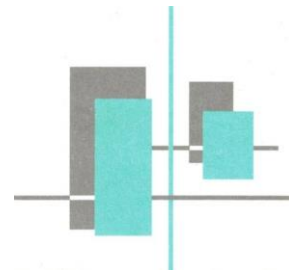


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 - 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 10 K 135/25

06.12.2025



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

des unbebauten Grundstückes - Waldfläche -
Raubersberg, Gemarkung Leutenbach (Gemeinde Deining)
- Flstk. 768 mit 9.680 m² (0,9680 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 13.10.2025 ermittelt mit

21.000,00 €
(in Worten: einundzwanzigtausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für
Schäden an Gebäu-
den und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen Bau-
ten
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 10 K 135/25

Landkreis:	Neumarkt i. d. OPf.
Ort:	Deining liegt in etwa mittig im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. Es besteht aus 31 Gemeindeteilen. Mit dem Kraftfahrzeug ist Deining über die Staatsstraße 2660 von Regensburg nach Neumarkt zu erreichen und über die Staatsstraße 2220 von Freystadt nach Velburg. Der Gemeindeteil Deining-Bahnhof in dem das Bewertungsobjekt liegt ist über die Bahnstrecke von Nürnberg nach Regensburg zu erreichen. Deining selbst hat einen Kindergarten, sowie eine Grund- und Mittelschule.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das Flurstück liegt außerhalb der Bebauung. Es handelt sich weder um eine Wohn- noch eine Geschäftslage.
Immissionen:	Immissionen, die eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Leutenbach, Blatt 585, Ausdruck vom 23.09.2025 besteht Eintragung für das zu bewertende Grundstück. Diese sind im unbelasteten Verkehrswert nicht berücksichtigt.
Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) ist das Grundstück nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Belange des Naturschutzes sind gem. Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht betroffen. Das Flurstück liegt in der Regionalplanung in einem landwirtschaftlichen Vorbehaltsgebiet.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Nach Rücksprache der Gemeinde Deining ist das Flurstück im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche dargestellt. (Planausschnitt in der Anlage zu dem Gutachten)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es 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



Altlasten:

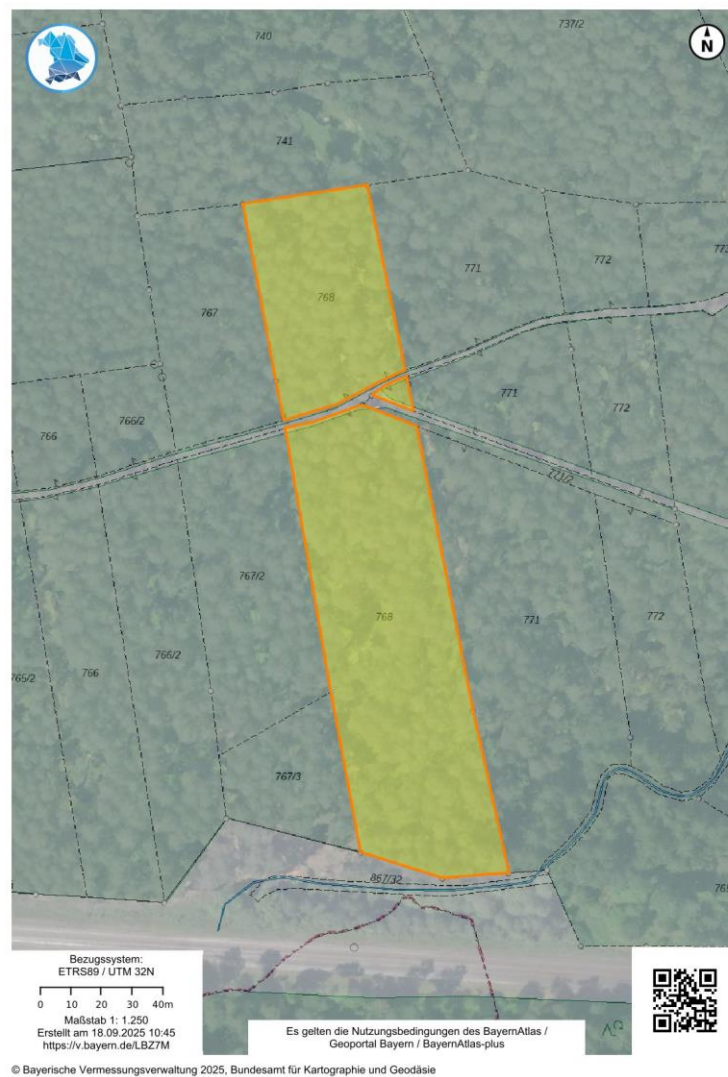
Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Alt-lastenkataster eingeholt.

