

Üchtelhausen/Zell, 02.03.2024

# Gutachten W 01/2024/C

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

**AZ des Amtsgerichtes** 3 K 33/23

<b>Qualitätsstichtag</b>	<b>15.02.2024 ( Datum der Ortsbegehung )</b>
--------------------------	--

**Stadt/Gemeinde/Ortsteil** 97078 Würzburg-Versbach

**Flurstück/Straße** 1) Fl. Nr. 4216 : Katzenwiesen  
2) Fl. Nr. 4217 : Katzenwiesen

**Gebäude/Bebauung** 1) Fl. Nr. 4216 : unbebaut ( Gartenland )  
2) Fl. Nr. 4217 : unbebaut ( Gartenland )



**Umfang des Gutachtens: 30 Seiten + Deckblatt**

## Inhaltsverzeichnis

### **1.0 Vorbemerkungen**

1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4
-----------------	----------	-------

### **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 6
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6
2.3.1 Standort	Seite(n)	6
2.3.2 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	6
2.3.3 Gestalt u. Form	Seite(n)	6 – 7
2.3.4 Bonität	Seite(n)	7
2.3.5 Öffentlich/rechtliche Situation	Seite(n)	8
2.3.6 Entwicklungszustand	Seite(n)	8

### **3.0 Wertermittlung**

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	9
3.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	9
3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	9
3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	9
3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	9

### **4.0 Bodenwertermittlung**

4.1 Grundlage	Seite(n)	10
4.2 Definition der Vergleichspreise	Seite(n)	10
4.3 Berechnung Bodenwert	Seite(n)	10

### **5.0 Verkehrswert**

5.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	10
5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	11
5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	11
5.4 Marktanpassung	Seite(n)	11
5.5 Ergebnis ( Verkehrswert )	Seite(n)	11

### **6.0 Anlagen**

6.1 Straßenkarte	Seite(n)	12
6.2 Luftbild	Seite(n)	13
6.3 Ortsplan	Seite(n)	14
6.4 Katasterplan M 1 : 1000	Seite(n)	15
6.5 Flächennutzungsplan	Seite(n)	17 – 22
6.6 Biotopkartierung mit Erklärung	Seite(n)	23 – 25
6.7 Verordnung Überschwemmungsgebiet	Seite(n)	26 – 27
6.8 Lichtbilder ( 4 Stück vom 15.02.2024 )	Seite(n)	28 – 29
6.9 Literaturverzeichnis	Seite(n)	30

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	1) Fl. Nr. 4216, Katzenwiesen 2) Fl. Nr. 4217, Katzenwiesen
<b>Gemarkung</b>	97078 Würzburg-Versbach
<b>Bewertungsgegenstand</b>	1) Fl. Nr. 4216      unbaut ( Gartenland ) 2) Fl. Nr. 4217      unbaut ( Gartenland )
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 11
<b>Verkehrswert</b>	1) Fl. Nr. 4216      : <b>3.500.- €</b> 2) Fl. Nr. 4217      : <b>4.700.- €</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	Nicht feststellbar
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	-----
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	Keine feststellbar
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB</b>	Keine feststellbar
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Keines feststellbar
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	Keine feststellbar

## Ansprechpartner

Stadt Würzburg ( Bauverwaltung )	Herr Kulicke	Tel: 0931 372246
Stadt Würzburg ( Bauleitplanung )	Herr Stephan	Tel: 0931 372293
Stadt Würzburg ( Bauaufsicht )	Herr Bräuder	Tel: 0931 3720
Stadt Würzburg ( Stadtplanung )		Tel: 0931 373488
Stadt Würzburg ( Gutachterausschuss )	Herr Maier	Tel: 0931 373309
Stadt Würzburg ( Altlastenkataster )	Frau Engel	Tel: 0931 372464
Vermessungsamt Würzburg		Tel: 0931 39060
Amtsgericht Würzburg ( Vollstreckungsgericht )		Tel: 0931 3812305
		Tel: 0931 3812306
Amtsgericht Würzburg ( Grundbuchamt )		Tel: 0931 381284

## Hilfreiche Links

[www.wuerzburg.de](http://www.wuerzburg.de)  
[www.meinestadt.de/wuerzburg](http://www.meinestadt.de/wuerzburg)  
[www.wikipedia.org/wiki/Versbach](http://www.wikipedia.org/wiki/Versbach)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- |   |  |
|---|--|
| - Auftraggeber  | Amtsgericht Würzburg<br>-Abteilung für Zwangsversteigerungs- u.<br>Zwangsverwaltungssachen-<br>Ottostraße 5<br>97070 Würzburg  |
| - Auftragserteilung   | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg<br>(Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-<br>waltungssachen ) mit Schreiben vom 21.11.2023 unter<br>dem Akten-/Geschäftszeichen 3 K 33/23 erteilt  |
| - Auftragsinhalt  | Zu bewerten sind die Flurstücke 4216 und 4217<br>(Gartenlandflächen), in den sog. Katzenwiesen, der Ge-<br>markung 97078 Versbach ( Stadt Würzburg )   |
| - Zweck des Gutachtens  | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Auf-<br>hebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des<br>beschlagnahmen Grundbesitzes ermittelt werden  |
| - Wertermittlungsstichtag   | <b>15.02.2024 ( Datum der Ortsbegehung )</b>   |
| - Ortsbesichtigung/<br>Teilnehmer                                 | Die Bewertungsobjekte wurde am Donnerstag, 15. Feb-<br>ruar 2024 durch den Unterzeichner ab 9.00 Uhr be-<br>sichtigt<br><br>Die Besichtigung endete um ca. 9.15 Uhr  |
| - Zur Wertermittlung ver-<br>wendete ( amtliche ) Unter-<br>lagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen )<br>Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-<br>schafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original<br>übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-<br/>ung ( Amt für Digitalisierung, Breitband und Ver-<br/>messung in Würzburg ) im Maßstab 1 : 1000 vom<br/>26.11.2023</li><li>- Grundbuchauszug ( Würzburg für Versbach, Blatt-<br/>stelle 10660 ), amtlicher Ausdruck vom 16.10.2023<br/>( Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li><li>- Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg aus dem<br/>Besitz der Stadt Würzburg</li><li>- Satzung der Stadt Würzburg über die Gestaltung und<br/>Ausstattung der unbebauten Grundstücke und über<br/>die Begrünung baulicher Anlagen vom 24.11.2021</li><li>- Flurstücks- u. Eigentümersnachweis aus dem Liegen-<br/>schaftskataster</li><li>- Auszug aus dem WMS-Dienst Bitopkartierung<br/>Bayern</li></ul> |
| - Weitere zur Wertermittlung<br>verwendete Unterlagen             | - Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Ge-<br>schäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt<br>Würzburg (Stand 01.01.2022)  |

- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Würzburg vom 04.12.2023
  
- *Weitere Recherchen*
- Stadt Würzburg ( Kasse, Bauakte, Altlastenkataster, Bebauungsplan Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw. )
- Vermessungsamt Würzburg
- Grundbuchamt ( Grundakte )

