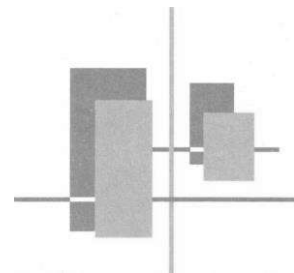


Thomas Pöllinger,  
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth  
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121  
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben  
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



**SACHVERSTÄNDIGENBÜRO**  
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

## Exposé

**Aktenzeichen: 2 K 35/24**

28.03.2025



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

des unbebauten Grundstückes  
**Untere Bühlstr. 8, 91338 Igensdorf, Flstk. 868 zu 645 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

**232.000,00 €**  
**(in Worten: zweihundertzweiunddreißigtausend)**

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: 2 K 35/24

|  |   |
|--|---|
| Ort:   | Igensdorf liegt im südlichen Bereich des Landkreises Forchheim und grenzt an den Landkreis Erlangen-Höchstädt an. Es liegt an der Gräfenbergbahn mit einer Eisenbahnanbindung nach Nürnberg. Ferner liegt es an der B2 von Bayreuth nach Nürnberg. Der Ort hat eine Grundschule sowie mit den Ortsteilen 5 Kindergärten bzw. Kindertagesstätten. Igensdorf ist auch geprägt durch Einwohner die in den Ballungsräumen Nürnberg pendeln.           |
| Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen: | Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Hauptortes Igensdorf. Die B2 liegt ca. 0,9 km entfernt (Bayreuther Straße), ebenso der Haltepunkt der Eisenbahn. Die umgebende Bebauung besteht aus offener eingeschossiger Wohnbebauung, als Gewerbeobjekt ist das Grundstück nicht geeignet.   |
| Immissionen:   | Immissionen sind für die Ortslage in einem wohnbaulichen Bereich durchschnittlich.  |
| topografische Grundstückslage:                                       | Von Westen nach Osten ist das Gebäude schwach abfallend. Von Norden nach Süden ist das Gelände mit einer Neigung von ca. 5 % abfallend.   |
| Gestalt und Form:  |   |
|  | Straßenfronten und Straßenarten: Das Flurstück grenzt im Osten mit ca. 23 m Länge an die Erschließungsstraße.   |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:          | Hierzu ist keine verbindliche Aussage möglich.<br>Möglicherweise befinden sich bereits Hausanschlussleitungen wie Kanal, Wasser bzw. Strom in dem Grundstück, Leitungen bzw. Markierungen hierzu waren nicht erkennbar.   |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:                     | Im Süden grenzt eine Nachbargarage an das Grundstück an. An diese schließt eine Natursteinmauer mit einem Nebengebäude an. Die Summe dieser Grenzbebauung beträgt ca. 21 m. Hierfür ist keine Genehmigungsfreiheit gegeben und Abstandsflächen müssten übernommen werden. Ob eine Abstandsfläche übernommen wurde ist nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt ob die Grenzbebauungen auf dem Nachbargrundstück Flstk. 869 legal errichtet wurden. |



|   |   |
|---|---|
| Abstandsflächenübernahmeerklärungen:                    | Hierzu ist keine Angabe möglich.  |
| Festsetzungen im Bebauungsplan und Sanierungsverfahren: | Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung vom 25.03.2025 liegt das Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Igensdorf, untere Bühlstraße“. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA). Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben richtet sich somit nach § 30 BauGB. |
| Denkmalschutz:  | Denkmalschutz besetzt gem. Darstellung im Bayern Atlas Plus (Fachdaten) (Bodendenkmal) nicht.   |
| Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):                | baureifes Land  |
| Beitrags- und Erschließungszustand:                     | Gem. Angabe der Gemeindeverwaltung gilt das Grundstück als abgerechnet. Jedoch steht noch ein Beitrag zur Verbesserung der Wasserversorgung aus. Dieser ist der Höhe nach noch nicht bekannt.   |
| Private Leitungen:                                      | Es liegen gem. Angabe im Ortstermin keine Unterlagen über nicht grundbuchrechtlich gesicherte öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen vor.  |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:           | Es liegen weder Miet- noch Pachtverträge vor.   |
| Altlasten:  | Da kein Altlastenverdacht erkennbar war, wurde keine Einsicht in das Altlastenkataster vorgenommen.   |



## Grundstücksbeschreibung

das unbebaute Grundstück – Untere Bühlstr. 8, 91388 Igensdorf, Flurstück 868



Nutzung des Gesamtgrundstücks:

Das Flurstück 868 ist unbebaut.

Planungsrechtliche Vorgaben:

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untere Bühlstraße“ vom März 2005. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan befindet sich in der Anlage zu dem Gutachten. Gem. dem Bebauungsplan sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,30. Zulässig ist die Bauweise E + D, wobei das DG das zweite Vollgeschoß ist.



Grundstückszustand:

Das Flurstück ist in diesem Bereich eins der wenigen die noch nicht bebaut sind. Das Flurstück ist überwachsen mit Anfluggräsern.

Erschließungsstraße:

Die Erschließungsstraße ist eine Anliegerstraße mit beiderseitigen Gehwegen.

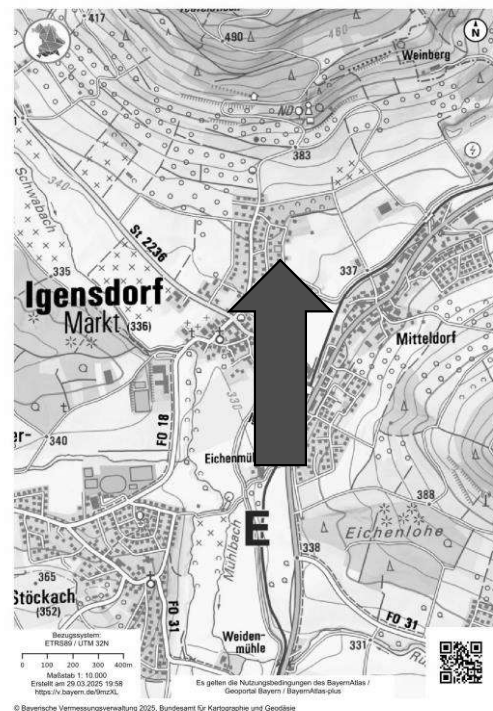
Nutzungsmöglichkeiten:

Das Flurstück ist ausschließlich zu einer wohnbaulichen Nutzung geeignet wie sie im Bebauungsplan festgesetzt ist.

**Ausschnitt aus dem Katasterplan:**



**topografische Übersichtskarte**



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiterenangaben in diesem Exposee besteht Urheberrecht.

