

Üchtelhausen/Zell, 01.03.2024

Gutachten W 01/2024/B

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes 3 K 33/23

Qualitätsstichtag	15.02.2024 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde/Ortsteil 97078 Würzburg-Versbach

Flurstück/Straße
1) Fl. Nr. 1419 : Nähe Michael-Brand-Straße
2) Fl. Nr. 1419/1 : Nähe Michael-Brand-Straße

Gebäude/Bebauung
1) Fl. Nr. 1419 : unbebaut (Bauplatz)
2) Fl. Nr. 1419/1 : unbebaut (Bauplatz)



Umfang des Gutachtens: 42 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 (Makrolage)	Seite(n)	6 – 7
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n)	7 – 9
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n)	9 – 10
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n)	10 – 14
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n)	14 – 16
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	16 – 17
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n)	17
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n)	17 – 19
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n)	19 – 20
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen		
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n)	20
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n)	21
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n)	21
3.4 Bebauung	Seite(n)	21 – 22
4.0 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n)	22
5.0 Wertermittlung		
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	22
5.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	22
5.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	22 – 23
5.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	23
5.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	23
5.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n)	23
5.2 Bodenwertermittlung	Seite(n)	23
5.2.1 Grundlage	Seite(n)	23
5.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n)	24
5.2.3 Wahl des Bodenwertes	Seite(n)	24
6.0 Verkehrswert		
6.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	24 – 25
6.2 Zusammenstellung Ergebnisse	Seite(n)	25
6.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	25
6.4 Marktanpassung	Seite(n)	25
6.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	25
7.0 Anlagen		
7.1 Straßenkarte	Seite(n)	26
7.2 Luftbild	Seite(n)	27
7.3 Ortsplan	Seite(n)	28
7.4 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n)	29
7.5 Bebauungsplan	Seite(n)	30 – 35
7.6 Biotopkartierung	Seite(n)	36 – 38
7.7 Lichtbilder (6 Stück) vom 15.02.2024	Seite(n)	39 – 41
7.6 Literaturverzeichnis	Seite(n)	42

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	1) Fl. Nr. 1419, Nähe Michael-Brand-Straße 2) Fl. Nr. 1419/1, Nähe Michael-Brand-Straße
Gemarkung	97078 Würzburg-Versbach
Bewertungsgegenstand	1) Fl. Nr. 1419 unbebaut (Bauplatz) 2) Fl. Nr. 1419/1 unbebaut (Bauplatz)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 25
Verkehrswert	1) Fl. Nr. 1419 : 228.000.- € 2) Fl. Nr. 1419/1 : 340.000.- €
Mieter/Pächter	Keine
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	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
www.meinestadt.de/wuerzburg
www.wikipedia.org/wiki/Versbach

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|--|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Würzburg
-Abteilung für Zwangsversteigerungs- und
Zwangsverwaltungssachen-
Ottostraße 5
97070 Würzburg |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg
(Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-
waltungssachen) mit Schreiben vom 21.11.2023 unter
dem Akten-/Geschäftszeichen 3 K 33/23 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten sind die Flurstücke 1419 und 1419/1
(Buplätze), in der Michael-Brand-Straße, der Gemarkung
97078 Versbach (Stadt Würzburg) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des be-
schlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 15.02.2024 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Die Bewertungsobjekte wurde am Donnerstag, 15. Feb-
ruar 2024 durch den Unterzeichner ab 9.30 Uhr be-
sichtigt

Die Besichtigung endete um ca. 9.45 Uhr |
| - Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche)
Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen)
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-
schafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwalt-
ung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermess-
ung in Würzburg) im Maßstab 1 : 1000 vom
26.11.2023- Grundbuchauszug (Würzburg für Versbach, Blatt-
stelle 10660), amtlicher Ausdruck vom 16.10.2023
(Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Urkunde aus der Grundakte (Bestellung einer be-
schränkt persönlichen Dienstbarkeit) des Notariats
Dr. Handwerker, Würzburg vom 10./24.10.1963 (Urk.
Rolle Nr. 4702) aus dem Besitz des Grundbuch-
amtes Würzburg- Bebauungsplan „Estenfelder Straße“ (ehem. Gem.
Versbach) vom 06.10.1964 Estenfelder Straße, verl.
Michael-Brand-Straße, Brunnenstraße, genehmigt mit
RE vom 02.09.1965 Nr. IV/3 – 931a 355, rechtsver-
bindlich durch Veröffentlichung vom 10.12.1965 aus
dem Besitz der Stadt Würzburg |

- Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen
 - Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg aus dem Besitz der Stadt Würzburg
 - Satzung der Stadt Würzburg über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 24.11.2021
 - Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (Stand 01.01.2022)
 - Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg
 - Immobilienmarktbericht 2022 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
 - 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. 1419 Versbach/Nähe Michael-Brand-Straße
 - 2) Fl. Nr. 1419/1 Versbach/Nähe Michael-Brand-Straße

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- Amtsgerichtsbezirk Würzburg
- Grundbuchamt Würzburg
- Grundbuch von Versbach
- Blattstelle
 - 1) Fl. Nr. 1419 10660
 - 2) Fl. Nr. 1419/1 10660

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- <i>Lfd. Nr. des Grundstückes</i>	
1) Fl. Nr. 1419	16
2) Fl. Nr. 1419/1	17
- <i>Gemarkung</i>	Versbach
- <i>Flurstücks- Nr.</i>	
1) Fl. Nr. 1419	1419
2) Fl. Nr. 1419/1	1419/1
- <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>	
1) Fl. Nr. 1419	Nähe Michael-Brand-Straße, Gebäude- u. Freifläche
2) Fl. Nr. 1419/1	Nähe Michael-Brand-Straße, Gebäude- u. Freifläche
- <i>Grundstücksgröße</i>	
1) Fl. Nr. 1419	602 m ²
2) Fl. Nr. 1419/1	722 m ²
- <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i>	
1) Fl. Nr. 1419	Keine feststellbar
2) Fl. Nr. 1419/1	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	1.1, 1.2 u. 1.3
- <i>Eigentümer</i>	Sh. Grundbuch
- <i>Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis</i>	
1) Fl. Nr. 1419	16
2) Fl. Nr. 1419/1	17
- <i>Eigentumsverhältnisse</i>	In Erbengemeinschaft
- <i>Grundlage der Eintragung</i>	Ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 12.01.2023

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

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	
1) Fl. Nr. 1419	4 u. 6
2) Fl. Nr. 1419/1	5 u. 6
- <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV</i>	
1) Fl. Nr. 1419	16
2) Fl. Nr. 1419/1	17
- <i>Lasten u. Beschränkungen</i>	
1) Fl. Nr. 1419	4 Starkstromleitungsanlagen- u. Gehrecht für Freistaat Bayern; gemäß Bewilligung vom 20.12.1920; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 18.05.1922 und umgeschrieben am 12.01.2023

2) Fl. Nr. 1419/1

- 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 33/23); eingetragen am 12.10.2023
- 5 Starkstromleitungs- u. Gehrecht sowie Mastaufstellungsrecht für Überlandwerk Unterfranken AG, Würzburg; gemäß Bewilligung vom 10./24.10.1963; eingetragen am 20.11.1963 und Umgeschrieben am 12.01.2023
- 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 II u. III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt

Die Wertermittlung unterstellt, 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 (Makrolage)

- *Allgemeine Lage*

Würzburg liegt umgeben von Spessart, Rhön und Steigerwald im sogenannten Maindreieck in einem Talkessel im mittleren Maintal. Durch den westlichen Teil der Stadt fließt der Main, das bedeutendste Fließgewässer der Region

Die Stadt wird überragt von der Festung auf dem Marienberg auf der westlichen Höhe einer Muschelkalkplatte, in die sich der Main eingesenkt hat

Der Stadtteil Versbach selbst liegt nordöstlich der Würzburger Altstadt. Es grenzt an die Stadtbezirke Lindleinsmühle, Grombühl, Dürrbachtal und Lengfeld sowie an die Gemeinden Rimpar und Estenfeld

Nächstgelegene größere Orte bzw. Städte sind die Industriestadt Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 38 km Entfernung), die historische Weinhandelsstadt Kitzingen (ca. 21.000 Einwohner) im Südosten (ca. 20 km Entfernung) sowie die Stadt Nürnberg (ca. 500.000 Einwohner) im Südosten (ca. 101 km Entfernung)