## **2.0 Gegenstand der Wertermittlung**

### **2.1 Bezeichnung des Objektes**

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97078 Würzburg
- *Gemeindeteil/Straße*
- 1) Fl. Nr. 4216 Katzenwiesen
- 2) Fl. Nr. 4217 Katzenwiesen

#### **2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:**

- *Amtsgerichtsbezirk* Würzburg
- *Grundbuchamt* Würzburg
- *Grundbuch von* Versbach
- *Blattstelle* 10660

#### **2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:**

- *Lfd. Nr. des Grundstückes*
- 1) Fl. Nr. 4216 9
- 2) Fl. Nr. 4217 10
  
- *Gemarkung*
- 1) Fl. Nr. 4216 Versbach
- 2) Fl. Nr. 4217 Versbach
  
- *Flurstücks- Nr.*
- 1) Fl. Nr. 4216 4216
- 2) Fl. Nr. 4217 4217
  
- *Wirtschaftsart u. Lage*
- 1) Fl. Nr. 4216 Katzenwiesen, Erholungsfläche
- 2) Fl. Nr. 4217 Katzenwiesen, Erholungsfläche

- *Grundstücksgröße*
  - 1) Fl. Nr. 4216 180 m<sup>2</sup>
  - 2) Fl. Nr. 4217 240 m<sup>2</sup>
  
- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte*
  - 1) Fl. Nr. 4216 Keine feststellbar
  - 2) Fl. Nr. 4217 Keine feststellbar

#### 2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 1.1, 1.2 u. 1.3
  
- *Eigentümer* Sh. Grundbuch
  
- *Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis*
  - 1) Fl. Nr. 4216 9
  - 2) Fl. Nr. 4217 10
  
- *Eigentumsverhältnisse* In Erbengemeinschaft
  
- *Grundlage der Eintragung* Ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 12.01.2023

#### 2.2.4 Relevante Eintragungen Abteilung II ( Lasten u. Beschränkungen ):

- *Lfd. Nr. der Eintragung*
  - 1) Fl. Nr. 4216 6
  - 2) Fl. Nr. 4217 6
  
- *Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV*
  - 1) Fl. Nr. 4216 9
  - 2) Fl. Nr. 4217 10
  
- *Lasten u. Beschränkungen*
  - 1) Fl. Nr. 4216 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 33/23); eingetragen am 12.10.2023
  
  - 2) Fl. Nr. 4217 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 33/23); eingetragen am 12.10.2023

#### 2.2.5 Relevante Eintragungen Abteilung III ( Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden ):

- *Anmerkung* Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt  
  
Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden

Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III ( Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw. ) unberücksichtigt

### **2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung**

#### **2.3.1 Standort**

- *Allgemeine Lage* Im nordwestlichen Ortsbereich von Versbach, unmittelbar südlich der Pleichach bzw. zwischen Versbacher Straße ( = Staatsstraße 2294 ) und der Pleichach bzw. unterhalb der Straße „Langes Gräthlein“
- *Höhenlage ü. NN.* Zwischen 166 m ü. NN ( Alter Kranen ) und 360 m ü. NN. ( Frankenwarte ), Höhenlage der Bewertungsgrundstücke ca. 204 m ü. NN. im Mittel
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken

#### **2.3.2 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )**

- *Zufahrtsmöglichkeiten* Zunächst problemlos über Straße „Pleichachgrund“ möglich, direkte Zufahrt zu den Bewertungsgrundstücken zunächst über schlecht befestigten Schotterweg, später über nicht bzw. schlecht befestigten Grasweg möglich

#### **2.3.3 Gestalt u. Form**

- *Grundstücksgestalt*
  - 1) Fl. Nr. 4216 Trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
  - 2) Fl. Nr. 4217 Trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- *Grundstücksbreite*
  - 1) Fl. Nr. 4216 Die mittlere Grundstücksbreite ( von Nordwesten nach Südosten ) beträgt ca. 6,50 m
  - 2) Fl. Nr. 4217 Die mittlere Grundstücksbreite ( von Nordwesten nach Südosten ) beträgt ca. 9,00 m
- *Grundstückstiefe*
  - 1) Fl. Nr. 4216 Die mittlere Grundstückstiefe ( von Südwesten nach Nordosten ) beträgt ca. 28,00 m
  - 2) Fl. Nr. 4217 Die mittlere Grundstückstiefe ( von Südwesten nach Nordosten ) beträgt ca. 29,00 m
- *Grundstückstopographie*
  - 1) Fl. Nr. 4216 Annähernd ebenes Gelände
  - 2) Fl. Nr. 4217 Annähernd ebenes Gelände
- *Altlasten* Das Altlastenkataster der Stadt Würzburg wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde schriftliche Auskunft eingeholt

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Würzburg vom 04.12.2023 (FB Umwelt- und Klimaschutz, vertr. durch Frau Engel) befinden sich die Flurstücke 4216, und 4217 der Gemarkung Versbach **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ ( Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem der Stadt Würzburg) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes ( BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten

Tiefergehende Untersuchungen - bspw. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht

Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

**- Grundwasserstand**

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum nächstgelegenen Vorfluter ( die Pleichach ) ist davon auszugehen, dass das Grundwasser in geringer Tiefe ansteht

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück zudem innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ( Häufigkeit lt. Kataster HQ 100 mit Überschwemmungshöhen größer 0,50 bis zu 2,00 m)

Sh. hierzu auch Verordnung der Stadt Würzburg über das Überschwemmungsgebiet an der Pleichach auf dem Gemeindegebiet Würzburg von Flusskilometer 0,00 bis Flusskilometer 8,96 vom 15.04.2013 in der Anlage

### **2.3.4 Bonität**

**- Lagebezeichnung**

Katzenwiesen

**- Amtliche Fläche**

1) Fl. Nr. 4216

180 m<sup>2</sup>

2) Fl. Nr. 4217

240 m<sup>2</sup>

**- Nutzung lt.**

**Liegenschaftskataster**

**Garten**

**- Tatsächliche Nutzung**

**Grünland/Wiese**

### 2.3.5 Öffentlich rechtliche Situation

- *Naturschutzrechtliche Besonderheiten*

Lt. des WMS-Dienstes Biotopkartierung Bayern ist der nordöstliche Randbereich des Bewertungsgrundstücks als lineare Gewässerbegleitgehölz mit möglicherweise geschützten Anteilen ( Hauptbiototyp zu 100 % ) eingestuft ( Hauptbiotop Nr. WUE-1061, Biotopteilflächen Nr. WUE-1061-005 )

Sh. hierzu auch Auszug aus der Bitopkartierung in der Anlage
- *Schutzgebiete*

Lage innerhalb von festgesetztem Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Würzburg
- *Umlegungs-, Flurbe-  
reinigung- u. Sa-  
nierungsverfahren*

Lt. Aussage der Stadt Würzburg sind die Bewertungsgrundstücke aktuell in keines der genannten Verfahren einbezogen

