

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 245/22**

06.09.2023

## 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



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

des unbebauten Grundstückes – Waldfläche -  
**Schwand, Gemarkung Förrenbach - Flstk. 1091 mit 6.140 m<sup>2</sup> (0,6140 ha)**  
in 91230 Happurg

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 25.08.2023 ermittelt mit

**8.100,00 €**  
(in Worten: achttausendeinhundert)

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

Landkreis:

Nürnberger Land

Ort:

Happurg liegt im Osten der Hersbrucker  
Schweiz.  
Überregional ist der Ort bekannt durch den  
Happurger See als beliebtes Ausflugsziel  
und dem Pumpspeicherkraftwerk.  
Es gibt in Happurg vier Kindergärten sowie



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 9 K 245/22

	eine Grundschule. Happurg liegt von Hersbruck ca. 3,5 km entfernt und ist von der B14 aus zu erreichen.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das zu bewertende Flurstück liegt außerhalb der Bebauung. Umliegend befinden sich nur Waldflächen. Es handelt sich weder um eine Wohn- noch eine Geschäftslage.
Immissionen:	Immissionen, die eine landwirtschaftliche bzw. forstwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.
Verfahren der ländlichen Entwicklung:	Gem. Darstellung in Bayern Atlas Plus (Fachdaten) liegt das Bewertungsflurstück nicht im Bereich eines Verfahrens zur ländlichen Entwicklung.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Südlicher Jura mit Moritzberg und Umgebung“ sowie im FFH (Fauna-Flora-Habitat) Gebiet „Traufhänge der Hersbrucker Alb“. Das Flurstück ist nicht biotopkartiert.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gem. schriftlicher Stellungnahme der Gemeinde Happurg vom 07.09.2023 ist das Flurstück im Flächennutzungsplan als „Fläche für Forst“ dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Happurg besteht kein Bebauungsplan. Ferner sind auch keine Aufstellungsbeschlüsse für eine Satzung für diese Bereiche gefasst. Die Bebaubarkeit richtet sich als Folge der o. g. Aussagen ausschließlich nach §35 BauGB.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des §5 ImmoWertV
Beitrags- und Erschließungszustand:	Da es sich um eine unbebaute Fläche im Außenbereich handelt, ist das Flurstück unerschlossen.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.
Denkmalschutz:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befindet sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks keine Bodendenkmäler.



Regionalplanung:

Das zu bewertende Flurstück ist nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen (z. B. Windenergie, Bodenschätze etc.).

**Flurstück 1091 „Schwand“ – Waldfläche – Gemarkung Förrenbach zu 6.140 m<sup>2</sup> (0,6140 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen leicht gekrümmten unregelmäßigen Zuschnitt.  
Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt ca. 174 m und die mittlere Breite ca. 32 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 750 m nordöstlich von Förrenbach.

Zufahrt:

Zu dem Flurstück führt ein Waldweg von Förrenbach her zur westlichen Grundstücksgrenze.

topografische Lage:

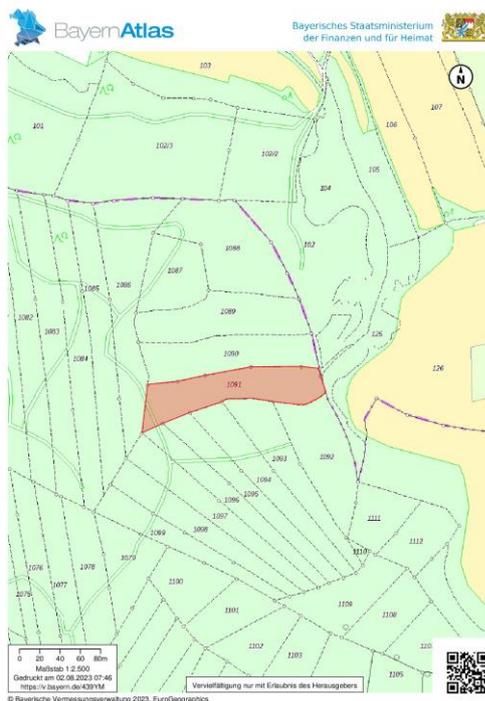
Das Flurstück ist eine Kuppe. Von Westen her steigt es mit ca. 8 % an und fällt mit ca. 7 % nach Osten an. Von Norden nach Süden hat es eine Querneigung von ca. 10 % Gefälle nach Süden.

Nutzung:

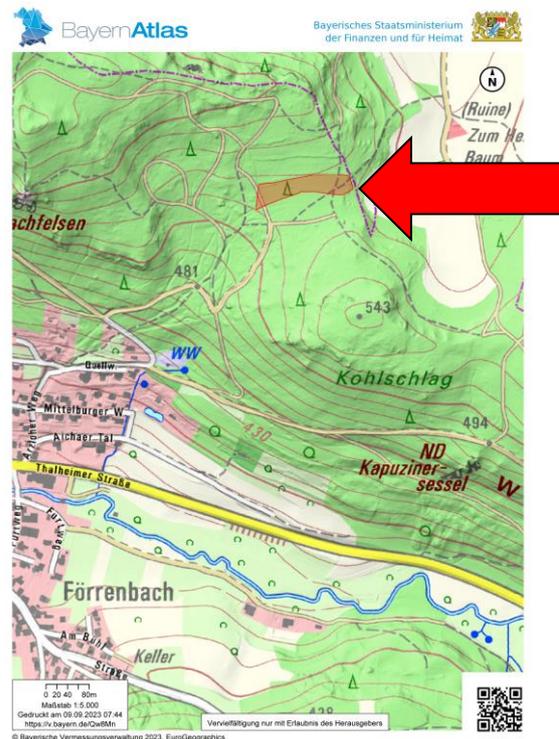
Im östlichen Bereich ist eine Lichtung mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> vorhanden. Hier wurde bereits Totholz durch Borkenkäferbefall entfernt.  
Auf einer Fläche von geschätzt 500 m<sup>2</sup> liegt Naturverjüngung durch Buche vor mit einem geschätzten Alter von ca. 10 Jahren.  
Die bestockte Fläche besteht aus Kiefer und Fichte mit einem Durchschnittlichen BHD von ca. 30 cm und einem geschätzten Alter von ca. 80 Jahren.  
In Einzelfällen liegt auch ein BHD von ca. 60 cm bei den Fichten und 35 cm bei den Kiefern vor. Es besteht ein geringer Bestand an älteren Buchen die jedoch durch die restliche Bestockung erschwert zu fällen sind.  
Der Bestockungsgrad der Kiefern und Fichten liegt bei ca. 70 %.

Nutzung:

**Ausschnitt Katasterplan:**



**Ausschnitt topografische Karte:**



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