- Die Bankenmetropole Frankfurt am Main mit ca. 764.000 Einwohnern ist in ca. 117 km Entfernung zu erreichen
- *Stadtteile* Neben der Kern- bzw. Altstadt bestehen die Stadtteile Zellerau, Dürrbachtal (mit den Gemarkungen Dürrbachau, Unterdürrbach und Oberdürrbach), Grombühl, Lindleinsmühle, Frauenland (mit den Gebieten Mönchberg, Gartenstadt Keesburg und Hubland), Sanderau, Heidingsfeld, Heuchelhof, Steinbachtal (mit dem Nikolausberg und die Siedlung Dallenberg), Versbach, Lengfeld und Rottenbauer
 - *Einwohnerzahl* Lt. Angabe der Stadtverwaltung Würzburg, beträgt die Einwohnerzahl Würzburgs (inklusive der o.g. Stadtteile) rd. 128.000 Einwohner, wobei rd. 7.000 Einwohner auf den Stadtteil Versbach entfallen
 - *Gebietsfläche* Lt. Angabe der Stadtverwaltung Würzburg, beträgt die gesamte Gebietsfläche der Stadt Würzburg rd. 87,63 km² (inklusive der o.g. Stadtteile) wobei rd. 9,81 km² auf den Stadtteil Versbach entfallen
 - *Einwohnerdichte* Ca. 1.461 Einwohner je Quadratkilometer (gesamtes Stadtgebiet) bzw. ca. 714 Einwohner je Quadratkilometer (Stadtteil Versbach)
 - *Höhenlage ü. NN.* Zwischen 166 m ü. NN (Alter Kranen) und 360 m ü. NN. (Frankenwarte), Höhenlage der Bewertungsgrundstücke zwischen 230 und 234 m ü. NN. (Fl. Nr. 1419) und zwischen 231 und 234 m ü. NN. (Fl. Nr. 1419/1)
 - *Bundesland* Freistaat Bayern
 - *Regierungsbezirk* Unterfranken
 - *Landeshauptstadt* München (ca. 1.513.000 Einwohner, ca. 259 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Die Bewertungsgrundstücke befinden sich unmittelbar am östlichen Ortsrand von Versbach, ca. 70 m südlich der Estenfelder Straße, innerhalb des Neubaugebietes „Estenfelder Straße“
- *Wohnlage* Insgesamt angenehme Wohnlage innerhalb von nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet mit Grundstücksübergang im Süden und Osten in landwirtschaftlich genutzte Flächen. Beliebter Würzburger Stadtteil mit hervorragenden infrastrukturellen Einrichtungen
Die Entfernung zur eigentlichen Stadtmitte bzw. dem Geschäftszentrum von Würzburg (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Domstraße usw.) beträgt zwischen sechs und sieben Kilometern

- *Geschäftslage* Keine klassifizierte Geschäftslage, bzw. Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. wesentlich störende gewerbliche Nutzung nicht möglich (Büro, Praxis o.ä. jedoch prinzipiell vorstellbar)
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Der Stadtteil Versbach hat einen direkten Anschluss an die Staatsstraße 2294
Ab dem Stadtteil Lindleinsmühle bzw. ab dem Greinbergknoten (ca. 3,50 km Entfernung) besteht ein direkter Anschluss an die Bundesstraße 8 u. 19. Des Weiteren durchziehen die Bundesstraßen 13 u. 27 das Stadtgebiet sowie die nähere Umgebung
Die Bundesautobahn 7 (Anschlußstelle Würzburg/Estenfeld) ist in ca. 7 km Entfernung, die Bundesautobahn 3 (Anschlußstelle Heidingsfeld) ist in ca. 9 km Entfernung, die Bundesautobahn 81 (Dreieck Würzburg- West) ist in ca. 15 km Entfernung, die Bundesautobahn 70 (Dreieck Schweinfurt/Werneck) ist in ca. 27 km Entfernung sowie die Bundesautobahn 71 (Dreieck Schweinfurt/Werntal) ist in ca. 31 km Entfernung zu erreichen zu erreichen
- *Flughäfen* Der nächstgelegene Verkehrslandeplatz befindet sich in Giebelstadt (ca. 21 km Entfernung)
Der Flugplatz Giebelstadt hat eine ca. 2.000 m lange und ca. 30 m breite Betonpiste und ist lediglich für Flugzeuge bis zu 14 Tonnen höchstzulässiger Flugmasse, Hubschrauber, Motorsegler, Segelflugzeuge und Ultraleichtflugzeuge mit Sprechfunkausrüstung geeignet
Sportflieger können zudem auf dem 3,5 km nordwestlich vom Stadtzentrum gelegenen Verkehrslandeplatz Würzburg-Schenkenturm oder dem 12 km entfernten Sonderlandeplatz Hettstadt starten und landen
Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 122 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 102 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 157 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 178 km Entfernung) zu finden
- *Bahnhöfe* Der ca. 5 km von den Bewertungsgrundstücken entfernt gelegene Hauptbahnhof Würzburg ist überregionaler Knotenpunkt im Personenfernverkehr der Deutschen Bahn
Hier treffen sich eine Nord-Süd-Verbindung von Hamburg/Bremen, Hannover, Göttingen und Kassel nach Nürnberg und München mit der von Nordwest nach Südost verlaufenden Trasse aus dem Ruhrgebiet, dem Rheinland und Frankfurt am Main nach Regensburg, Passau, Wien und weiter nach Budapest

Es bestehen mindestens stündliche Verbindungen. Am Hauptbahnhof ergeben sich pro Stunde zwei Taktknoten mit Anschlüssen in alle Richtungen. Die Verbindung mit Heilbronn-Stuttgart oder nach Erfurt wird nur mit Zügen des Regionalverkehrs angeboten

Desweiterem ist der ca. 5 km entfernt gelegene Haltepunkt Würzburg-Süd (im nahe gelegenen Stadtteil Sanderau) neben dem Bahnhof Würzburg-Zell in ca. 9 km Entfernung und dem Hauptbahnhof der dritte noch aktive Personen-Bahnhof/DB-Haltepunkt der Deutschen Bahn im Stadtgebiet

- Omnibusverbindungen

Der Bereich um die Bewertungsgrundstücke bzw. der Stadtteil Versbach liegt innerhalb des Stadtbusbereichs der Stadt Würzburg

Eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bzw. die Stadtteile u. das nähere Umland ist hierdurch (in rel. kurzen Zeitabständen) gewährleistet

Die nächstgelegene Haltestelle auf der Linien 12 (Busbahnhof – Lindleinsmühle – Versbach) ist die Haltestelle Brunnenstraße in ca. 500 m Entfernung bzw. auf der Linie 24 (Grombühl Uni-Klinikum Bereich A – Schwarzenberg – Lindleinsmühle – Versbach) ist die Haltestelle Kühlenbergstraße oder Hinterer Kühlenberg in ca. 1000 m Entfernung

Weitere Zusteigemöglichkeiten zu den überregionalen Linien 450 (Würzburg – Rimpar/Maidbronn – Gramschatz) und 452 (Würzburg – Arnstein – Neubessingen/Hundsbach) bestehen in der Versbacher Straße (z.B. Haltestelle „Zum Tännig“)

Die Stadtbahnzüge der Würzburger Straßenbahn GmbH stehen z.B. ab dem Stadtteil Grombühl zur Verfügung. Nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zu den Linien 1 u. 5 ist hier beispielsweise die Haltestelle Universitätsklinikum bzw. Robert-Koch-Straße

Zusätzlich stehen (z.B. ab dem Bahnhof) die unterschiedlichen Linien des OVF (Omnibusverkehr Franken) zu Verfügung. Diese gewährleisten eine umfangreiche Erreichbarkeit der Orte des Landkreises u. der benachbarten Landkreise, die nicht über das Liniennetz des Stadtbusverkehrs abgedeckt sind

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Ausschließlich Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser, unmittelbar südlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, weiter östlich Gewerbegebiet „Mainfrankenhöhe“