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen zu rechnen

### 2.3.6 Entwicklungszustand

- *Stand der Bauleit-  
planung*

Die Bewertungsobjekte befindet sich im Außenbereich, d.h. es handelt sich weder um einen beplanten Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB noch um einen unbeplanten ( im Zusammenhang bebauten ) Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB
- *Darstellung im Flächen-  
nutzungsplan*

Keine ( Außenbereich )
- *Grundstücksqualität  
( § 5 ImmoWertV )*

Gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV sind die Bewertungsgrundstücke in die Entwicklungsstufe der reinen Fläche der Land- u. Forstwirtschaft einzustufen. Flächen der Land- u. Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, nur land- u. forstwirtschaftlich nutzbar sind

Bauerwartungsland sind nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen ( § 6 ImmoWertV ), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung ( vergleiche § 1 ImmoWertV ) **aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen**. Die Vorschrift fordert für die Qualifizierung eines Grundstückes als Bauerwartungsland objektive u. nachprüfbare Kriterien. Auf eine „spekulative“ Verkehrsauffassung soll es ausdrücklich nicht ankommen

***Insgesamt ergeben sich keinerlei konkrete Tatsachen die mit hinreichender Sicherheit eine Umlegung u. Erschließung -in absehbarer Zeit- erwarten lassen***

### **3.0 Wertermittlung**

#### **3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

##### **3.1.1 Vorüberlegungen**

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten ( sh. auch Kleiber/ Simon/Weyers, 4. Auflage, 2002, Seite 914, Abb. 3 )

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen

##### **3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens ( § 15 ImmoWertV )**

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen u. eventuell bei standardisierten Wohngebäuden ( z.B. Reihenhäusern ) anzuwenden

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

##### **3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens ( § 17- 20 ImmoWertV )**

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigem Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

Grundsätzlich müssen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. die erzielbare Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen

Anwendung findet dieses Verfahren in erster Linie bei Mietwohnhäusern, gewerblich/industriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Hotels

##### **3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens ( § 21 - 23 ImmoWertV )**

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne dass wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen ( Eigennutz vorrangig )

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren ( § 17 ImmoWertV ) rechnerisch zu überprüfen

## 4.0 Bodenwertermittlung

### 4.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“

Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich, auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Bonität hinreichend bestimmt sind

### 4.2 Definition der Vergleichspreise

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg ( Stand 01.01.2022 ) nennt für die Bodenrichtwertzone 160001 ( betrifft den Bereich des Bewertungsobjektes ) einen Bodenrichtwert von 19,50 €/m<sup>2</sup> für land- u. forstwirtschaftliche Flächen mit Garten-/Wochenendnutzung

### 4.3 Berechnung Bodenwert

#### 1) Fl. Nr. 4216 ( BRW-Zone 160001)

Abschnitt	Ackerzahl	Bodenwert/m <sup>2</sup>	x	Abschnittsfläche (m <sup>2</sup> )	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	-----	19,50 €		180 m <sup>2</sup>		3 510,00 €
<b>Gesamtbodenwert 1) Fl. Nr. 4216</b>						<b>3 510,00 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>						<b>3 500,00 €</b>

#### 2) Fl. Nr. 4217 ( BRW-Zone 160001)

Abschnitt	Ackerzahl	Bodenwert/m <sup>2</sup>	x	Abschnittsfläche (m <sup>2</sup> )	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	-----	19,50 €		240 m <sup>2</sup>		4 680,00 €
<b>Gesamtbodenwert 2) Fl. Nr. 4217</b>						<b>4 680,00 €</b>
<b>Bodenwert gerundet</b>						<b>4 700,00 €</b>

## 5.0 Verkehrswert

### 5.1 Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

**Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind**

## 5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

<b>Vergleichswert 1) Fl. Nr. 4216 ( Gartenland )</b>	<b>: 3 500.- €</b>
--	--------------------

<b>Vergleichswert 2) Fl. Nr. 4217 ( Gartenland )</b>	<b>: 4 700.- €</b>
--	--------------------

## 5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf der Seite 10 unter Pkt. 4.1 bis 4.3 durchgeführte Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

Die Gründe hierfür sind auf den Seiten 9 bis 10 Pkt. 3.1.2 bzw. Pkt. 4.1 ausreichend dargelegt

## 5.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entsprechen die rechnerischen Vergleichswerte auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

## 5.5 Ergebnis ( Verkehrswert )

*Unter der Berücksichtigung der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag ( 15.02.2024 ) ermittle ich:*

<b>einen Verkehrswert von: Versbach, 1) Fl. Nr. 4216</b>	<b>3 500.- €</b>
<b>2) Fl. Nr. 4217</b>	<b>4 700.- €</b>

*Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis*

Üchtelhausen/Zell, 02.03.2024

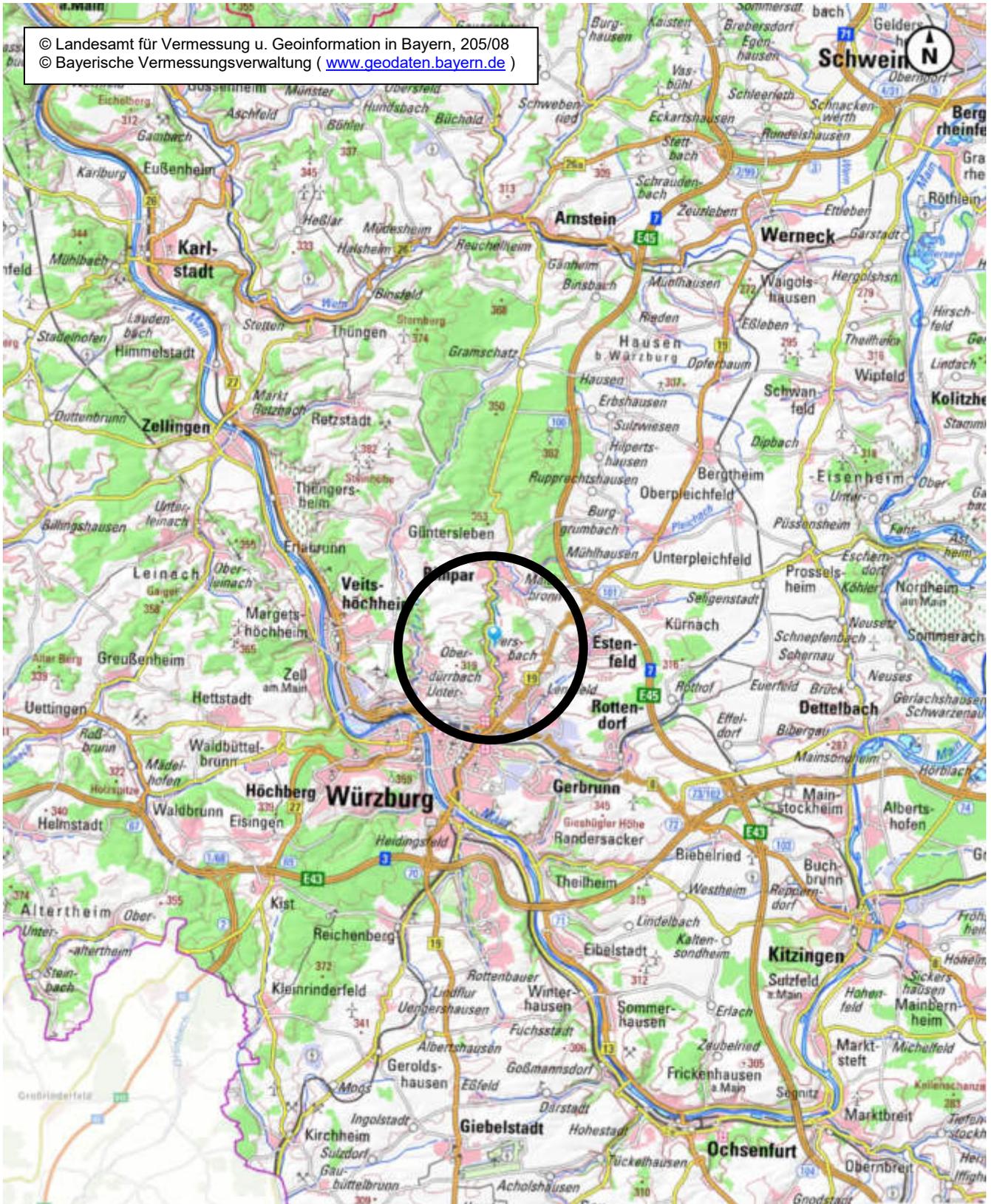


---

Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger ( DIA ) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,  
Mieten u. Pachten