Denkmalschutz:

Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) befindet sich im Bereich des Flurstückes kein Bodendenkmal.

**Flurstück 768 „Raubersberg“ – Waldfläche – Gemarkung Leutenbach
zu 9.680 m² (0,9680 ha)**

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen für Waldflächen nicht vor.



Grundstücksform:

Das Flurstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer Länge von ca. 225 m in Nord-Süd-Richtung und eine Breite von ca. 44 m in Ost-West-Richtung. Im nördlichen Drittel ist das Flurstück durch eine Wegfläche mit einem Abzweig durchschnitten.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt ca. 1,3 km westlich der Siedlung Deining Bahnhof.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt vom Ortsteil Deining-Bahnhof aus über einen unbefestigten Waldweg, der überwiegend parallel zur Eisenbahnstraße verläuft.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Norden nach Süden mit ca. 11% Neigung ab. In Richtung eines Zuflusses des Greißelbaches der in der Nähe des Flurstücks die Bahnstraße quert.

Nutzung:

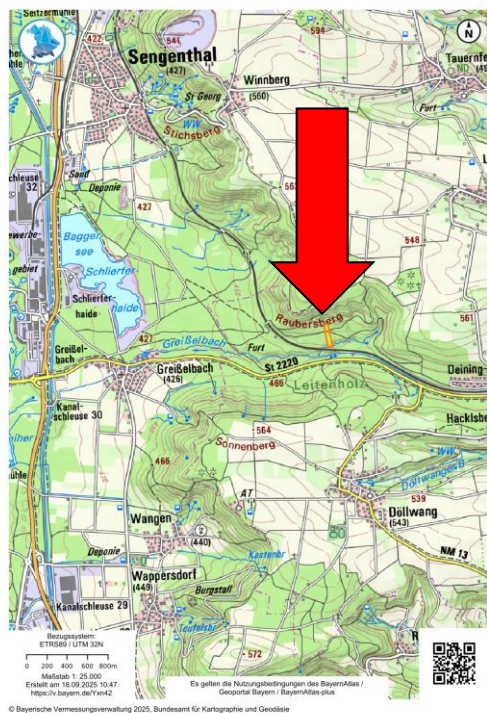
Der Hauptbestand auf dem Flurstück sind Kiefern mit einem durchschnittlichen BHD von ca. 32 cm. Das Alter wird auf ca. 80 Jahre geschätzt. Im Nebenbestand sind Fichten vorhanden in geringer Anzahl sowie Naturverjüngung überwiegend mit Fichtenbestand im nördlichen Bereich.

Im nördlichen Bereich erfolgten Hiebarbeiten mit Abtransport was zu einer geringeren Bestockung geführt hat.

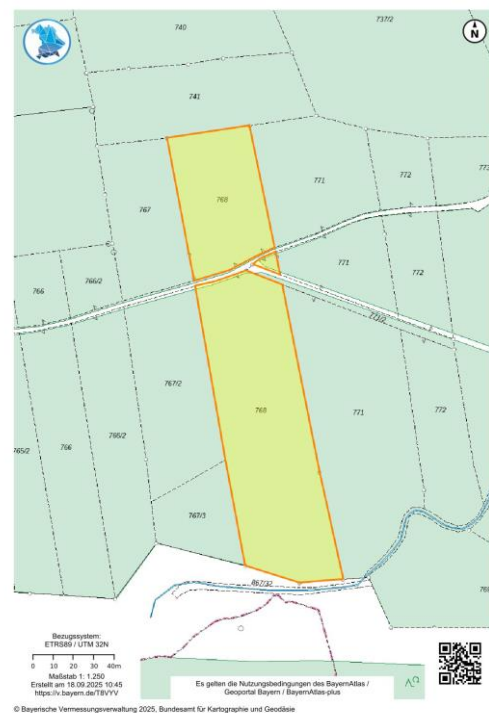
Pacht:

Das Flurstück ist nicht verpachtet. Ein Pachtvertrag zu einem früheren Zeitpunkt bestanden haben soll würde gem. Angabe im Ortstermin aufgelöst.

Ausschnitt topografische Karte:



Ausschnitt Katasterplan:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiteren Angaben in diesem Exposee besteht Urheberrecht. Es handelt sich bei den vorliegenden Angaben nur um einen Auszug aus dem Gutachten.