- Benachbarte (störende) Betriebe

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht störend dar

- | | |
|--|---|
| <p>- <i>Beeinträchtigung durch/
Emissionen</i></p> | <p>Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emissionen feststellbar, eventuell zeitweise -je nach Wind- u. Wetterlage- Verkehrsgeräusche, ausgehend von autobahnähnlich ausgebauter Bundesstraße 19 in ca. 600 m Entfernung</p> |
| <p>- <i>Sonstige wertbeeinflussende
Umstände</i></p> | <p>Keine feststellbar</p> |

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- | | |
|---|---|
| <p>- <i>Kindergärten u. Kinder-
horte</i></p> | <p>Im Stadtteil Versbach ist sowohl ein katholischer Kindergarten („St. Jakobus“) als auch ein evangelischer Kindergarten („Villa Wichtel“) vorhanden</p> <p>Neben der Betreuung der Regelkinder in Alter von drei bis sechs Jahren werden in den Versbacher Kindergärten auch Klein- und Krippenkinder unter drei Jahren sowie Schulkinder bis zur vierten Grundschulklasse betreut</p> <p>Weitere Kindergärten der unterschiedlichsten Erziehungsformen (christliche Erziehung, Waldorf- u. Montessori – Pädagogik usw.) sind im Stadtgebiet von Würzburg flächendeckend vorhanden</p> <p>Insgesamt bietet die Stadt Würzburg ihren Einwohnern damit rd. 3.500 Betreuungsplätze (großteils auch mit Klein- u. Schulkindbetreuung)</p> |
| <p>- <i>Schulische Einrichtungen</i></p> | <p>Der Stadtteil Versbach verfügt über eine eigene Grundschule mit den Klassen eins bis vier (Grundschule Würzburg-Versbach) mit insgesamt vier doppelzügigen Jahrgangsstufen</p> <p>Für den Besuch der Haupt- bzw. Mittelschule mit den Hauptschulklassen fünf bis neun bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn wählen die Schüler des Stadtteils Versbach für gewöhnlich die Gustav-Walle-Mittelschule im nahe gelegenen Stadtteil Lindleinsmühle</p> <p>Neben dem qualifizierten Hauptschulabschluss mit den Hauptschulklassen fünf bis neun kann an der Gustav-Walle-Mittelschule -mit dem sog. M-Zug- (Mittlere-Reife-Zug an Hauptschulen) bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn auch der mittlere Bildungsabschluss (vergleichbar Realschulabschluss) erlangt werden</p> <p>Weitere 21 Grund-, Haupt- und Mittelschulen befinden sich zudem im gesamten Stadtgebiet</p> |
| <p>- <i>Weiterführende Schulen</i></p> | <p>Der Stadtteil Versbach selbst verfügt über keine weiterführenden Schulen</p> <p>Im nahe gelegenen Stadtteil Lindleinsmühle ist jedoch eine staatliche Realschule (Wolfskeel-Schule) mit sechs Jahrgangsstufen vorhanden</p> |

Die Stadt Würzburg ist zudem Standort von zehn Gymnasien, sechs Realschulen (1 x reine Mädchenrealschule), 13 sonderpädagogischen Einrichtungen, mehreren Wirtschaftsschulen, zahlreichen berufsbildende Schulen, verschiedensten Fachakademien (z.B. Fachschule für Bautechniker) sowie der Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (mit den unterschiedlichsten technischen u. informellen Fachrichtungen wie Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen sowie der Julius-Maximilians-Universität mit ihren zahlreichen Fakultäten bzw. Fachbereichen wie katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft usw.

- Einkaufsmöglichkeiten

Rel. gute Einkaufsmöglichkeiten (für kurz- u. mittelfristige Einkäufe) sind im Stadtteil Versbach vorhanden (z.B. Metzger, Bäcker bzw. Konditor, Bekleidungsgeschäft usw.).

Ebenso sind im Stadtteil Versbach (überwiegend an der Versbacher Straße) die verschiedensten Dienstleister vorhanden (Optiker, Fahrschule, Friseur, Lotto-Laden, Sparkassen- u. VR-Bank-Filiale usw.)

Einkaufsmöglichkeiten für langfristige Einkäufe (Edeka, Lidl, Logo-Getränkemarkt, Tankstelle usw.) sind beispielsweise im nahe gelegenen Stadtteil Lindleinsmühle vorhanden

Weitere gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs (für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe) bzw. aller denkbaren Warengruppen sind ebenso in rel. geringer Entfernung zu den Bewertungsgrundstücken vorhanden. Besonders erwähnenswert ist das noch rel. junge Versbacher Gewerbegebiet an der Mainfrankenhöhe (Ikea, Opti-Wohnwelt, Jysk, Kölle Zoo, BabyOne) sowie das Gewerbegebiet „Am Handelshof“ auf Lengfelder Gemarkung (Hornbach, Penny, Mediamarkt, Futterhaus, Kaufland, Rossmann, TEDi, Kik u.v.m.)

Die Entfernung zum eigentlichen Geschäftszentrum bzw. der Innenstadt (z.B. das Gebiet um den Marktplatz, die Domstraße, dem Kürschnerhof sowie der Schönbornstraße usw.) beträgt zwischen 6 und 7 km

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Rel. vielfältige Sportmöglichkeiten mit den Abteilungen Badminton, Fußball, Karate, Schach, Tennis, Tischtennis, Turnen und Volleyball ist durch den Sportbund Versbach e.V. gewährleistet (mehrere Rasenplätze, Tennisplatz, Pleichachtalhalle für verschiedene sportliche, gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen usw.)

Des Weiteren verfügt der Stadtteil Versbach über einen öffentlichen Skaterpark, eine Stadtteilbücherei sowie eine öffentliche katholische Bücherei

Weitere attraktive Sport- u. Freizeitmöglichkeiten bietet das gesamte Würzburger Stadtgebiet

Dies ist u. a. gewährleistet durch schnell erreichbare Einrichtungen wie z.B. dem Dallenberg-Freibad, der Flyeralarm-Arena (Würzburger Kickers), der S. Oliver-Arena (Veranstaltungs- und Konzerthalle), der Feggrube (Sportanlagen der Turngemeinde Würzburg von 1848 e.V.), dem neuen Freizeitbad Nautiland, dem Golfclub, dem Sportflugplatz den öffentlichen Grillplätzen an der Konrad-Adenauer-Brücke und am Graf-Luckner-Weiher sowie nicht zuletzt dem Stadtstrand

Erwähnenswert sind dort auch die zahlreichen öffentlichen Parks u. Grünanlagen (z.B. der Hofgarten der Residenz, der japanische Garten an der Teufelschanze, der Fürstengarten der Festung Marienberg usw.)

- Sehenswürdigkeiten

Als bedeutendste Sehenswürdigkeiten und Wahrzeichen Würzburgs gelten die Festung Marienberg, die Residenz mit dem Hofgarten, das Käppele, die alte Mainbrücke mit den Statuen der Frankenapostel, sowie zahlreiche weitere Kultur- u. Baudenkmäler

Als Sehenswürdigkeiten des Stadtteils Versbach gelten insbesondere die denkmalgeschützten Gasthäuser „Alt Versbach“, „Zum Adler“ und „Zur Krone“ u.v.m.

- Gastronomisches Angebot

Als typische Studentenstadt bietet Würzburg u.a. ein ausgeprägtes Nachtleben sowie ein vielfältiges (internationales) gastronomisches Angebot

- Vereinsleben

Das Vereinsleben in der Stadt Würzburg kann als vielschichtig u. rege bezeichnet werden

Zahlreiche Vereine u. Interessengemeinschaften (z.B. sportlicher, kultureller u. kirchlicher Art) sind hier vorhanden

Das Vereinsregister des Stadtteils Versbach weist insgesamt neun aktive Vereine aus

- Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Der Stadtteil Versbach bzw. die Stadt Würzburg sind zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete

Die Naturparks Spessart, Steigerwald, Odenwald usw. werden mit dem Pkw aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in relativ kurzer Zeit erreicht

Weitere beliebte Ausflugsziele der hiesigen Bevölkerung sind bspw. der Stadtwald, das Naherholungsgebiet Gramschatzer Wald u.v.m.

Die Lage innerhalb des Ferienlandes Franken mit der unmittelbaren Nähe zum Main und zu den fränkischen Weinanbaugebieten unterstreicht zudem den hohen Freizeit- und Wohnwert der gesamten Gegend

- Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung der Stadtteilbewohner ist durch einen Allgemeinmediziner und einen Zahnarzt gewährleistet

Medizinische Produkte, Medikamente sowie Hilfsmittel können zudem in den beiden Stadtteil-Apotheken (beide an der Versbacher Straße) erworben werden

Im Übrigen sind im Stadtgebiet praktizierende Ärzte aller denkbaren Fachrichtungen flächendeckend vorhanden

In der kreisfreien Stadt Würzburg versorgen 314 Ärzte 100.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt 159 je 100.000), d.h. bei einer Einwohnerzahl von rd. 128.000 ist eine Ärztezahl von ca. 402 zu verzeichnen

Neben dem sich ständig vergrößernden, auch international bekannten Universitätsklinikum mit seinen verschiedenen Fachbereichen stehen weitere Krankenhäuser sowie Privatkliniken u.ä. zur Verfügung

In der kreisfreien Stadt Würzburg teilen sich 10.000 Einwohner rd. 189 Krankenhausbetten (Bundes- sowie Landesdurchschnitt 64 Betten je 10.000 Einwohner), d.h. der Bevölkerung von Würzburg stehen rd. 2.400 Krankenhausbetten zur Verfügung

Ebenso sind die verschiedensten Therapeuten (Krankengymnasten, Masseur, Logopäden usw.), Veterinäre usw. ansässig

Ein hervorragendes kurmedizinisches Angebot ist durch die Nähe zu den Kurstädten Bad Kissingen, Bad Neustadt, Bad Mergentheim usw. gewährleistet

- Kirchen

Die Stadt Würzburg ist Bischofssitz der katholischen Diözese Würzburg, d.h. die Bevölkerungsstruktur ist überwiegend katholisch geprägt

Im Stadtteil Versbach ist sowohl ein katholisches Gotteshaus (St. Jakobus der Ältere) als auch eine evangelische Kirche (Hoffnungskirche) vorhanden

Eine evangelische Freikirche (Lebendiges Wort Würzburg) sowie eine Kirche Jesu Christi der Heiligen der Letzten Tage (Mormonen) befindet sich beispielsweise im nahe gelegenen Stadtteil Lengfeld

Weitere Kirchen bzw. Gebetshäuser verschiedener, etablierter Religionen (z.B. Königreichsaal der Zeugen Jehovas, Gebetshaus der Neuapostolen, islamische Moschee, Pfingstgemeinde usw.) sind ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden

Als bedeutendste romanische (katholische) Kirche der Stadt Würzburg sei hier der Dom St. Kilian in der Innenstadt erwähnt

Ebenso beherbergt Würzburg eine jüdische Gemeinde mit rd. 1.100 Mitgliedern und ist Hauptsitz der umstrittenen Glaubensgemeinschaft bzw. Sekte „Universelles Leben“

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Die Stadt Würzburg ist durch ihre Hochschulen, die Julius-Maximilians-Universität, die Musikhochschule und die Fachhochschule geprägt, die über 5.500 wissenschaftliche und technische Angestellte und Beamte sowie Versorgungs- und Verwaltungspersonal beschäftigen

Nächstgrößter Arbeitgeber mit etwa 5.000 Angestellten und Beamten ist die Stadt Würzburg selbst

Größter industrieller Arbeitgeber ist die Brose Fahrzeugteile SE & Co. KG. Der Druckmaschinenhersteller Koenig & Bauer und die Druckerei Flyeralarm sind weitere Arbeitgeber des produzierenden Sektors, die auch eine überregionale Bekanntheit besitzen. Würzburg ist ebenso der Produktions- und Verwaltungsstandort von NKM Noell Special Cranes, einem der führenden deutschen Brückenkranhersteller. Weiterhin hat die Firma Mero, bekannt für die Raumfachwerke und Stahl-Glaskonstruktionen, ihren Hauptsitz in Würzburg

Mit der Sektkellerei J. Oppmann AG ist eine weitere Aktiengesellschaft ansässig. Die Börsennotierung der Würzburger Hofbräu wurde nach der Übernahme durch die Kulmbacher Brauerei AG und die Umwandlung in eine GmbH eingestellt

Als größeres Handelsunternehmen ist die Duttenhofer Gruppe zu nennen. Die Vogel Medien Gruppe hat ihren Hauptsitz in Würzburg. Ebenso hat die Fürstlich Castell'sche Bank, eine kleine Privatbank für die Region, ihren Sitz in Würzburg

Industrie und Gewerbe sind zumeist kleine und mittelständische Betriebe in den Industriegebieten Hafen, Aumühle und Würzburg-Ost

Anders als im benachbarten Bereich Schweinfurt, wo eher Großindustrie und Maschinenbau sesshaft wurden, ist Würzburg das Dienstleistungszentrum der Region

Die Arbeitslosenquote liegt im Januar 2024 bei 4,1 Prozent. Damit liegt die Stadt Würzburg zwar leicht über der bayerischen Arbeitslosenquote von derzeit insgesamt 3,90 % jedoch auch deutlich unter der bundesdeutschen Arbeitslosenquote von rd. 6,10 %

Ein deutlich positiver Pendlersaldo von rd. 39.715 bei rd. 95.004 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort, zeigt ein gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb der Stadt Würzburg auf

- *Steuerhebesätze*
 - a) *Grundsteuer A*
 - b) *Grundsteuer B*
 - c) *Gewerbesteuer*

340,00 %
475,00 %
420,00 %

- *Zentralitätsstufe*

Die Stadt Würzburg fungiert als Oberzentrum (Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung ihres Oberbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Sie sollen in ihren Aufgaben für die Sicherung des Standorts Bayern und die Ausgestaltung der wieder erreichten zentralen Lage des Landes in der Mitte Europas gestärkt und weiter entwickelt werden. Dabei sollen die Möglichkeiten der Zusammenarbeit zur Erhöhung der Standortattraktivität und Leistungsfähigkeit, insbesondere auch von Oberzentren außerhalb der großen Verdichtungsräume, genutzt werden. In den Oberzentren sollen im Rahmen der für das ganze Land und für den jeweiligen Verflechtungsraum anzustrebenden Entwicklung die Standortvoraussetzungen mit hohen Anforderungen an Infrastruktur und Fühlungsvorteile weiter ausgebaut und gesichert werden)

- *Gebietskategorie*

VDR (Verdichtungsraum)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) der kreisfreien Stadt Würzburg beträgt **104,70**

Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an. Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100

D.h. die Kaufkraft der Einwohner der kreisfreien Stadt Würzburg verfügt im Mittel über 104,70 % der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100

Liegt der in dieser Region/Stadt getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt

Die Umsatzkennziffer der kreisfreien Stadt Würzburg beträgt **188,10**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 88,10 % über den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen
- Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort
- Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt
- D.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)
- Für die kreisfreie Stadt Würzburg ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **179,66**

2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Straßenart*
- Normale Erschließungsstraßen
- *Zufahrtsmöglichkeiten*
- Die Bewertungsgrundstücke in der Michael-Brand-Straße sind über ein gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)
- Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit im Bereich der Bewertungsgrundstücke 30 km/h
- *Straßenausbau*
- Die Straßen im Bereich des Bewertungsobjektes sind voll ausgebaut
- Einseitig der Fahrbahn ist ein befestigter Gehweg vorhanden (Befestigung Fahrbahn und Gehweg Bitumen-Schwarzdecke)
- Straßenlaternen sind in regelmäßigen Abständen installiert
- Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich der Bewertungsgrundstücke (inklusive Gehwege) ca. 7,50 m (im Kurvenbereich ca. 10,00 m)
- *Öffentliche Stellflächen*
- Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich des Bewertungsobjektes kann insgesamt als günstig eingestuft werden
- Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang des Gehweges vorhanden
- Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung.
- Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins muss jedoch als rel. hoch eingestuft werden (zudem Beeinträchtigung durch zahlreiche Grundstücks- u. Garagenausfahrten)

- Anschlussmöglichkeit an
Ver- u. Entsorgungs-
leitungen

- Öffentliches Kanalnetz
- Elektrische Energie
- Wasser
- Telefon
- Gas
- DSL (z.B. Vodafone GigaZuhause mit bis zu 1000
Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im
Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Ent-
sorgungsleitungen

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt

1) Fl. Nr. 1419

Annähernd rechteckig bzw. leicht trapezförmig mit
einspringender Ecke im nordöstlichen Grundstücks-
bereich (sh. Katasterplan in der Anlage)

2) Fl. Nr. 1419/1

Annähernd rechteckig bzw. leicht trapezförmig (sh.
Katasterplan in der Anlage)

- Straßenfrontlänge

1) Fl. Nr. 1419

Die Straßenfrontlänge zur Michael-Brand-Straße be-
trägt rd. 24,00 m

2) Fl. Nr. 1419/1

Die Straßenfrontlänge zur Michael-Brand-Straße be-
trägt rd. 5,00 m

- Grundstücksbreite

1) Fl. Nr. 1419

Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordosten nach
Südwesten) beträgt rd. 21,00 m

2) Fl. Nr. 1419/1

Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordosten nach
Südwesten) beträgt rd. 30,00 m

- Grundstückstiefe

1) Fl. Nr. 1419

Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordwesten nach
Südosten) beträgt rd. 28,50 m

2) Fl. Nr. 1419/1

Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordwesten nach
Südosten) beträgt rd. 24,50 m

- Grundstückstopographie

1) Fl. Nr. 1419

Nach Nordosten fallendes Gelände

2) Fl. Nr. 1419/1

Nach Nordosten fallendes Gelände

- Baugrund/Bodenklasse

Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in
den Klassen 3 – 5 nach VOB aus

- Grundwasserstand

Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht
angestellt. Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund
der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (ver-
mutlich die Pleichach) sind negative Grundwasser-
einflüsse jedoch nicht zu befürchten bzw. ist davon
auszugehen, dass das Grundwasser in unbedenk-
licher Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befinden sich die Bewertungsgrundstücke außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)

- 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 1419, und 1419/1 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)

- Kriegs-Altlasten

Am Abend des 16.03.1945, d.h. in den letzten Wochen des zweiten Weltkrieges war Würzburg Großangriffsziel der Bomberverbände der britischen Royal Air Force. Dabei warfen rd. 230 amerikanische Bomber mehr als 400 Tonnen Sprengbomben sowie 580 Tonnen Phosphor-Stabbrandbomben über Würzburg (insbesondere über der Altstadt sowie über dem Stadtteil Heidingsfeld) ab. An diesem Abend wurden rd. 90 % der Altstadt und rd. 68 % der Randbezirke zerstört

Einzig der Stadtteil Versbach und die Randgemeinde Veitshöchheim waren von diesen Angriffen -bei denen vermutlich bis zu 5.000 Menschen ums Leben kamen- nicht betroffen

Bei den folgenden Tagesangriffen wurde jedoch auch Versbach am 26.03.1945 bombardiert (u.a. wurde die Schule z.T. zerstört)

Ein weiterer Angriff durch die United States Army Air Forces fand am Vormittag des 31.05.1945 statt. Ziel dieser Angriffe waren die Bahnanlagen, der Hauptbahnhof, Kasernenanlagen in der Zellerau sowie ein Munitionslager im Hexenbruch

Vermutlich war also auch der Bereich um das Bewertungsgrundstück von diesen Angriffen betroffen, d.h. grundsätzlich sind Kriegsalasten nicht gänzlich auszuschließen

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Altlasten (Blindgänger, Munitionsreste usw.) spätestens nach Kriegsende ordnungsgemäß beseitigt wurden

Die Wertermittlung geht somit auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird

- Denkmalschutz

Lt. Denkmalliste der Stadt Würzburg bzw. Lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) berühren Belange des Denkmalschutzes die Flurstücke 1419, und 1419/1 der Gemarkung Versbach nicht (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

Lt. Angabe der Stadt Würzburg tangieren Belange des Ensembleschutzes den Bereich der Bewertungsgrundstücke nicht

Auch augenscheinlich besteht in der näheren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble

**- Umlegungs-, Flurbe-
reinigung- u. Sa-
nierungsverfahren**

Lt. Angabe der Stadt Würzburg ist das Bewertungsgrundstück in keines der genannten Verfahren einbezogen, bzw. alle zurückliegenden Maßnahmen sind bereits veranlagt u. abgerechnet

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

- Beitragssituation

Mit Schreiben vom 26.11.2023 wurde die Stadt Würzburg (FB Baurecht/Bauaufsicht) um Auskunft über die Höhe der bisher geleisteten Beiträge gebeten. Eine Auskunftserteilung erfolgte jedoch auch nach erneuter schriftlicher Anfrage vom 05.02.2024 nicht

Über die genaue Höhe der bisher geleisteten Beiträge kann demnach keine Aussage getroffen werden. Anzunehmen ist jedoch, dass die Bewertungsgrundstücke mit einer Geschossfläche von 0,25 veranlagt und abgerechnet sind. Bei einer künftigen Überschreitung dieser Geschossfläche muss mit Nachveranlagung bezüglich Wasser und Kanal gerechnet werden

- Naturschutzrechtliche Besonderheiten

Lt. des WMS-Dienstes Biotopkartierung Bayern ist das Bewertungsgrundstück als naturnahe Hecke (Hauptbiototyp zu 100 %) eingestuft (Hauptbiotop Nr. WUE-1069, Biotopteilflächen Nr. WUE-1069-012)

Betroffene Teilfläche 1) Fl. Nr. 1419 ca. 120 Quadratmeter, betroffene Teilfläche 2) Fl. Nr. 1419/1 ca. 200 Quadratmeter

Sh. hierzu auch Auszug aus der Biotopkartierung in der Anlage

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Mit Schreiben vom 26.11.2023 wurde die Stadt Würzburg (FB Baurecht/Bauaufsicht) um Übersendung von Baugesuchen (in digitaler Form) gebeten. Eine Übersendung ggf. vorhandener Unterlagen erfolgte jedoch auch nach erneuter schriftlicher Anfrage vom 05.02.2024 nicht

Da die Grundstücke aktuell vollständig unbebaut sind, ist jedoch davon auszugehen, dass bauordnungsrechtliche Belange aktuell nicht tangieren

- Stand der Bauleitplanung

Die Bewertungsgrundstücke befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB

- Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält jedoch nicht die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1 (u.a. ist das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt). Es handelt sich demnach um einen sog. „einfachen Bebauungsplan“

- Bezeichnung des Bebauungsplanes

Bebauungsplan „Estenfelder Straße“ (ehem. Gem. Versbach) vom 06.10.1964 Estenfelder Straße, verl. Michael-Brand-Straße, Brunnenstraße, genehmigt mit RE vom 02.09.1965 Nr. IV/3 – 931a 355, rechtsverbindlich durch Veröffentlichung vom 10.12.1965 aus dem Besitz der Stadt Würzburg

3.2 Entwicklungszustand

- *Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)*

Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV sind die Bewertungsgrundstücke in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Flächen nach öffentlich-/rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind, d.h. die Grundstücke sind geordnet u. erschlossen

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- *Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung*

Lt. Aussage der Stadt Würzburg bzw. gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche (W)
- *Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung*

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Gemäß Abs. 2 sind zulässig:

 - 1 Wohngebäude
 - 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

 - 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - 3 Anlagen für Verwaltungen
 - 4 Gartenbaubetriebe
 - 5 Tankstellen
- *Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)*

Keine Festsetzung, lediglich durch Baulinien und Baugrenzen beschränkt
- *Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)*
 - 1) Fl. Nr. 1419
 - 2) Fl. Nr. 1419/1

Keine Festsetzung, lediglich durch Baulinien und Baugrenzen sowie Geschossigkeit beschränkt
Maximal realisierbare WGFZ ca. 0,50
Maximal realisierbare WGFZ ca. 0,80

3.4 Bebauung

- *Gebäude*
 - 1) Fl. Nr. 1419
 - 2) Fl. Nr. 1419/1

Keine (un bebaut)
Keine (un bebaut)
- *Bebaubar mit*
 - 1) Fl. Nr. 1419

Eingeschossiges Wohnhaus mit flach geneigtem Satteldach (Dachneigung 25° – 30°) größte Traufhöhe 3,75 m, Sockelhöhe über fertigem Gelände höchstens 1,00 m + Garage, größte Traufhöhe 2,70 m Dachneigung 0° - 10°

2) Fl. Nr. 1419/1	(sh. Bebauungsplan in der Anlage) Zweigeschossiges Wohnhaus mit flach geneigtem Satteldach (Dachneigung 25° – 30°) größte Traufhöhe 6,50 m, Sockelhöhe über fertigem Gelände höchstens 1,00 m + Garage, größte Traufhöhe 2,70 m Dachneigung 0° - 10° (sh. Bebauungsplan in der Anlage)
- <i>Außenanlagen</i>	
1) Fl. Nr. 1419	Keine (verbuschte Fläche)
2) Fl. Nr. 1419/1	Keine (verbuschte Fläche)

4.0 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um zwei unbebaute Wohnbaugrundstücke am östlichen Ortsrand von Versbach, innerhalb des Neubaugebietes „Estenfelder Straße“

Insgesamt angenehme, durchaus beliebte Wohnlage im Würzburger Stadtteil Versbach mit hervorragenden infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernung zur Würzburger Kernstadt beträgt zwischen sechs und sieben Kilometern und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln problemlos erreichbar (Stadtbushaltestelle in ca. 500 m Entfernung)

Insgesamt problemlos bebaubare Grundstücke mit Grundstücksübergang im Süden bzw. im Osten in landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südöstliche Grundstücksbereiche als Biotop kartiert (naturnahe Hecke) mit Schutzkategorie D nach Par. 30 Art 23 BayNatSchG (ohne geschützte Anteile)

5.0 Wertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

5.1.1 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. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

5.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichsverfahrens (§ 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

5.1.3 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

5.1.4 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 Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

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

5.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

Wie bereits beschrieben, ist das geeignete Wertermittlungsverfahren objektspezifisch, bzw. nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der Umstände im Einzelfalle (sh. Punkt 5.1.1) zu wählen

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um zwei unbebaute Grundstücke, d.h. der Wert dieser Grundstücke ist nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln

5.2 Bodenwertermittlung

5.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 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 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 Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

5.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (Stand 01.01.2022) nennt für die Bodenrichtwertzone 6002 (betrifft den Bereich des Bewertungsobjektes) einen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 440.- €/m² für baureifes Land, innerhalb des Richtwertgebietes mit überwiegend individueller Bebauung (Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser) bei einer wertrelevanten Wohngeschossflächenzahl von 0,70

Die tatsächlich realisierbare wertrelevante Wohngeschossflächenzahl beträgt etwa das 0,50-fache (Fl. Nr. 1419) bzw. das 0,80-fache (Fl. Nr. 1419/1) der Grundstücksgröße. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert bezieht sich jedoch auf eine Grundstücksausnutzung des 0,70-fachen der Grundstücksgröße

Deshalb ist eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Umrechnungskoeffizienten erforderlich (sh. hierzu WertR 06 Anlage 11). Bei einer WGFZ des Wertermittlungsobjektes (0,50) und einer WGFZ des Vergleichsobjektes (0,70) ist ein Umrechnungskoeffizient von 0,86 genannt bzw. bei einer WGFZ von 0,80 ist ein Umrechnungskoeffizient von 1,07 genannt

Bodenwert bei WGFZ 0,50 demnach: 440.- € x 0,86 = 378,40 €/m²/rd. 378,00 €/m²

Bodenwert bei WGFZ 0,80 demnach: 440.- € x 1,07 = 470,80 €/m²/rd. 471,00 €/m²

5.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der an die tatsächlich realisierbare WGFZ angepasste Bodenrichtwert des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (für die Gemarkung Versbach/Bodenrichtwertzone 6002) mit 378.- €/m² bzw. 471 €/m² (ebf.) anwendbar

Der Wert der Erschließung bzw. der Wert der bisher veranlagten Beiträge nach dem KAG ist in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

Bodenwert 1) Fl. Nr. 1419:

Bodenwert lt. Richtwertkarte (angepasst an real. WGFZ) :	378,00 €/m ² (ebf.*)
x	x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch :	602,00 m ²
=	=
Gesamtbodenwert (ebf.)	: 227 556,00 €/rd. 228 000.- €

Bodenwert 2) Fl. Nr. 1419/1:

Bodenwert lt. Richtwertkarte (angepasst an real. WGFZ) :	471,00 €/m ² (ebf.*)
x	x
Grundstücksgröße lt. Grundbuch :	722,00 m ²
=	=
Gesamtbodenwert (ebf.)	: 340 062,00 €/rd. 340 000.- €

6.0 Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

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

6.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Vergleichswert 1) Fl. Nr. 1419 (sh. Seite 24)	: 228 000.- €
---	---------------

Vergleichswert 2) Fl. Nr. 1419/1 (sh. Seite 24)	: 340 000.- €
---	---------------

6.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswertes ist das Vergleichswertverfahren

Die Gründe hierfür sind auf Seite 23 Pkt. 5.1.5 ausreichend dargelegt

6.4 Marktanpassung

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

6.5 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:

einen Verkehrswert von: Versbach, 1) Fl. Nr. 1419	228 000.- €*
2) Fl. Nr. 1419/1	340 000.- €*