## 6.0 Anlagen

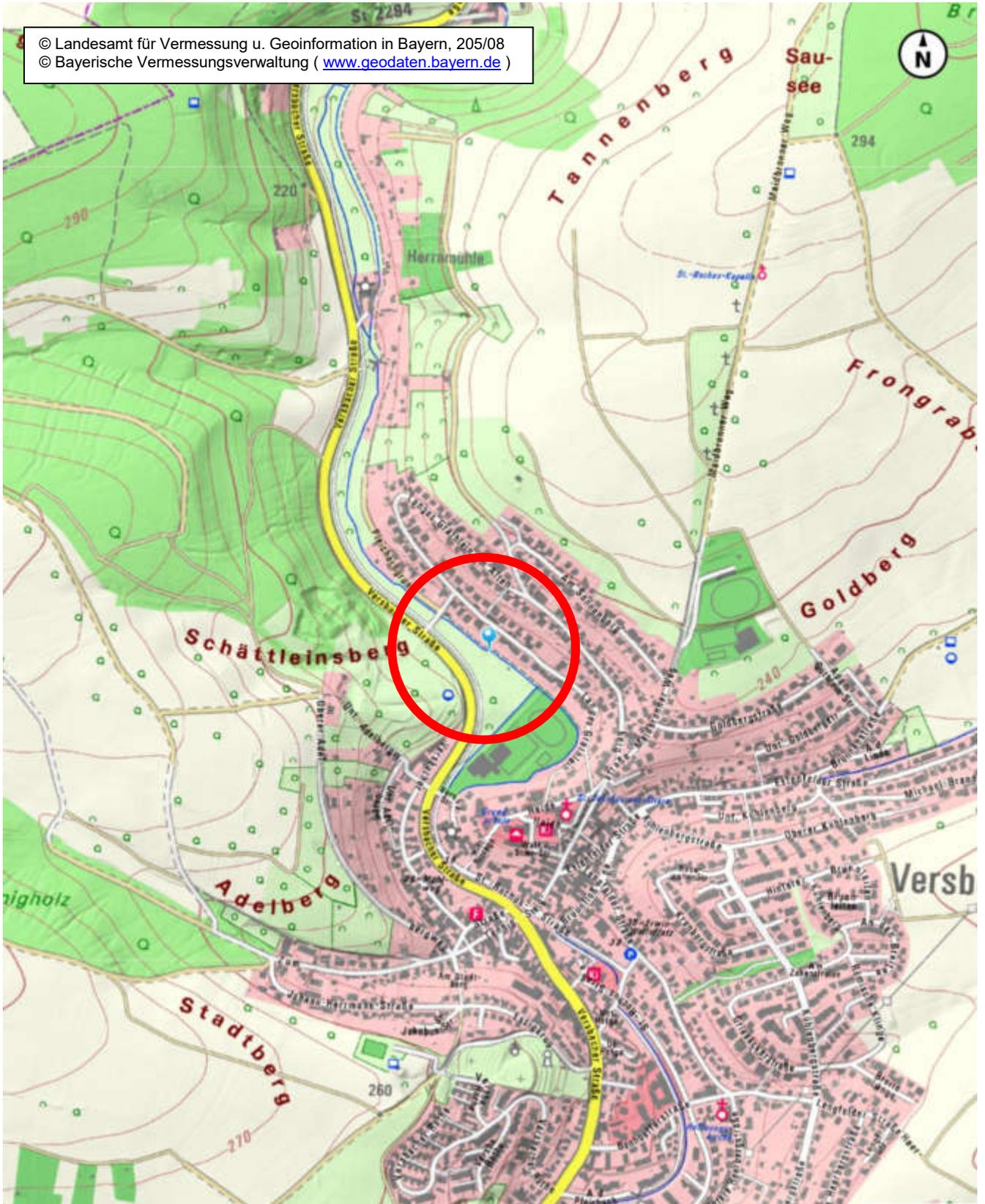
### 6.1 Straßenkarte



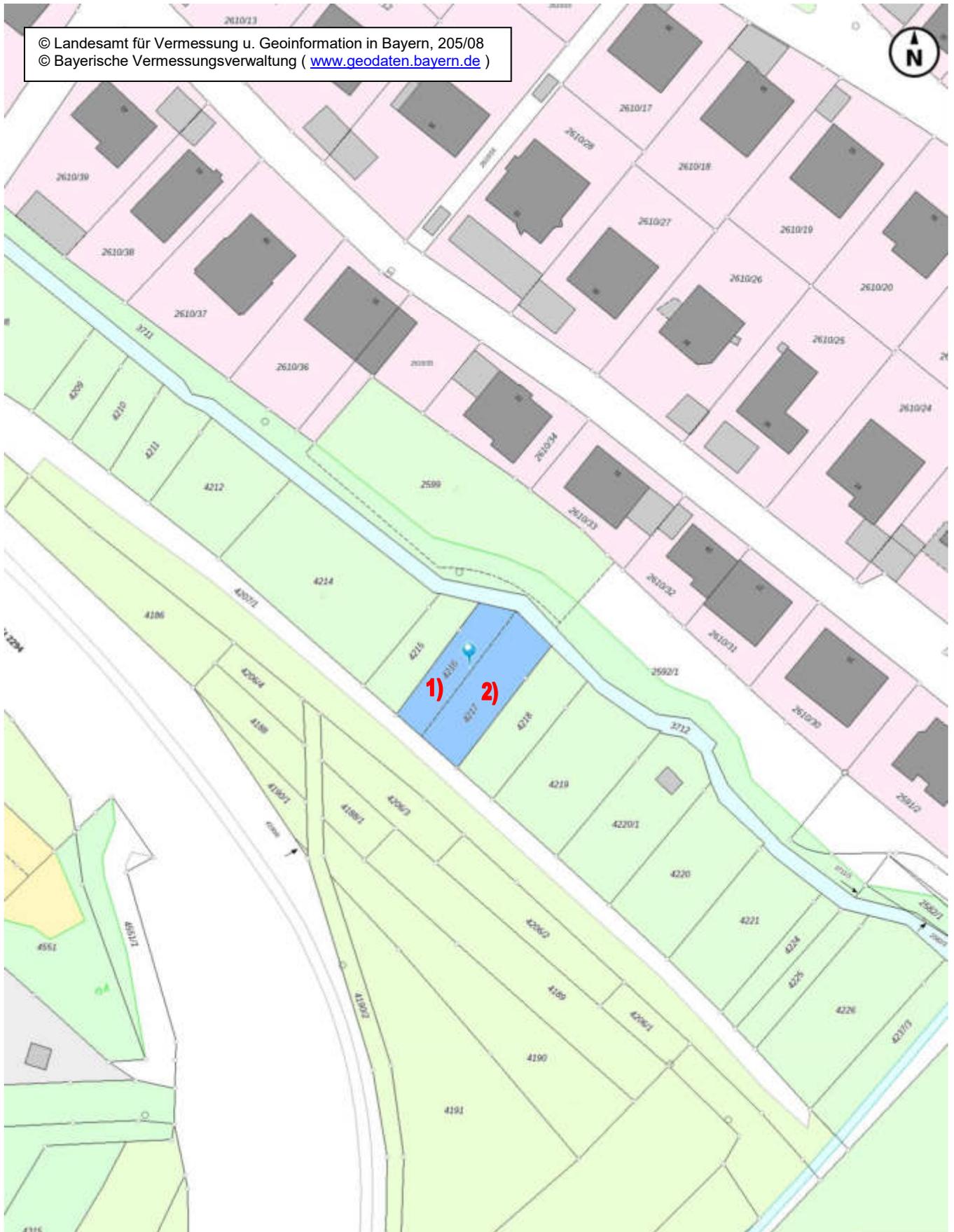
## 6.2 Luftbild



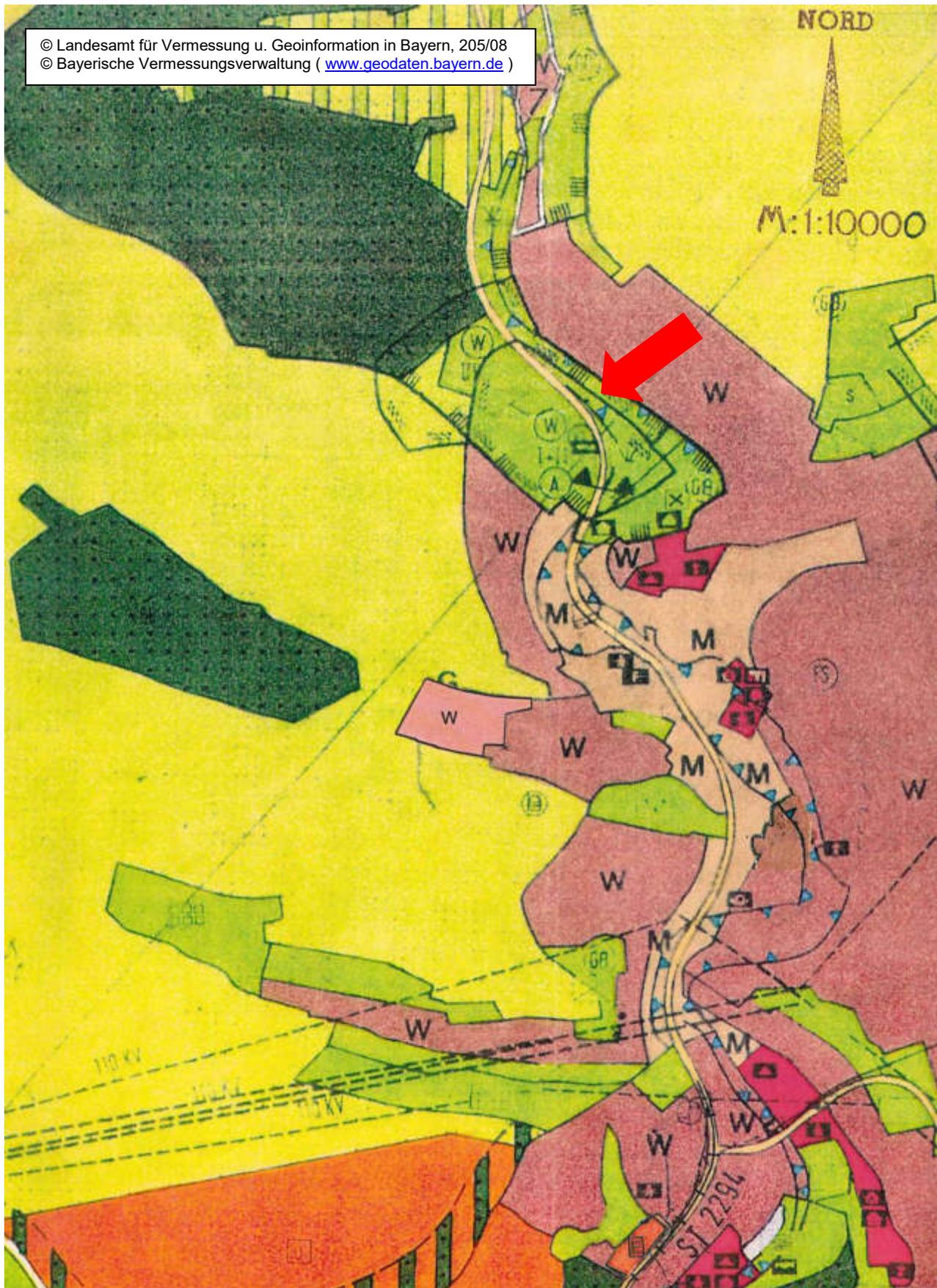
### 6.3 Ortsplan



## 6.4 Lageplan ( M 1 : 1000 )



## 6.5 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem  
**Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg** vom 01.04.1987

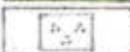
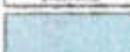
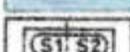
Datum Wirksamkeit: 01.04.1987 (Veröffentlichung Nr. 76)  
(Fassung FNP: 22.09.1982 / 17.07.1985)  
Feststellungsbeschluss durch Stadtrat: 17.07.1985

