

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 205/22

09.12.2023

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



Flurstücke 251



Flurstück 133/12

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

- a) an dem 1/4 Miteigentumsanteil am unbebauten Grundstück - Weg -
Maierweg, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 251
mit 920 m² (0,0920 ha)

Der **Verkehrswert** des 1/4 Miteigentumsanteils wurde zum Stichtag 20.11.2023 ermittelt mit

550,00 €
(in Worten: fünfhundertfünfzig)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.



b) des unbebauten Grundstückes - Waldfläche -
Im Hölzl, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 133/12
mit 2.384 m² (0,02384 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 20.11.2023 ermittelt mit

2.900,00 €
(in Worten: zweitausendneunhundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

c) des unbebauten Grundstückes – Waldfläche -
Frauenhöhe, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 346
mit 5.716 m² (0,5716 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 20.11.2023 ermittelt mit

10.300,00 €
(in Worten: zehntausenddreihundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

d) des unbebauten Grundstückes – Waldfläche -
Frauenhöhe, Gemarkung Püscheldorf - Flstk. 346/1
mit 1.228 m² (0,1228 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 20.11.2023 ermittelt mit

2.200,00 €
(in Worten: zweitausendzweihundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Landkreis:	Nürnberger Land
Ort:	Die Bewertungsobjekte liegen im Gemeindegebiet von Offenhausen. Offenhausen hat 14 Gemeindeteile von denen einer das Dorf Püscheldorf ist. Offenhausen selbst ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld. Püscheldorf liegt ca. 2,4 km Luftlinie südlich von Offenhausen und ca. 6 km Luftlinie nordöstlich von Altdorf. Der kleine Ortsteil hat keine Einrichtungen für den Erwerb von Lebensmitteln, etc. Püscheldorf selbst hat ca. 85 Einwohner.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der um-	Sämtliche Flurstücke liegen außerhalb



gebenden Bebauung und Nutzungen:	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) sind die zu bewertenden Grundstücke nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Landschaftsschutzgebiet „Südlicher Jura mit Moritzburg und Umgebung“. Die Flurstücke 133/12, 346, 346/1 liegen vollständig in dem Landschaftsschutzgebiet. Das Flurstück 251 liegt mit seinem westlichen Bereich in diesem Landschaftsschutzgebiet. Keins der Flurstücke ist biotopkartiert.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mit Stellungnahme der Gemeinde Offenhausen vom 15.11.2023 sind die Flurstücke im Flächennutzungsplan als land- und forstwirtschaftliche Grundstücke dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Offenhausen vom 15.11.2023 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.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Beitrags- und Erschließungszustand:	Es handelt sich zum Stichtag somit um unerschlossene Flächen 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:	Die Grundstücke sind gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von der Regionalplanung betroffen.



zu a) Flurstück 251, Maierweg – Weg – Gemarkung Püscheldorf zu 920 m² (0,0920 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für die Wegfläche nicht vor:



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen langgezogenen ca. 3-4 m breiten Zuschnitt mit ca. 330 m Länge.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück beginnt am Ortsbereich an einer schmalen Zufahrt zwischen 2 Gebäuden.
topografische Lage:	Von Osten nach Westen steigt der Weg mit ca. 4 % Neigung an.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Wegfläche. Dieser Weg ist überwiegend ein unbefestigter Grünweg.
Pacht:	Hierzu sind zum Stichtag keine Angaben möglich.
Besonderheiten:	keine erkennbar



zu b) Flurstück 133/12 „Im Hölzl“ – Waldfläche – Gemarkung Püscheldorf
zu 2.384 m² (0,2384 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:	Das Flurstück ist einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es hat eine Breite von durchschnittlich ca. 93 m in Ost-West-Richtung. Die Länge in Nord-Südrichtung variiert von 15 m bis ca. 60 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 600 m südwestlich von Püscheldorf.
Zufahrt:	Die Zufahrt erfolgt über einen geschotterten Wirtschaftsweg.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Westen nach Osten mit ca. 13 % Gefälle ab. Von Süden nach Norden fällt das Gelände mit ca. 30 % Neigung ab.
Nutzung:	Die genaue Lage der Waldfläche konnte nicht festgestellt werden. Die Waldfläche weist nur eine sehr geringe Bestockung auf. In geringem Maße sind Fichten und Kiefern vorhanden, jedoch besteht hier ein großer Tod-

holzbestand. Der überwiegende Bereich des Flurstücks besteht aus Jungbuchen in Naturverjüngung mit unregelmäßigem Wuchs. Nur im südlichen Bereich im Rand zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen bestehen Eichen im Waldrandbereich. Die Bestockung des Grundstücks ist überwiegend nicht hiebreif, ebenso ist Schadholz zu entfernen.

Pacht: Hierzu ist keine Angabe möglich.

Besonderheiten: keine erkennbar.

zu c) Flurstück 346 „Frauenhöhe“ – Waldfläche – Gemarkung Püscheldorf
zu 5.716 m² (0,5716 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen L-förmigen Zuschnitt. Die Länge von Nordosten nach Südwesten beträgt ca. 110 m. Die Breite von Nordwesten nach Südosten variiert zwischen 41 m und 85 m.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 6

Gerichts-AZ: 9 K 205/22

Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 440 m nördlich von Püscheldorf.
Zufahrt:	Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt über die bituminös ausgebaute Gemeindestraße von Klingenhof nach Püscheldorf.
topografische Lage:	Das Flurstück steigt von Süden nach Norden mit ca. 21 % Neigung an.
Nutzung:	Die genaue Lage des Grundstücks konnte nicht festgestellt werden. Die Bestockung wird dominiert durch Buchen mit einem BHD im Mittel von 30 cm und einem geschätzten Durchschnittsalter von ca. 90 Jahren. Der Nebenbestand setzt sich aus Kiefern und Fichten zusammen mit einem ebenfalls BHD von ca. 30 cm mit einem etwas geringerem Alter von geschätzt 80 Jahren. Naturverjüngung ist in geringem Maße durch Buchen gegeben.
Pacht:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Besonderheiten:	keine erkennbar.

zu d) Flurstück 346/1 „Frauenhöhe“ – Waldfläche – Gemarkung Püscheldorf
zu 1.228 m² (0,1228 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Länge von Nordwesten nach Südosten beträgt ca. 54 m. Die Tiefe von Nordosten nach Südwesten beträgt ca. 24 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 440 m nördlich von Püscheldorf.
Zufahrt:	Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt über die bituminös ausgebaute Gemeindestraße von Klingenhof nach Püscheldorf.
topografische Lage:	Das Flurstück steigt von Nordosten nach Südwesten mit ca. 16 % Neigung zum Herrenbach ab.
Nutzung:	Die genaue Lage des Grundstücks konnte nicht festgestellt werden. Die Bestockung wird dominiert durch Buchen mit einem BHD im Mittel von 30 cm und einem geschätzten Durchschnittsalter von ca. 90 Jahren. Der Nebenbestand setzt sich aus Kiefern und Fichten zusammen mit einem ebenfalls BHD von ca. 30 cm mit einem etwas geringeren Alter von geschätzt 80 Jahren. Naturverjüngung ist in geringem Maße durch Buchen gegeben.
Pacht:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Besonderheiten:	keine erkennbar.



Ausschnitt topografische Karte



Luftbildübersicht:



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

