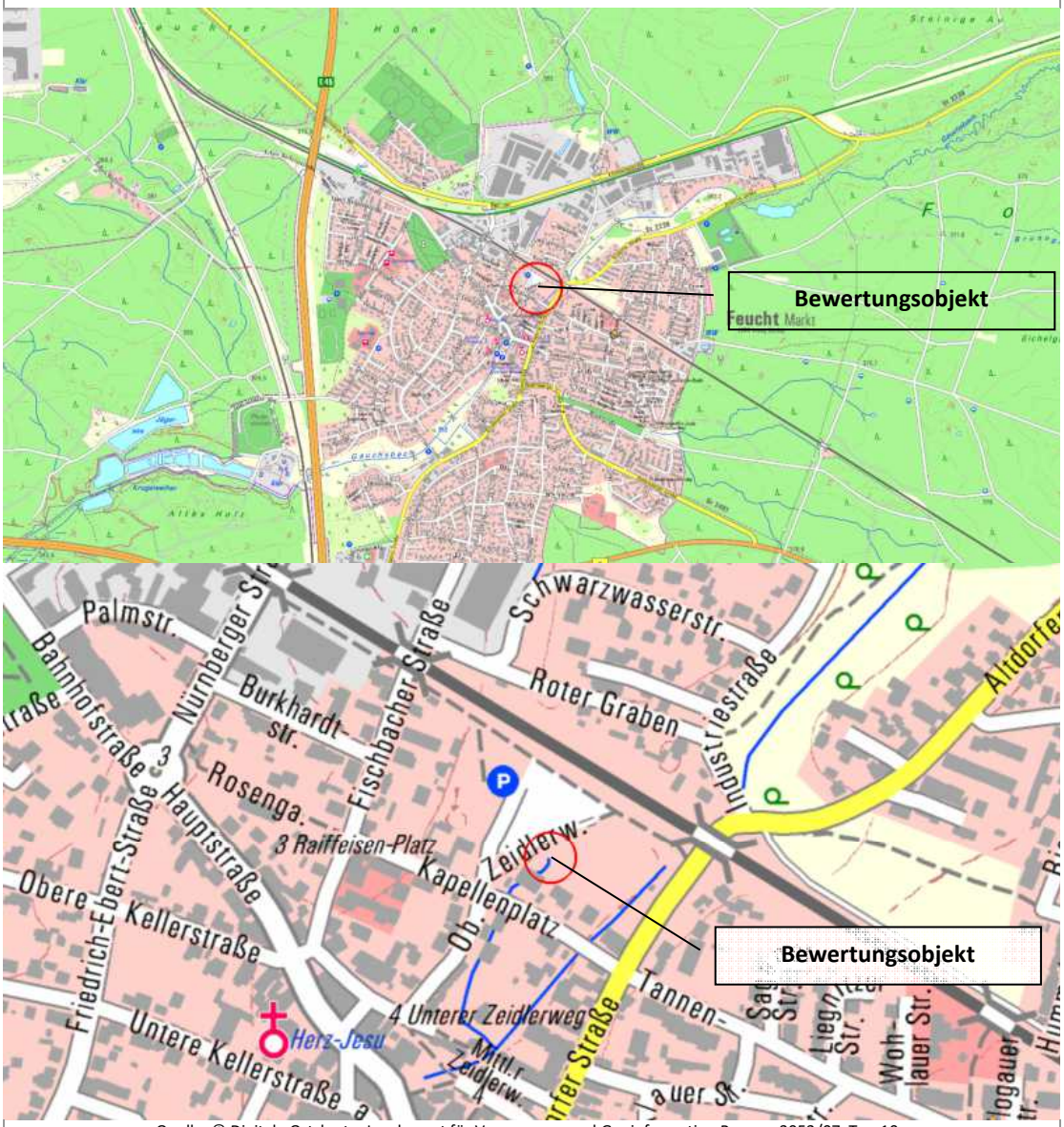
In Würdigung der obenstehenden Ergebnisse wird der Verkehrswert des zu bewertenden unbebauten Grundstücks, bestehend aus zwei Flurstücken (Außenbereich im Innenbereich), Nähe Kapellenplatz, 90537 Feucht zum WE-Stichtag 7. April 2026 grob wie folgt geschätzt:

Gerundet (Lastenfrei) (i. W. Achtzigtausend Euro)	80.000 €
Zeitwert Zubehör (i. W. Null Euro)	0 €