**Zuletzt geändert mit lfd.Nr.98B, wirksam mit VÖ am 24.03.2023 MP/VB Nr. 70**  
(zu B-Plan Nr.12.22B Wohn-und Mischgebiet Lengfeld Nord)

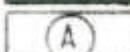
**Letzte Anpassung gem. § 13a BauGB i. d. Berechtigung**  
zu Bebauungsplan **Nr. 13.43** Wohnen am Schloss  
Rechtsverbindlich mit Veröffentlichung in **MP/VB am 28.12.2021 Nr.300**

Würzburg, 30.03.2023  
FA II / Bauleitplanung

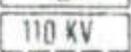
## GRÜNFLÄCHEN

	FLÄCHENDARSTELLUNG		PRIVATES GRÜN
	ÖFFENTLICHES GRÜN		ZELTPLATZ
	SPORTPLÄTZE		FESTPLATZ
	FREIBÄDER		VORRANGFLÄCHEN FÜR NATurnaHE BEREICHE
	SONDERSPORTANLAGEN		ABGRABUNGEN
	FRIEDHOFE		AUFFÜLLUNGEN
	DAUERKLEINGARTEN		RÜCKHALTEBECKEN
	GARTENHAUSGEBIETE		
	WASSERFLÄCHEN		
	SONDERSPORTANLAGEN: GOLFPPLATZ / SCHIESSANLAGE		

## LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

	LANDWIRTSCHAFT
	ERWERBSGÄRTNEREI
	STADTGÄRTNEREI
	WEINBAU
	FORSTWIRTSCHAFT
	AUSSIEDLERHOF

## VER- UND ENTSORGUNG

	FLÄCHENDARSTELLUNG		WASSERBEHALTER
	KRAFTWERK		BRUNNEN
	GASWERK		QUELLEN
	WASSERWERK		KLARANLAGE
	UMSPANNWERK		FUNKSENDER
	PUMPWERK		HOCHSPANNUNGSFREILEIT.
	MÜLLBESEITIGUNG		ÖFF. NAHVERKEHR/DEPOT
	FERNHEIZWERK		
	RICHTFUNKTRASSEN DER POST/ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN		
	WERTSTOFFSORTIERANLAGE		

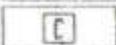
## BAUFLÄCHEN

	WOHNBAUFLÄCHEN		WOHNBAUFLÄCHEN MIT BES. BERÜCKSICHTIGUNG DES LANDSCHAFTS- U. NATURSCHUTZES
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN		
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN		
	BAUFLÄCHEN FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN, DIE PRIVATWIRTSCHAFTLICHEN ZWECKEN DIENEN		

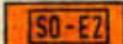
## GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

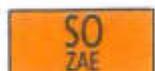
	FLACHENDARSTELLUNG		VERWALTUNG
	KINDEREINRICHTUNGEN		BETRIEBSHOF
	JUGENDEINRICHTUNGEN		FEUERWEHR
	ALTENEINRICHTUNGEN		ZIVILSCHUTZ
	BILDUNGSEINRICHTUNGEN		POST
	KULTURELLE EINRICHTUNGEN		SPORTHALLEN
	KIRCHEN, KLOSTER		HALLENBÄDER
	KRANKENHÄUSER		

## SONDERBAUFLÄCHEN

	FLACHENDARSTELLUNG		STUDENTISCHES WOHNEN
	WOCHENENDHÄUSER		UNIVERSITÄT
	CAMPING		FACHHOCHSCHULE/HOCHSCHULE
	EINZELHANDELSGROSSPROJEKTE		JUSTIZVOLLZUGSANSTALT
	KONGRESSE, VERANSTALTUNGEN		HAFEN
	BEHINDERTENZENTREN		KLINISCHE EINRICHTUNG

## SONDERGEBIETE

	SONDERGEBIET - "GROSSFLÄCHIGER BAU- UND GARTENMARKT MIT WEITEREM NICHT GROSSFLÄCHIGEM EINZELHANDEL UND KLEINERER GASTRONOMIE"
	SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELSGROSS- PROJEKTE/VERSANDHANDEL UND REST- POSTENVERKAUF. VERKAUFSFLÄCHE BIS MAX. 1.400 m <sup>2</sup>
	SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELS- GROSSPROJEKT / BAU-, HEIMWERKER- UND GARTENMARKT VERKAUFSFLÄCHE BIS MAX. 10.000 m <sup>2</sup>
	SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELS- GROSSPROJEKT / ELEKTROFACHMARKT MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE BIS 2.000 m <sup>2</sup>

	SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELS- GROSSPROJEKT / KERNSORTIMENT MÖBEL MAX. VERKAUFSFLÄCHENBEREICH FÜR : - GESAMTVORHABEN 41.500 r - MÖBELSPECIFISCHE INNENSTADT- RELEVANTE RANDBEREICHE 6.200 r - INNENSTADTRELEVANTES RANDB- SORTIMENT (LEBENSMITTEL) 200 r - INNENSTADTRELEVANTES RANDB- SORTIMENT (SPIELWAREN) 200 r
	Sondergebiet für angewandte Energieforschung §11 Abs. 2 BauNVO

## VERKEHRSLACHEN

	AUTOBAHNEN		TUNNEL, BRÜCKE
	ÜBERÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSTRASSEN		STRASSENBAHNLEISE
	SONSTIGE WICHTIGE STRASSENZÜGE		
	BAHNANLAGEN		
	ZENTRALER OMNIBUSBAHNHOF		
	LUFTVERKEHRSLANDEPLATZ		
	PARKPLÄTZE, -BAUTEN		
	ORTSDURCHFARTSGRENZEN		
	BUNDESWASSERSTRASSE MAIN		

## SCHUTZZONEN

	NATURSCHUTZGEBIET		VORSCHLAG
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET		
	WASSERSCHUTZGEBIET MIT SCHUTZZONEN I-III		
	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET		
	NATURDENKMAL		VORSCHLAG
	GESCHÜTZTER GRÜNBESTAND		VORSCHLAG
	UMGRENZUNG V. FLÄCHEN F. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. NATUR U. LANDSCHAFT GEM. BAUGB § 9 (1) NR. 20		
	SANIERUNGSGEBIETE		
	BODENDENKMALE		

SCHRAFFUR ZWEIER NUTZUNGSARTEN:  
SCHMÄLERE STREIFEN: ZUKÜNFTIGE NUTZUNG  
ZELTLICHE ABFOLGE ZWEIER NUTZUNGEN

BAUBESCHRÄNKUNGEN SIND ZU BEACHTEN BEI:  
-STRASSEN-AUSSERHALB DER ORTSDURCHFARTEN  
-BUNDESAUTOBAHNEN -HOCHWASSERABFLUSSTREIFEN  
-HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN -RICHTFUNKTRASSEN

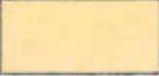
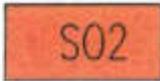
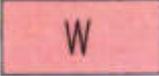
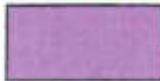
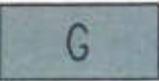
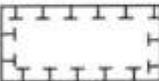
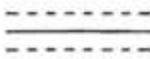
FLÄCHEN, FÜR DIE EIN AUSSCHLUSS VON DER GENEHMIGUNG BEANTRAGT WIRD NO. ① - ⑨

