

**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

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 216/22

02.12.2023

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 95 und 96



Flurstück 655

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

- a) des unbebauten Grundstückes - Grünland -
Breitling, Gemarkung Püseldorf - Flstk. 55
mit 510 m² (0,0510 ha)

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

1.900,00 €
(in Worten: eintausendneinhundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.



- b) des unbebauten Grundstückes - Grünland -
Breitling, Gemarkung Püschedorf - Flstk. 56
mit 540 m² (0,0540 ha)

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

2.000,00 €
(in Worten: zweitausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

- c) des unbebauten Grundstückes – Waldfäche -
Bührleite, Gemarkung Püschedorf - Flstk. 662
mit 711 m² (0,0711 ha)

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

1.200,00 €
(in Worten: eintausendzweihundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

- d) des unbebauten Grundstückes – Landwirtschaftsfläche -
Bührleite, Gemarkung Püschedorf - Flstk. 655
mit 20.992 m² (2,0992 ha)

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

111.000,00 €
(in Worten: einhundertelftausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

- e) des unbebauten Grundstückes – Ackerland, Holzung -
Am Brunner, Gemarkung Püschedorf - Flstk. 96
mit 3.850 m² (0,3850 ha)

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

6.200,00 €
(in Worten: sechstausendzweihundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.



- f) des unbebauten Grundstückes – Ackerland, Holzung -
Am Brunner, Gemarkung Püseldorf - Flsk. 97
mit 3.680 m² (0,3680 ha)

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

12.900,00 €
(in Worten: zwölftausendneinhundert)

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 Püseldorf ist.
Offenhausen selbst ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Henfenfeld. Püseldorf 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.
Püseldorf selbst hat ca. 85 Einwohner.

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

Sämtliche Flurstücke liegen außerhalb der Bebauung. Es handelt sich weder um eine Wohn- noch eine Geschäftslage.

Immissionen:

Immissionen, die eine landwirtschaftliche 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 96, 97 und 662 liegen vollständig in dem Landschaftsschutzgebiet.
Das Flurstück 655 liegt mit seinem nördlichen Bereich in diesem Landschaftsschutzgebiet.
Keines der Flurstücke ist biotopkennzeichnet.

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 Boden-
denkmäler.

Regionalplanung:

Die Grundstücke sind gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von der Regionalplanung betroffen.

zu a) Flurstück 55, Breitling – Grünland – Gemarkung Püschedorf zu 510 m² (0,0510 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche 510 m²

Tatsächliche Nutzung 510 m² Grünland

Bodenschätzung 510 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 214

Gesamtertragsmesszahl 214



Grundstücksform:	Das Flurstück hat einen langgezogenen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 93 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 5 m in Ost-West-Richtung.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 300 m östlich des Ortsteils von Püschedorf.
Zufahrt:	Das Flurstück wird von der Gemeindestraße aus über einen nicht abgemarkten Grünweg im Norden des Grundstücks angefahren. Hierbei werden Fremdflurstücke überquert.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 11 % Gefälle ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Grünlandfläche
Pacht:	Hierzu sind zum Stichtag keine Angaben möglich.
Besonderheiten:	Das Flurstück wird von einer Stromfreileitung überspannt die im Grundbuch gesichert ist. Die Wertminderung ist in dem unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt, sondern gesondert bewertet.

**zu b) Flurstück 56, Breitling – Grünland – Gemarkung Püschedorf zu
540 m² (0,0540 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen vor:

Amtliche Fläche	540 m ²
Tatsächliche Nutzung	540 m ² Grünland
Bodenschätzung	540 m ² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (3), Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 227
Gesamtertragsmesszahl	227





Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen nahezu rechtwinkligen Zuschnitt. Die Breite in Ost-West-Richtung beträgt ca. 5 m, die Länge in Nord-Süd-Richtung ca. 91 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 300 m östlich von Püschedorf.

Zufahrt:

Das Flurstück wird von der Gemeindestraße aus über einen nicht abgemarkten Grünweg im Norden des Grundstücks angefahren. Hierbei werden Fremdflurstücke überquert.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit 11 % Neigung ab.

Nutzung:

Grünlandfläche

Pacht:

Zum Stichtag liegen keine Unterlagen und Angaben vor.

Besonderheiten:

Das Flurstück wird von einer Stromfreileitung überspannt die im Grundbuch gesichert ist. Die Wertminderung ist in dem unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt, sondern gesondert bewertet.



**zu c) Flurstück 662, Bührleite – Waldfläche – Gemarkung Püschedorf zu
711 m² (0,0711 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor:



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es hat eine Länge von ca. 34 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 20 m in Ost-West-Richtung.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 650 m südwestlich von Püschedorf.

Zufahrt:

Die Zufahrt zu dem Flurstück erfolgt über einen unbefestigten Grünweg von Süden her.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Süden nach Norden mit ca. 6 % Gefälle ab.

Nutzung:

Das Flurstück ist eine Waldfläche. Die Bestockung besteht aus Kiefern, Fichten, sowie Naturverjüngung mit Buchen, sowie einer Hecke aus Buschwert im Norden. Es besteht Pflegerückstau. Die Fläche wurde seit Jahren nicht mehr ausgelichtet. Es existiert im nördlichen Bereich Totholz. Die Bestockung ist nur als Brennholz nutzbar.

Pacht:

Zum Stichtag liegen hierzu keine Angaben vor.

Besonderheiten:

keine erkennbar



zu d) Flurstück 655, Bührleite – Landwirtschaftsfläche – Gemarkung Püschedorf zu 20.992 m² (2,0992 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldfächen nicht vor:

Amtliche Fläche	20.992 m ²
Tatsächliche Nutzung	20.992 m ² Ackerland
Bodenschätzung	12.725 m ² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 39, Ertragsmesszahl 4963 4.180 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 52, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 2174 2.657 m ² Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Verwitterung, Gesteinsböden (Vg), Bodenzahl 34, Ackerzahl 26, Ertragsmesszahl 691 1.430 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 51, Ackerzahl 43, Ertragsmesszahl 615
Gesamtertragsmesszahl	8443



Grundstücksform:

Das Flurstück ist im südlichen Bereich nahezu rechteckig geschnitten. Im Norden befindet sich eine schmale Teilfläche.

Der südliche Bereich hat eine Länge von ca. 217 m in Nord-Süd-Richtung mit einer Breite von ca. 86 m. Der nördliche Teilbereich hat eine Länge von ca. 58 m in Nord-Süd-Richtung, die Breite beträgt ca. 28 m in Ost-West-Richtung.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 750 m südwestlich des Ortskerns von Püschedorf.



Zufahrt:	Das Flurstück wird im Süden über einen geschotterten Wirtschaftsweg angefahren.
topografische Lage:	Das Flurstück fällt von Norden nach Süden mit insgesamt 3 % Neigung ab.
Nutzung:	Das Flurstück ist eine Ackerfläche.
Pacht:	Das Flurstück ist verpachtet im Rahmen eines umfassenden Pachtvertrages mit weiteren Flurstücken. Die durchschnittliche Pacht beträgt ca. 306,00 €/ha Jahr. Der ursprüngliche schriftliche Pachtvertrag endete am 30.09.2022. Er verlängert sich ohne Kündigung automatisch um ein Jahr.
Besonderheiten:	keine erkennbar

zu e) Flurstück 96 „Am Brunner“ – Ackerland, Holzung – Gemarkung Püseldorf zu 3.850 m² (0,3850 ha)

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgegesetz liegen vor.

Amtliche Fläche	3.850 m ²
Tatsächliche Nutzung	3.310 m ² Wald 540 m ² Grünland
Bodenschätzung	540 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 178
Gesamtertragsmesszahl	178



Grundstücksform:	Das Flurstück ist nahezu rechteckig. Die Breite in Ost-West-Richtung beträgt ca. 78 m, die Länge in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 50 m.
Entfernung zum Ort:	Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 600 m südlich von Püschedorf.
Zufahrt:	Zu dem Flurstück keinen eigenen Zuweg. Es ist nur über benachbarte Waldflächen zu erreichen.
topografische Lage:	Das Flurstück steigt von Westen nach Osten leicht an, ebenso von Norden nach Süden.
Nutzung:	Die genaue Lage der Waldfläche konnte nicht festgestellt werden. Die überwiegende Bestockung im Umgriff des Waldrands besteht aus Kiefern, deren Alter wird auf durchschnittlich 80 Jahre geschätzt. Lediglich im südwestlichen Bereich besteht eine kleine Grünlandfläche.
Pacht:	Hierzu ist keine Angabe möglich.
Besonderheiten:	keine erkennbar.



**zu f) Flurstück 97, Am Brunner – Ackerland, Holzung – Gemarkung Püschedorf zu
3.680 m² (0,3680 ha)**

Folgende Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgegesetz liegen vor:

Amtliche Fläche	3.680 m ²
Tatsächliche Nutzung	2.367 m ² Grünland 1.235 m ² Wald
	78 m ² Ackerland
Bodenschätzung	2.445 m ² Ackerland (A), Lehm (L), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 33, Ertragsmesszahl 807
Gesamtertragsmesszahl	807



Grundstücksform:

Das Flurstück hat eine leicht unregelmäßige Form. Die Breite beträgt ca. 76 m in Ost-West-Richtung die Länge ca. 50 m in Nord-Süd-Richtung. Der Grünlandbereich ist durch die vorhandene Waldfläche im südlichen Bereich unregelmäßig und erschwert zu bewirtschaften.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 650 m südöstlich des Ortskerns von Püschedorf.

Zufahrt:

Das Flurstück hat keine eigene Zufahrt. Es wird über die umliegenden Wald- bzw. Ackerfläche erreicht.

topografische Lage:

überwiegend eben

Nutzung:

Das Flurstück ist eine Grünlandfläche mit einer Waldfläche im Nordosten.



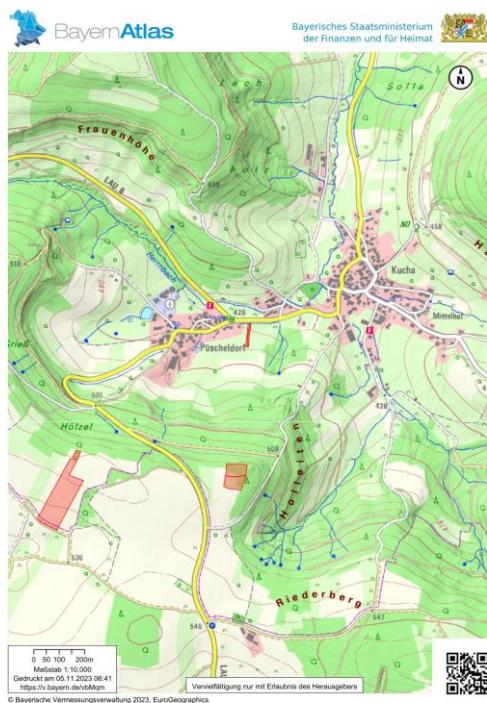
Pacht:

Hierzu sind zum Stichtag keine Angaben möglich.

Besonderheiten:

keine erkennbar

Ausschnitt topografische Karte



Luftbildübersicht:



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