ANLAGE 1 - Landkarte

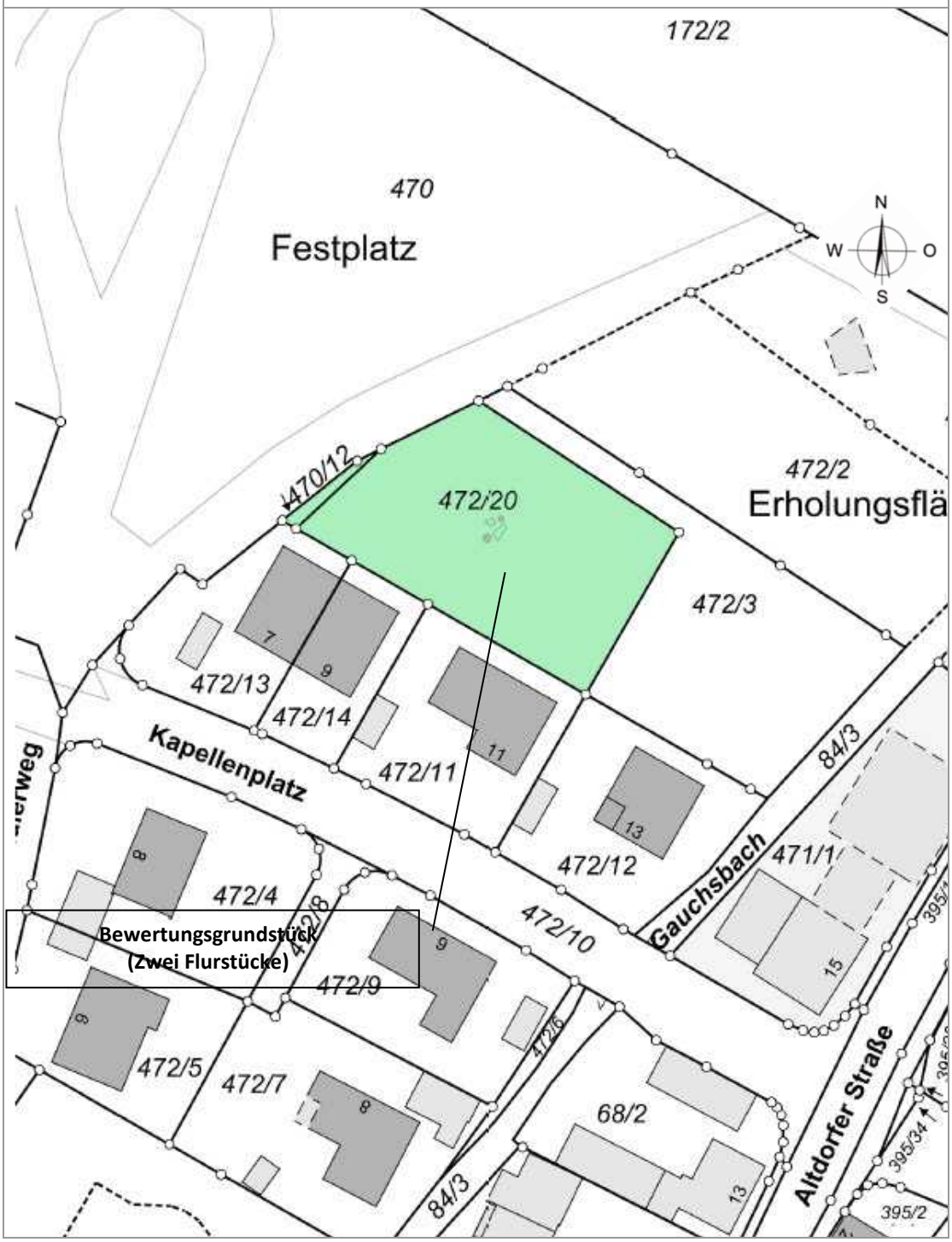


ANLAGE 2 – Ortsplanausschnitte Feucht



Quelle: © Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07, Top 10

ANLAGE 3 - Lageplanausschnitt
(unmaßstäblich)



ANLAGE 4
Darstellung durchgeführte Bauvoranfrage mit Plandarstellung
(Persönliche Daten wurden geschwärzt)

Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis der Gemeinde	Nr. im Bau- / Abgrabungsantragsverzeichnis des Landratsamts
Untere Bauaufsichts- / Abgrabungsbehörde	Eingangsstempel der Gemeinde	Eingangsstempel des Landratsamts
☐ Erstschrift ☐ Zweitschrift ☐ Drittschrift ☐ weitere Ausfertigung		Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen

☐ **Antrag auf Baugenehmigung** (Art. 64 BayBO) ☐ **Antrag auf Abgrabungsgenehmigung** (Art. 7 BayAbgrG)

☐ **Änderungsantrag zu einem beantragten / genehmigten Verfahren**
Aktenzeichen des bisherigen Antrags: Genehmigungsdatum:

☒ **Antrag auf Vorbescheid** (Art. 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG)

☐ **Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren** (Art. 58 BayBO, Art. 6 Abs. 2 BayAbgrG)
☐ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i. S. v. § 12 / § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB. Es hält alle Festsetzungen ein. Nr. des Bebauungsplanes / Bezeichnung:
☐ Vorhaben i. S. v. Art. 58 Abs. 2 BayBO
☐ Es wird beantragt, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

1. Entwurfsverfasser

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

☐ bauvorlageberechtigt nach Art. 61 ff. BayBO ☒ keine Bauvorlageberechtigung

☐ Art. 61 Abs. 2 Nr. 1 ☐ Art. 61 Abs. 2 Nr. 2 ☐ Art. 61 Abs. 3 ☐ Art. 61 Abs. 4

Listen- / Architektennummer	Land

Berufsbezeichnung
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

☐ Art. 61b BayBO	Land der Niederlassung	Anzeige / Bescheinigung ist erfolgt in (Bundesland)
☐ Art. 61 Abs. 6	Bauvorlageberechtigte Person	☐ sog. „Besitzständler" (Art. 61 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.07.2009 geltenden Fassung)

2. Bauherr

Name	Vorname
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

Ggf. Vertretung des Bauherrn

Name	Vorname
---	---
Straße, Hausnummer	**PLZ, Ort**
---	---
Telefon (mit Vorwahl)	**Fax**
---	---
E-Mail	

3. Baugrundstück

Gemarkung	Flur-Nr.	Gemeinde
Feucht	472/20	Feucht
Straße, Hausnummer	**Gemeindeteil**	
Nähe Kapellenplatz	Feucht	

Verwaltungsgemeinschaft: Markt Feucht

Bestehende Dienstbarkeiten auf dem Baugrundstück

☐ Abstandsflächen ☐ Geh- und Fahrtrechte ☐ Überbaurechte ☐ Stellplätze

☒ andere Rechte: Zwangsversteigerungsvermerk im laufenden Verfahren des Amtsgerichts Nürnberg (9 K 178/25)

Bestehende Abstandsflächenübernahme

☐ Auf das Grundstück wurden Abstandsflächen aufgrund einer Erklärung i. S. v. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO übernommen.
Flur-Nr. und Gemarkung des herrschenden Grundstücks / Bezeichnung der begünstigten Person:
Nicht bekannt.

4. Nachbarbeteiligung

Allen Eigentümerinnen und Eigentümern benachbarter Grundstücke sind die Bauzeichnungen und der Lageplan zur Zustimmung vorzulegen. Die Zustimmung bedarf der Schriftform. Bitte angeben: Flur-Nr., Gemarkung, alle Eigentümerinnen und Eigentümer mit Name, Vorname, Straße, Haus-Nr., PLZ, Ort, Telefon. **Insbesondere ist anzugeben, ob zugestimmt wurde. Diesbezüglich unrichtige Angaben können gravierende Auswirkungen auf die (dann nicht eintretende) Bestandskraft der Baugenehmigung haben!**

a)		Zustimmung wurde erteilt ☐ ja ☐ nein
b)		Zustimmung wurde erteilt ☐ ja ☐ nein
c)		Zustimmung wurde erteilt ☐ ja ☐ nein
d)		Zustimmung wurde erteilt ☐ ja ☐ nein
e)		Zustimmung wurde erteilt ☐ ja ☐ nein
f)		Zustimmung wurde erteilt ☐ ja ☐ nein

g)		Zustimmung wurde erteilt ☐ ja ☐ nein
h)		Zustimmung wurde erteilt ☐ ja ☐ nein

☐ weitere Nachbarinnen und Nachbarn siehe Beiblatt

Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO (Nachbarinnen und Nachbarn bitte dennoch angeben)	☒ ja	☐ nein
Antrag auf öffentliche Bekanntmachung nach Art. 66a Abs. 1 BayBO (nur bei baulichen Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen)	☐ ja	☐ nein
Verpflichtende Öffentlichkeitsbeteiligung nach Art. 66a Abs. 2 BayBO (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Vorhabens nach Art. 58 Abs. 1 Nr. 4 BayBO oder Errichtung oder Erweiterung eines Sonderbaus nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 9 Buchst. c, 10 bis 13, 15, 16 BayBO)	☐ ja	☐ nein

5. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Errichtung eines frei stehenden EFH über Voll-KG, EG, voll ausgebautes Dachgeschoss, Außenmaße ca. 12 m x 10 m, Satteldach, Dachneigung analog Nachbargebäude (40 - 45°), Kniestock analog Nachbargebäude (0,75 m - 1,00 m), Errichtung Wohngebäude analog § 34 BauGB (Übereinstimmung mit Umgebungsbebauung), Do.-Garage oder alt. Carport (6 m x 6 m); Erschließung erfolgt über Kapellenplatz von Nordwesten; Flst.-Nr. 470/12 ist Teil des Vorbescheids; Zufahrt zum Festplatz ist asphaltiert und befestigt, es handelt sich lt. Markt Feucht um eine öffentlich gewidmete Straße, es wird um Prüfung im Rahmen des § 36 a i. V. m. § 246 e BauGB gebeten und um Prüfung gebeten, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

☒ **Gebäudeklasse** nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayBO

☐ **Sonderbau** nach Art. 2 Abs. 4 Nr. BayBO

☐ **Mittelgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 GaStellV) ☐ **Großgarage** (§ 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 GaStellV)

☐ Eine Prüfung des Standsicherheitsnachweises ist nicht erforderlich; die Erklärung des Tragwerksplaners über die Prüffreiheit nach dem Kriterienkatalog gemäß Anlage 2 der BauVorlV (s. Anlage 1a) liegt bei.

Brandschutznachweis
(Angabe nur erforderlich bei Bauvorhaben i. S. v. Art. 62b Abs. 2 Satz 1 BayBO)
☐ soll bauaufsichtlich geprüft werden
☐ wird durch Prüfsachverständigen bescheinigt

☐ **bauliche Anlage mit Arbeitsstätte mit einem höheren Gefährdungspotential** (§ 2 Satz 3 BauVorlV)

☐ Ein zusätzlicher Plansatz zur Weiterleitung an das Gewerbeaufsichtsamt liegt bei.

Das Bauvorhaben bedarf einer
☐ **Abstandsflächen- / Abstandsübernahme** (Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO)
☐ **Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
☐ **Befreiung** (§ 31 Abs. 2 BauGB; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
☐ **Abweichung** (Art. 63 Abs. 1 BayBO; Antrag ist beizulegen, vgl. Ziffer 7)
Nicht erforderlich, wenn Bescheinigung durch Prüfsachverständigen erfolgt oder in den Fällen des Art. 63 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BayBO das Vorliegen der Voraussetzung für eine Abweichung durch ihn bescheinigt wird.
☐ **denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis** (Art. 6 Abs. 1 DSchG)
☐ Einzelbaudenkmal ☐ Ensemble ☐ Nähe Denkmal

Vorbescheid zu diesem Antrag wurde ☐ beantragt ☐ erteilt ☐ abgelehnt Aktenzeichen:

6. Bei Antrag auf Vorbescheid:

Konkrete Frage(n), über die im Vorbescheid zu entscheiden ist, siehe Beiblatt
Wird keine Frage gestellt, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des in Ziff. 5 beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage.

7. Anlagen

	Anzahl		Anzahl
☒ Amtlicher Lageplan (§ 3 Nr. 1 BauVorlV)		☐ Angaben zur gesicherten Erschließung (§ 3 Nr. 6 BauvorlV)	
☐ Bauzeichnungen (§ 3 Nr. 2 BauVorlV)		☐ Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme / Abstandsübernahme (§ 3 Nr. 8 BauVorlV)	
☐ Baubeschreibung (§ 3 Nr. 3 BauVorlV)		☐ Antrag auf Ausnahme / Befreiung / Abweichung mit Begründung (§ 3 Nr. 9 BauVorlV)	
☐ Standsicherheitsnachweis (§ 3 Nr. 4 BauVorlV)		☐ UVP-Unterlagen	
☐ Kriterienkatalog gemäß (§ 3 Nr. 4 BauVorlV) Anlage 2 der BauVorlV		☐ statistischer Erhebungsbogen	
☐ Brandschutznachweis (§ 3 Nr. 5 BauVorlV)		☐ Weitere Anlagen	
☐ Berechnungen (§ 3 Nr. 7 BauVorlV)			
☐ GFZ ☐ GRZ ☐ BMZ			

8. Hinweise zum Arbeitsschutz

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sind die Anforderungen der Baustellenverordnung zu beachten. Sofern es sich bei dem Bauvorhaben um die Errichtung oder Änderung einer Arbeitsstätte handelt, sind zusätzlich die Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung zu beachten.

9. Hinweise zum Datenschutz nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Verantwortlich für die Verarbeitung dieser Daten ist Ihre zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Die Daten werden erhoben, um das bauaufsichtliche Verfahren durchzuführen.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) DSGVO in Verbindung mit Art. 4 Bayer. Datenschutzgesetz (BayDSG) in Verbindung mit dem anzuwendenden Fachgesetz.

Weitergehende Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet auf der Homepage der für die Genehmigung zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrer zuständigen Sachbearbeiterin / Ihrem zuständigen Sachbearbeiter oder von der behördlichen Datenschutzbeauftragten / dem behördlichen Datenschutzbeauftragten.

10. Vollmacht

Mit nachstehender Unterschrift bevollmächtigt der Bauherr den Entwurfsverfasser, Verhandlungen mit der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit diesem Antrag zu führen und Schriftverkehr mit Ausnahme von Bescheiden und Verfügungen bis zur Entscheidung über den Antrag in Empfang zu nehmen.

☐ ja ☐ nein

11. Unterschriften

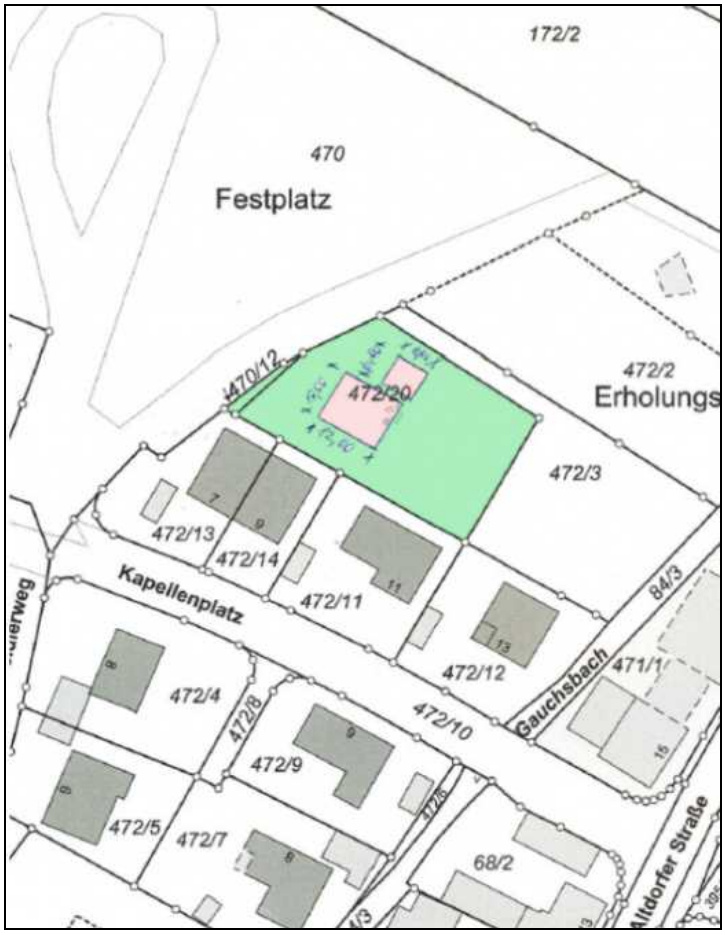
Entwurfsverfasser

Datum, Unterschrift

☒ Bauherr
☐ Vertretung

Datum, Unterschrift

Planskizzendarstellung der beantragten Bebauung im Lageplan



Wohngebäude mit Außenmaße ca. 10,00 m x 12,00 m
Dopplegarage oder Doppelcarport mit Außenmaße ca. 6,00 m x 6,00 m

Ablehnungsbescheid

nürnberger land

Landratsamt Nürnberger Land · 91205 Lauf a. d. Peg.

Landratsamt Nürnberger Land
Bauordnung

Auskunft erteilt	E-Mail-Adresse	Tel. 09123	Fax 09123	Zimmer	Lauf a. d. Pegnitz
Herr Brendel	l.brendel@nuernberger-land.de	950-6254	950-8011	Nr.209	24.07.2026
Unser Zeichen (bitte bei Antwort angeben)		Ihre Zeichen			Ihre Nachricht vom
23.2/br-br VB-2026-39-3					
Erreichbarkeit	Um Wartezeiten zu vermeiden, können Sie gerne telefonisch einen Gesprächstermin vereinbaren!				

Aktenzeichen:	VB-2026-39-3 (bitte stets angeben)
Bauherr:	
Vorhaben:	Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses
Bauort:	Feucht, Nähe Kapellenplatz
Gemarkung:	Feucht
Flur-Nr.:	472/20

Anlagen
Formular Rücknahmeerklärung

Sehr geehrter Herr

vorgenannter Antrag wurde überprüft. Die Überprüfung ergab, dass eine positive Verbescheidung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhabengrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) und ist somit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Ein Vorhaben im Außenbereich ist nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich um ein sog. privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt. Eine Privilegierung Ihres Einfamilienhauses im Sinne der vorgenannten Vorschrift ist jedoch nicht ersichtlich.

Aus diesem Grund handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben im Außenbereich sind zulässig, wenn sie keine öffentlichen Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen.

Ihr Vorhaben widerspricht bereits den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der für die gegenständliche Fläche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten" vorsieht, und berührt damit den öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Dienstgebäude
Waldluststraße 1
91207 Lauf a. d. Pegnitz
Telefon 09123 950-0
Zentralfax 09123 950-8009
info@nuernberger-land.de
www.nuernberger-land.de

Besuchszeiten
Montag 7:30 – 16:00 Uhr
Dienstag 7:30 – 16:00 Uhr
Mittwoch 7:30 – 12:30 Uhr
Donnerstag 7:30 – 18:00 Uhr
Freitag 7:30 – 12:30 Uhr

Konten
Sparkasse Nürnberg
Nr. 240 106 526 (BLZ 760 501 01)
IBAN DE 18 7605 0101 0240 1065 26 • BIC SSKNDE77XXX

Stadtbus Lauf
Haltestelle Altdorfer Straße
Haltestelle Landratsamt
S-Bahn
Linie S 1
Lauf West und
Lauf (i. Pegnitz)

Da Ihr Vorhaben öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt, weil es insbesondere den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), ist es als sonstiges Vorhaben nicht zulässig.

Der Markt Feucht hat sein gemeindliches Einvernehmen zurecht verweigert.

Nach all dem müsste Ihr Antrag auf Vorbescheid abgelehnt werden, da ein Einfamilienhaus am geplanten Standort aus oben genannten Gründen nicht zulässig ist.

Aus diesem Grund geben wir Ihnen hiermit Gelegenheit, Ihren Antrag bis zum 20.08.2026 durch Rücksendung des beiliegenden Vordrucks in unterschriebener Form zurückzunehmen.

Sollte bis zum vorgenannten Termin keine weitere Mitteilung Ihrerseits erfolgen, wird aus den o.g. Gründen ein kostenpflichtiger Ablehnungsbescheid erlassen. Wir weisen darauf hin, dass sich bei einer freiwilligen Rücknahme des Antrags die zu entrichtende Verwaltungsgebühr verringert. Sie erhalten Gelegenheit, sich hierzu bis zum o.g. Termin zu äußern.

Für Rückfragen zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung Ihres Antrags wenden Sie sich bitte direkt an Frau Leißner (Tel. 09123/950-6990) von der Fachstelle Planungsrecht.

Mit freundlichen Grüßen

Brendel

nürnberger land

Seite 2 von 2

ANLAGE 5 - Objektfotos	
Bild 1	
	Gesamtansicht von Norden
Bild 2	
	Gesamtansicht von Norden
Bild 3	
	Gesamtansicht von Nordosten, rechts der Obere Zeidlerweg

Bild 4	
	Detailansicht Oberer Zeidlerweg (Geh- und Radweg)
Bild 5	
	Gesamtansicht von Südwesten, links Oberer Zeidlerweg (nach der Pfostenabsperrung) als Geh- und Radweg
Bild 6	
	Gesamtansicht von Südwesten

Bild 7		
	Gesamtansicht von Südwesten, Oberer Zeidlerweg (nach der Pfostenabsperrung) als Geh- und Radweg, rechts Bewertungsgrundstück	