ORplan/Stadtplanungsamt

ORIGINALMASSTAB 1:10 000



## ZEICHENERKLÄRUNG – ERGÄNZUNG:

	Grenze des Geltungsbereiches		Sonderbaufläche 1- Nahversorgung max. 5000 m² Verkaufsfläche
	Straßenverkehrsfläche		Sonderbaufläche 2- Veranstaltung, Gastronomie, Beherbergung
	Wohnbauflächen		Gemeinbedarfsflächen
	Gemischte Bauflächen		Kindereinrichtungen
	zentraler Versorgungsbereich		Jugendeinrichtungen
	Gewerbliche Bauflächen		Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Straßenbahntrasse		sportliche Einrichtungen
	Grünflächen		sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
	öffentliches Grün		kulturelle Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen		Kampfmittelverdachtsflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Telekommunikation
	Gemarkungsgrenze bereits aufgehoben durch Umgemarkung		Sonderbaufläche Universitätserweiterung
	Richtfunktrasse Mobilfunk (nachrichtliche Darstellung)		
	Sonderbauflächen Veranstaltungshalle (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)		



Hochwasserlinie HQ100 / Überschwemmungsgebiet Main 1998  
(Hochwasser ohne Vorwarnzeit)



Wasserschutzgebiet "Bahnhofsquellen - Zone A"  
(Verbot wassergefährdender Stoffe)

## Textlicher Hinweis zur 95. FNP Änderung (SO Multifunktionsarena) und 105. FNP Änderung (GE Quellenbachquartier)

### Kampfmittelbelastungen

Das Untersuchungsgebiet liegt im Umgriff des Hauptbahnhofs Würzburg, einem historisch stark durch Kriegseinwirkungen beanspruchten Bereich. Nach aktuellem Kenntnisstand liegt für den Untersuchungsbereich keine Kampfmittelfreiheit vor. Es ist daher dort mit einer potentiellen Kampfmittelbelastung trotz bereits durchgeführter Rückbaumaßnahmen weiterhin zu rechnen.

Eine Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit für den kompletten Baubereich hat durch Freimessen über geophysikalische Messmethoden und Bergung von Störkörpern zu erfolgen. Im Bereich des Spezialtiefbaus muss in der Regel durch Vorbohren und geophysikalischen Messungen im Bohrloch eine Kampfmittelfreiheit bestätigt werden. Die erforderliche Tiefe der kampfmitteltechnischen Bohrungen muss durch die Fachfirma nach SprengG unter Berücksichtigung der örtlichen Geologie festgelegt werden. Diese Arbeiten müssen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben durch eine Fachfirma nach SprengG mit entsprechend ausgebildetem Fachpersonal ausgeführt werden.



Nicht mehr aktuelle Hochwasserlinie

### 1. Art der baulichen Nutzung



Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO),  
Zweckbestimmung "Einzelhandel"

### 1. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches

## 6.6 Biotopkartierung mit Erklärung

### Biotopkartierung (Stadt) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	WUE-1061
Biotopteilflächen Nr.	WUE-1061-005
Überschrift	Gewässerbegleitgehölz an der Pleichach
Hauptbiototyp	Gewässer-Begleitgehölze, linear (100 %)
Weitere Biototypen	
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Ja
Anteil Schutz Par.30 Art.23	0
Anteil Schutz Streuobst Par.30 Art.23	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	0
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	100
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	29.08.2000
Schutzkategorie Par.30 Art.23	C
Schutzkategorie Streuobst Par.30 Art.23	
Erläuterungen zu den Angaben	<a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf">https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf</a>



Biotopkartierung Bayern

## WMS-Dienst

### 1 Featureinfo

Titel des Attribut-Feldes	Beispiel	Beschreibung des Feldinhaltes
Biotophaupt Nr.	7034-0096	Biotop-Hauptnummer: „TK25Nr.“ – „Jfd. Nr. in TK25“
Biototeilflächen Nr.	7034-0096-001	Biotop-Teilflächennummer: „TK25Nr.“ – „Jfd. Nr. in TK25“ – „Teilflächennummer“
Überschrift	Heckenkomplex nördlich von Hausham	Überschrift des Biotopkomplexes
Hauptbiotoptyp	Offene Hoch- und Übergangsmoore (40%)	Biotoptyp mit dem höchsten Flächenanteil (inkl. Flächenanteil im Biotop)
Weitere Biotoptypen	Moorwälder (30%); Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (20%); Landröhricht (5%); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (5%)	weitere Biotoptypen (inkl. deren Flächenanteile)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	ja	Angabe, ob sich die Anteile der Biotoptypen auf die jeweilige Biotop-Teilfläche oder auf das Gesamtbiotop (mit mehreren Teilflächen) bezieht (ja/nein)
Anteil Schutz Par.30 Art.23	60	geschätzter Prozentanteil der Fläche mit Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG
Anteil Schutz Streuobst Par.30 Art.23	10	geschätzter Prozentanteil der Streuobstbestände mit Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	70	geschätzter Prozentanteil der Fläche inklusive Streuobstbestände mit Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG

WMS-Dienst

Titel des Attribut-Feldes	Beispiel	Beschreibung des Feldinhaltes
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	5	geschätzter Prozentanteil der möglicherweise nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützten Bereiche; aufgrund von methodischen Änderungen seit dem Kartierzeitpunkt ist eine eindeutige Aussage nicht möglich
Schutz Par.39 Art.16	ja	Hinweis, ob geschützte Flächenanteile nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG vorhanden sind (ja/nein)
Erhebungsdatum	31.05.1988	Datum der Erfassung im Gelände
Erläuterungen zu den Angaben	<a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf">https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf</a>	Link zu diesem Dokument
Weitere Informationen zum Biotop im FIN Web	<a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web">https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web</a>	Link zu weiterführenden Informationen zum Biotop über das Online-Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
Schutzkategorie Par.30	A	Angabe, ob die Biotopfläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Anteile enthält (Streuobstbestände werden gesondert bewertet; siehe „Schutzkategorie Streuobst“): A, B: mit geschützten Anteilen C: möglicherweise mit geschützten Anteilen D: ohne geschützte Anteile
Schutzkategorie Streuobst	SA	Angabe, ob das Streuobst nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Anteile enthält: SA: mit geschützten Anteilen SB: möglicherweise mit geschützten Anteilen SC: ohne geschützte Anteile

## 2 Weiterführende Informationen

- [Informationen zu den Daten und verfügbaren Formaten](#)
- [Internetseite Biotopkartierung](#)
- Kontakt zu den fachlichen Ansprechpartnern am Bayerischen Landesamt für Umwelt
  - Telefon: 0821 9071-5525
  - E-Mail: [biotopkartierung@lfu.bayern.de](mailto:biotopkartierung@lfu.bayern.de)

