

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

Exposé

Aktenzeichen: 10 K 28/23

12.04.2024

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

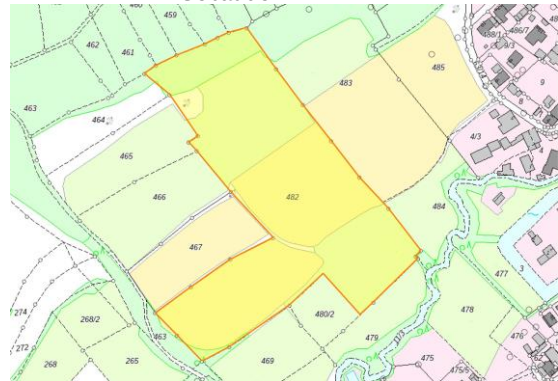
Mitglied d. Gutachterausschüsse der
Landratsämter

- 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 - Ackerland, Grünland, Waldfläche -
Mühlleite, Gemarkung Diepoltsdorf - Flstk. 482
mit 31.090 m² (3,1090 ha)

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 11.03.2024 ermittelt mit

92.000,00 €

(in Worten: zweiundneunzigtausend)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Landkreis:

Nürnberger Land

Ort:

Das Flurstück liegt in Diepoltsdorf, einem
Gemeindeteil von Simmelsdorf. Der Ge-
meindeteil hat ca. 300 Einwohner.
Simmelsdorf selbst hat insgesamt 24 Ge-
meindeteile und liegt im Norden des Land-
kreises Nürnberger Land. Die Gesamtge-
meinde grenzt im Nord-Westen an den



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 10 K 28/23

	Landkreis Forchheim und im Nord-Osten an den Landkreis Bayreuth. Simmelsdorf hat zwei Kindergärten und eine Grundschule. Die Mittelschule befindet sich in Schnaittach, weiterführende Schulen in Lauf.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das Flurstück 482 ist von Landwirtschaftsflächen umgeben.
Immissionen:	Immissionen, die eine landwirtschaftliche Nutzung beeinflussen, sind nicht erkennbar.
Verfahren der ländlichen Entwicklung, Sanierungsgebiet:	Gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) ist das zu bewertende Grundstück nicht in ein Verfahren der ländlichen Entwicklung einbezogen.
FFH-Gebiete / Naturschutz, Wasserschutz:	Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Nördlicher Jura“, sowie im Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“. Das Flurstück ist nicht biotopkartiert. Der südlichste Bereich des Flurstücks liegt in einem wassersensiblen Bereich.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gem. Stellungnahme der Gemeinde Simmelsdorf vom 06.02.2024 liegt das Flurstück im Außenbereich. Es ist als Fläche für die Landwirtschaft vorwiegend Acker und Grünland dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gem. o. g. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Simmelsdorf vom 06.02.2024 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 Fläche der Land- und Forstwirtschaft
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 Bewertungsgrundstückes kein Bodendenkmal.
Regionalplanung:	Das Grundstück ist gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) nicht von Belangen der Regionalplanung betroffen.



Flurstück 482, Mühleite – Ackerland, Grünland, Waldfläche – Gemarkung Diepoltsdorf zu 31.090 m² (3,1090 ha)

Ca. 2.180 m² des Grundstücks sind eine Waldfläche. Für diese Fläche liegt keine Bodenschätzung vor.

Der nördliche Bereich Grünland ist als auch Ackerland sind wie folgt beschrieben:

Ackerland (A)
Sandiger Lehm (sL)
Zustandsstufe (4)
Verwitterungsboden (V)
Bodengrundzahl 54
Ackerzahl 48

Der mittlere Bereich des Grundstücks (Ackerfläche) ist wie folgt beschrieben:

Ackerland (A)
Lehm (L)
Zustandsstufe (4)
Verwitterungsboden (V)
Bodengrundzahl 59
Ackerzahl 53

Der südliche Bereich ist eine Grünlandfläche und wie folgt beschrieben:

Grünland-Acker (GrA)
Lehm (L)
Bodenstufe (1)
Klimastufe 7.9° - 7.0° C (b)
Wasserstufe (2)
Boden-/Grünlandzahl 60
Acker-/Grünlandzahl 55





Grundstücksform:

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form. Im Wesentlichen handelt es sich um einen L-förmigen Zuschnitt an den die südliche Grünlandfläche angegliedert ist. Die max. Länge von Nordwesten nach Südosten beträgt 270 m. Die durchschnittliche Breite im östlichen Bereich beträgt 91 m. Die westliche Ackerfläche hat eine Länge von 125 m in Ost-West-Richtung, die Breite beträgt 61 m.

Entfernung zum Ort:

Das Flurstück liegt Luftlinie ca. 200 m nordwestlich des Ortstermins von Diepoldsdorf.

Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt zunächst über die Kirschgartenstraße, im Anschluss daran befindet sich ein Grünweg. Gem. topografischer Karte führen verschiedene Wege zu dem Grundstück von Westen her. Jedoch führen diese über Fremdgrundstücke, sind nicht abgemarkt und über die rechtlichen Nutzungsmöglichkeiten liegen keine Erkenntnisse vor. Gem. Angabe im Ortstermin besteht nur eine Zufahrtsmöglichkeit zu dem Gesamtgrundstück.

topografische Lage:

Das Flurstück fällt von Nordwesten nach Südosten mit ca. 20% Gefälle ab.

Nutzung:

Der nördliche Bereich mit ca. 2.180 m² ist eine Waldrandfläche mit der typischen Waldrandbestockung vorwiegend aus Eichen.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 4

Gerichts-AZ: 10 K 28/23

Südlich daran grenzt eine Grünlandfläche an mit ca. 7.700 m². Diese Fläche weist im Nordwestbereich eine Heckenfläche auf. Im mittleren Bereich liegt ein Ackerbereich der aus zwei Teilflächen zusammensetzt und eine Fläche von ca. 16.000 m² umfasst. Der südöstliche Restbereich ist Grünland.

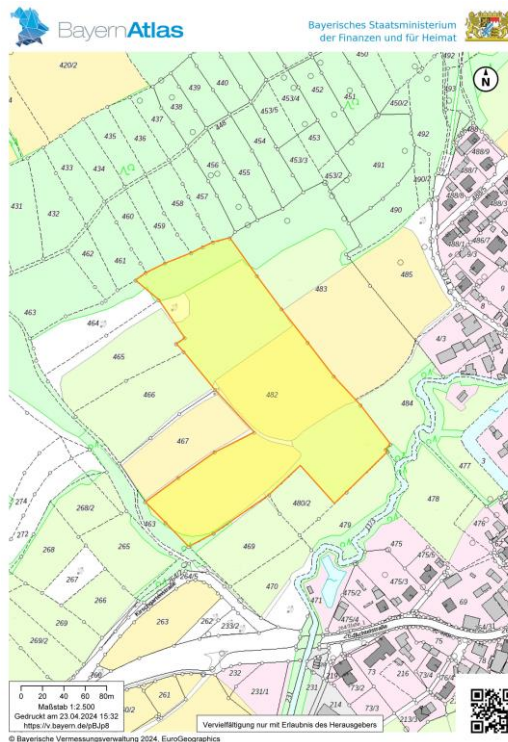
Pacht:

Gemäß Angabe im Ortstermin ist die Fläche verpachtet. Angaben zur Pachthöhe und Pachtdauer liegen nicht vor.

Ausschnitt topografische Karte



Ausschnitt Katasterplan:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist ausschließlich für die Verwendung im ZVG-Portal zulässig.