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, 01.03.2024

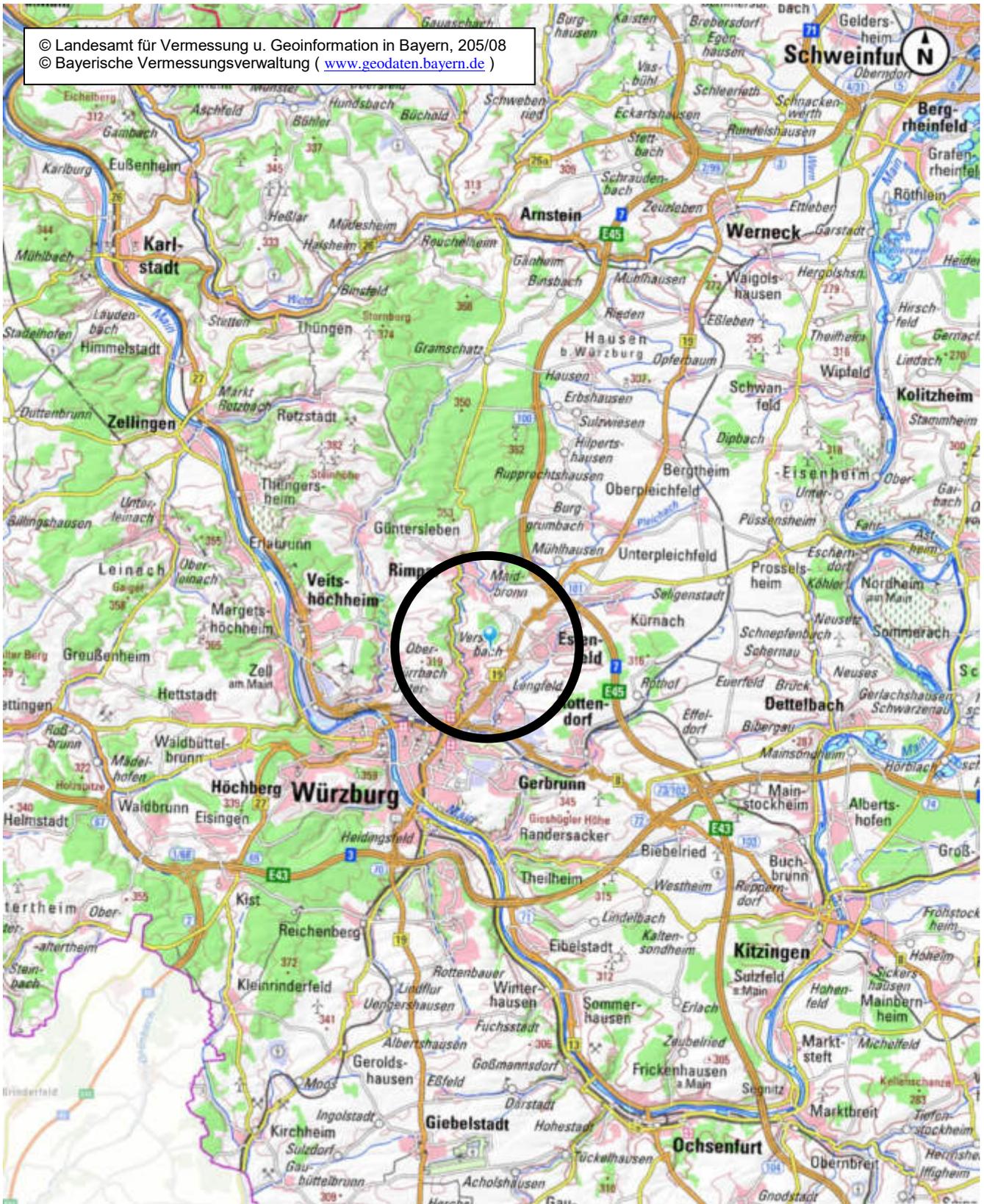


Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,
Mieten u. Pachten

***) ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt II/4 u. 5**

7.0 Anlagen

7.1 Straßenkarte



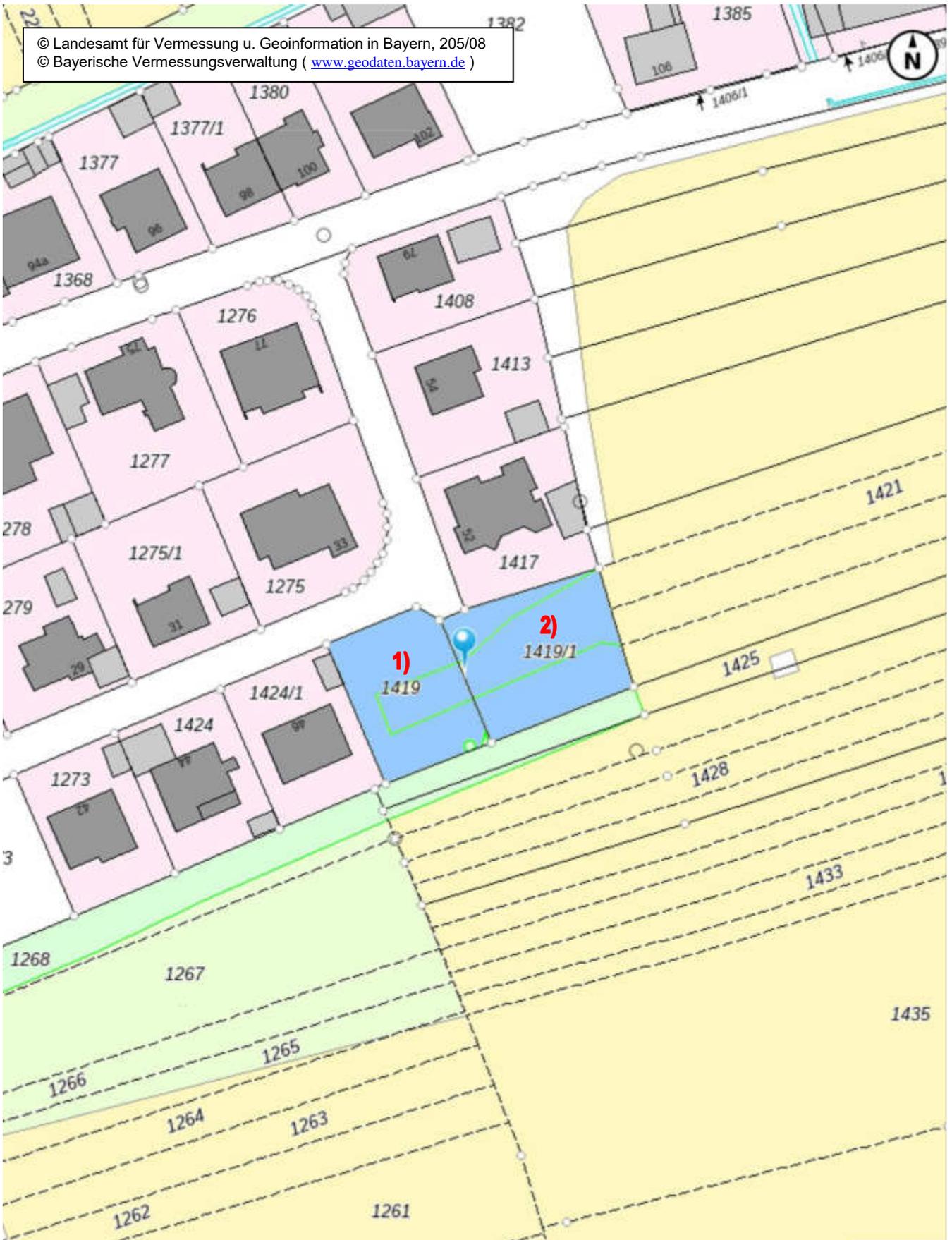
7.2 Luftbild



7.3 Ortsplan



7.4 Lageplan (M 1 : 1000)



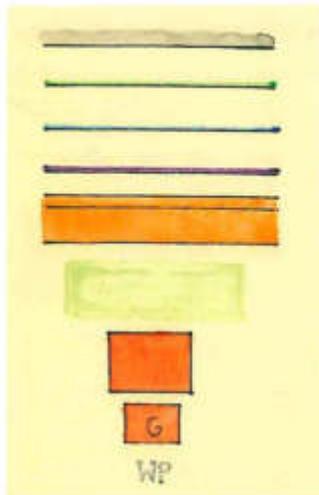
7.5 Bebauungsplan



11.05

Bebauungsplan „**Estenfelder Straße**“ (ehem. Gem. Versbach) vom 06.10.1964
Estenfelder Straße, verl. Michael-Brand-Straße, Brunnenstraße
genehmigt mit RE vom 02.09.1965 Nr. IV/3 – 931a 355
rechtsverbindlich durch Veröffentlichung vom 10.12.1965

Festsetzungen:



- Grenze des Geltungsbereiches
- Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien
- vordere Baugrenze
- seitliche und rückwärtige Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- neue Baukörper
- Garagen
- Wendeplatz



Firstrichtung der Gebäude

E

festgelegt Erdgeschoß mit flachgeneigtem Dach von 25° - 30° , größte Traufhöhe 3,75 m, Sockelhöhe über fertigem Gelände höchstens 1,00 m

E + 1

festgelegt Erdgeschoß und ein Vollgeschoß mit Satteldach, Dachneigung 25° - 30° , größte Traufhöhe 6,50 m, Sockelhöhe über fertigem Gelände höchstens 1,00 m

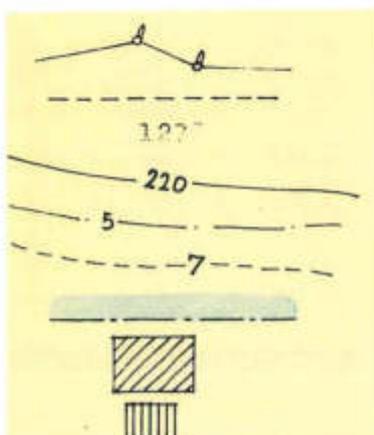
E + DG

festgelegt Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß mit Satteldach 50° - 52° , Traufhöhe 3,20 m

G

Garage, größte Traufhöhe 2,70 m, Dachneigung $0 - 10^{\circ}$

Hinweise:



- bestehende Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen durch Umlegung Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- Grenze Wasserschutzgebiet
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Nebengebäude

Weitere Festsetzungen:

1. Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Läden für die Bewohner der Baugebiete und Gaststätten. Ausnahmsweise können nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Art, Lage und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
2. Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
3. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
5. Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 m²
6. a) Abstandsregelung in der offenen Bauweise nach Bayer. Bauordnung (BayBO) Art. 6 und 7

	Wände ohne notwendige Fenster sowie Wände, die an seitlichen Grundstücksgrenzen notwendige Fenster in jedem Geschöß für nur 1 Aufenthaltsraum haben, (Art. 7, Abs. 3)	Wände mit notwendigen Fenstern
Mindestgrenzabstand bei:		
E	3 m	7 m
E + 1	4 m	8 m

- b) Bei einzelnen Grundstücken werden die Abstände zu den Nachbargrenzen aufgrund der durch die Umlegung entstehenden Grundstücksbreiten verringert, die hier zulässigen Abstände sind jeweils eingetragen.
 - c) Mindestabstand zwischen Garage und Wohnhaus 2 m
7. Die Höhe der Straßeneinfriedigungen wird einheitlich auf 1,20 m über OK Straßendecke festgesetzt. Die Sockelhöhe der Einfriedigung darf höchstens 0,50 m betragen. Soweit Stützmauern aufgrund von Straßeneinschnitten im Gelände notwendig werden, darf auch hier die Gesamthöhe der Einfriedigung einschl. Stützmauern 1,20 m Gesamthöhe nicht überschreiten. Geschlossene Zäune über dem Sockel (Bretter, Blech, Kunststoff) sind unzulässig, ebenso grelle Farbgebungen. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
 8. Die Geländeschnitte (Blatt 2) sind Bestandteil des Bebauungsplanes

11.05.01

Bebauungsplanänderung Nr.1 des BP „Estenfelder Straße“
für das Grundstück 2358/4
genehmigt durch Vfg. des Landratsamtes vom 02.05.1967 Nr. III/2-610.1-67

Im Grundstück Fl.Nr. 2358/4 wird statt der Einzelgarage
eine Doppelgarage festgesetzt.

11.05.02

Bebauungsplanänderung Nr.2 des BP „Estenfelder Straße“ vom 06.12.1967
genehmigt mit RE vom 20.06.1968 Nr. IV/3 - 931a 414
rechtsverbindlich durch Öffentliche Bekanntmachung vom 25.07.1968

Festsetzungen:

Für die Flurnummern 1280/1, 1280, 1279, 1275/1, 1275, 1413
u. 1417 wird die Bebauung festgesetzt mit

U + E + 1 Untergeschoß + Erdgeschoß + 1. Obergeschoß,
mit Satteldach, Dachneigung 25° - 30° ,
OK-Erdgeschoß gleich 0,15 m über OK Geh-
steig, Traufhöhe talseits max. 8,25 m vom
fertigen Gelände.

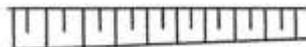
Für die Flur-Nummer 1280/2 wird die Bebauung festgesetzt mit
U + E + 1 wie vor, jedoch Traufhöhe talseits max.
7,25 m über fertigem Gelände.

G Garagen festgesetzt mit Flachdach oder
flachgeneigtem Dach, Dachneigung 0° - 5°
Firsthöhe max. 2,70 m.
Im hängigen Gelände kann die Garage talseits
eine max. Traufhöhe von 4,00 m erhalten
und unterkellert werden, jedoch nicht für
Wohnzwecke. Abstand zwischen Wohnhaus und
Garage mindestens 2,00 m oder Anbau an
Wohnhaus.

11.05.1

Ergänzung des BP „Estenfelder Straße“ vom 12.12.1968 / 21.01.1969
genehmigt mit RE vom 20.05.1969 Nr. IV/3 - 931a 345
rechtsverbindlich durch Öffentliche Bekanntmachung vom 20.06.1969

Festsetzungen:



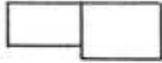
Durch Straßenausbau entstehende Böschungs-
flächen auf privaten Grundstücken.
Die Böschungsneigung wird mit einem Ver-
hältnis von 1 : 1,5 festgesetzt. Hieraus
ergeben sich die genauen Böschungsbreiten
je nach den örtlichen Verhältnissen.
Anstelle der Böschung kann der Grundstückse-
igentümer eine Stützmauer errichten, die
den weiteren Festsetzungen Ziff. 7 des
rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht.



Vorhandene durch Grundstückseigentümer er-
richtete Stützmauern.

11.05.03

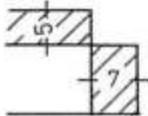
Bebauungsplanänderung Nr.3 des BP „Estenfelder Straße“ 09.09.68/15.10.1968
für das Grundstück Fl.Nr. 1351/1
genehmigt mit RE vom 19.05.1969 Nr. IV/3 – 931a 309
rechtsverbindlich durch Öffentliche Bekanntmachung vom 07.07.1969



Wohnhaus mit Laden

E

festgesetzt Erdgeschoß mit Flachdach
0° - 5°, größte Traufhöhe an Straße
3,75 m über Hinterkante Gehsteig
Größte Sockelhöhe 1,30 m



festgesetzte Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden in Abweichung von Art. 6/7
BayBO gemäß Art. 7/1 BayBO auf die im Bebauungsplan einge-
tragenen Maße festgesetzt.

Abweichend vom § 17 BauNVO wird für die westliche Teil-
fläche des Grundstückes Fl.Nr. 1351/1 (Ladengrundstück)
die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl mit 0,6 fest-
gesetzt (§ 17 Abs. 8).

11.05.05

Vereinfachte Bebauungsplanänderung Nr.5 des BP „Estenfelder Straße“
für die Grundstücke Fl.Nr. 1368 und 1368/1
genehmigt mit Verf. des Landratsamtes vom 20.08.1969 Nr. III/2 – 610.1 - 69
rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 22.08.1969

Die Flurstücksnummer 1368 ist in zwei Bauplätze aufgeteilt
worden. Die Bebauungsplanänderung weist hierfür neue Garagen-
bauflächen aus. Die Garagenbaufläche im Grundstück Fl.Nr.
1367 wird an die Straße vorverlegt.

11.05.06

Vereinfachte Bebauungsplanänderung Nr.6 des BP „Estenfelder Straße“
für die Grundstücke Fl.Nr. 1368 und 1377
genehmigt mit Verf. des Landratsamtes vom 29.10.1969 Nr. III/2 – 610.1 - 69
rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 06.11.1969

Das Grundstück Fl.Nr. 1368 wird nordöstlich durch Teilflächen
des Grundstückes Fl.Nr. 1377 verbreitert, um die Bebauung mit
einem Doppelhaus zu ermöglichen.
Die Flächen für zwei Doppelgaragen werden an der rückwärtigen
Grenze neu festgesetzt.

11.05.07

Vereinfachte Bebauungsplanänderung Nr.7 des BP „Etenfelder Straße“
für das Grundstück Fl.Nr. 3080/2
genehmigt mit Verf. des Landratsamtes vom 17.02.1971 Nr. III/2 – 610.1 - 71
rechtsverbindlich durch Bekanntmachung vom 22.02.1971

Für das Grundstück Fl.Nr. 3080/2 wird die Garagenbaufläche
neu an der Brunnenstraße festgesetzt. Der Abstand von der
Mitte des Gehweges bis Außenkante Garage wird mit 3,00 m fest-
gesetzt.

11.05.11

Vereinfachte Änderung Nr.11 des BP „Etenfelder Straße“ vom 04.10.1989
für das Grundstück Fl.Nr. 1295
rechtsverbindlich durch VÖ in den Tageszeitungen Nr. 241 vom 19.10.1989

Das Baufenster wurde um ca. 10,00 m nach Norden verschoben.

Weitere Festsetzungen:

Der Stauraum vor den Garagen wird auf 2,00 m reduziert.

Garagen sind auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

7.6 Biotopkartierung mit Erklärung

Biotopkartierung (Stadt) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	WUE-1069
Biotopteilflächen Nr.	WUE-1069-012
Überschrift	Verstreut liegende Hecken nordöstlich Versbach
Hauptbiotoptyp	Hecken, naturnah (100 %)
Weitere Biotoptypen	
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	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	0
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	31.08.2000
Schutzkategorie Par.30 Art.23	D
Schutzkategorie Streuobst Par.30 Art.23	
Erläuterungen zu den Angaben	https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/ liesmich_bk_wms.pdf
Weitere Informationen zum Biotop im UmweltAtlas Bayern	https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/ kartendienste/umweltatlas/index.htm



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	https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf	Link zu diesem Dokument
Weitere Informationen zum Biotop im FIN Web	https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web	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

Impressum:

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

Bearbeitung
LfU, Referat 51
Stand:
Januar 2023

7.7 Lichtbilder (vom 15.02.2024)







7.8 Literaturverzeichnis

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