### Impressum:

Herausgeber:  
Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)  
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160  
86179 Augsburg  
Telefon: 0821 9071-0  
E-Mail: [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)  
Internet: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

Bearbeitung  
LfU, Referat 51  
Stand:  
Januar 2023

## **6.7 Verordnung Überschwemmungsgebiet**

**Verordnung der Stadt Würzburg über das Überschwemmungsgebiet an der Pleichach auf dem Gemeindegebiet Würzburg von Flusskilometer 0,00 bis Flusskilometer 8,96**

Die Stadt Würzburg erlässt auf Grund von § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986) in Verbindung mit Art. 46 Abs. 3, Art. 63 und Art. 73 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, ber. S. 130), geändert durch Gesetz vom 16. Februar 2012 (GVBl. S. 40) folgende

### **Verordnung**

#### **§ 1 Allgemeines, Zweck**

- (1) In der Stadt Würzburg wird das in § 2 näher beschriebene Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet werden die folgenden Regelungen erlassen.
- (2) Die Festsetzung dient der Darstellung einer konkreten, von Natur aus bestehenden Hochwassergefahr in dem betroffenen Bereich. Zudem werden Bestimmungen zur Vermeidung von Schäden und zum Schutz vor Hochwassergefahren getroffen.

#### **§ 2 Umfang des Überschwemmungsgebietes**

- (1) Das Überschwemmungsgebiet an der Pleichach (Gewässer II. Ordnung) beginnt bei Flusskilometer 0,00 (Mündung in den Main bei Main-km 251,53 nördlich der Friedensbrücke) und endet bei Flusskilometer 8,96 im Stadtteil Versbach (Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Rimpar).
- (2) Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind in der in der Anlage veröffentlichten Übersichtskarte im Maßstab 1: 25.000 eingetragen. Für die genaue Grenzziehung sind fünf Detailkarten im Maßstab 1:2.500 maßgebend, die in der Stadt Würzburg (Wasserrechtsbehörde) niedergelegt sind. Sie können dort während der Dienststunden eingesehen werden. Die genaue Grenze verläuft auf der jeweils gekennzeichneten Grundstücksgrenze oder, wenn die Grenze ein Grundstück schneidet, auf der dem Gewässer näheren Kante der gekennzeichneten Linie. Ganz im Überschwemmungsgebiet liegende Gebäude sowie solchen gleichgestellte Gebäude, die teilweise im Überschwemmungsgebiet liegen, sind in den Detailkarten farblich hervorgehoben.
- (3) Veränderungen der Grenzen oder der Bezeichnungen der im Überschwemmungsgebiet gelegenen Grundstücke berühren die festgesetzten Grenzen des Überschwemmungsgebietes nicht.
- (4) An ausgewählten öffentlichen Gebäuden und öffentlichen Anlagen wird die HW 100-Linie als Anhaltspunkt für die Hochwassergefahr für jede Person gut sichtbar gekennzeichnet. Auskunft über die Höhe der HW 100-Linie (in Meter über NN) erteilt die Stadt Würzburg.

#### **§ 3 Schutzvorschriften, Verbote**

- (1) Im Überschwemmungsgebiet gelten die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG), im Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAwS) in der jeweiligen aktuellen Fassung festgelegten Verbote, Genehmigungsvorbehalte und Anforderungen. Hingewiesen wird auf die gesetzlichen Schutzvorschriften für die Ausweisung von neuen Baugebieten, die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen und sonstige Vorhaben in § 78 Abs. 1 bis 4 WHG in Verbindung mit Art. 46 Abs. 4 BayWG sowie auf die Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in § 9 Abs. 4 VAwS für die Aufstellung, Errichtung und den Betrieb von Anlagen und die Anlagenprüfungen in § 19 Abs. 1 VAwS durch einen Sachverständigen.

(2) Es gilt folgende weitergehende Bestimmung:

Im Überschwemmungsgebiet dürfen innerhalb eines 15 m breiten Streifens an beidseitigen Ufern entlang der Pleichach auch kurzfristig keine Materialien bzw. Gegenstände gelagert oder abgelagert werden, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Der 15 m breite Streifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässerabschnitten mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. In Gewässerabschnitten, die überbaut oder verrohrt sind, ist die kurzfristige Lagerung oder Ablagerung von Materialien bzw. Gegenständen ebenfalls untersagt.

#### **§ 4 Ausnahmen**

- (1) Die Stadt Würzburg kann vom Verbot in § 3 Abs. 2 eine Befreiung erteilen, wenn der Hochwasserschutz nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt ist oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.
- (2) Die Befreiung kann mit Inhalts- und Nebenbestimmungen verbunden werden und bedarf der Schriftform. Die Befreiung ist widerruflich.
- (3) Im Fall des Widerrufs kann die Stadt Würzburg vom Grundstückseigentümer verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird, sofern es das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere der Schutz vor Hochwassergefahren, erfordert.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im amtlichen Teil der Würzburger Tageszeitungen „Main-Post“ und „Volksblatt“ in Kraft.

Würzburg, den 15.4.13  
STADT WÜRZBURG

Georg Rosenthal  
Oberbürgermeister

Anlage  
Übersichtskarte

**6.8 Lichtbilder ( vom 15.02.2024 )**





**Blick auf Zufahrt: von Südosten nach Nordwesten**



**Blick auf Zufahrt: von Nordwesten nach Südosten**

## 6.9 Literaturverzeichnis

<b>Kleiber/Simon/Weyers</b>	Verkehrswertermittlung von Grundstücken ( 4. Auflage 2002 )
<b>Kleiber/Simon</b>	ImmoWertV 2010
<b>Kleiber</b>	WertR 06 ( 9. Auflage 2006 )
<b>Dieterich/Kleiber</b>	Ermittlung von Grundstückswerten ( 2. Auflage 2002 )
<b>Simon/Kleiber</b>	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten ( 7. Auflage 1996 )
<b>BMVBW</b>	Normalherstellungskosten 2000 ( NHK- 2000 ) vom 01.12.2001
<b>Ralf Kröll</b>	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken ( 1. Auflage 2001 )
<b>Jürgen Simon/Wilfried Reinhold</b>	Wertermittlung von Grundstücken ( 4. Auflage 2001 )
<b>Bayerlein</b>	Praxishandbuch Sachverständigenrecht ( 3. Auflage 2003 )
<b>Grundstücksrecht ( GrdsRt )</b>	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG ( 3. Auflage 2002 )
<b>BauGB</b>	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz ( 35. Auflage 2003 )
<b>BGB</b>	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG ( 54. Auflage 2003 )
<b>MietR</b>	mit BGB- Mietrecht ( alt/neu ), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG ( 37. Auflage 2003 )
<b>Booberg</b>	Kompodium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger ( 10. Auflage 2003 )
<b>Blümle/Francke</b>	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre ( 2. Auflage 1999 )
<b>Hauser/Kammerer/Lüdeke</b>	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre ( 1. Auflage 1995 )
<b>Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg</b>	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen