

## Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2016

Auf der Basis der Kaufpreissammlung für die Jahre 2015 und 2016 hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Lichtenstein zum Stichtag 31.12.2016 aufgrund von § 196 Baugesetzbuch -BauGB- folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

### 1. Baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei (= einschließlich Anliegerleistungen)

Ortsteil	Lage	Art der baulichen Nutzung W= Wohnbaufläche M= Mischbaufläche G= Gewerbliche Fläche	Bodenrichtwerte in € / m <sup>2</sup>	
Unterhausen	soweit nicht unter den nachfolgenden Lagen verzeichnet	W	210,00	
	Nord Ost II und III, Sonnenhalde	W	270,00	
	Weingarten	W	185,00	
	Göllesberg	W	95,00	
	Mischbauflächen entlang der B 312 und der Holzelfinger Straße	M	130,00	
	Fischbach Nord	M	140,00	
	Ortskernlagen Unterhausen / Oberhausen	M	180,00	
		G	95,00	
	Holzelfingen	soweit nicht unter den nachfolgenden Lagen verzeichnet	W	160,00
		entlang der Ortsdurchfahrt (Ohnastetter Str. / L 387)	W	115,00
Wohngebiete westlich der Ortsmitte (Kreuzäcker, Bussenhart, Braike)		W	175,00	
Breitenbohl		W	165,00	
entlang der K 6711 (Römerstraße)		M	115,00	
sonstige Mischbauflächen		M	125,00	
		G	60,00	
Honau	Tal / Heiligenäcker / Schmiedewiesen-Geren	W	135,00	
	Traifelberg	W	115,00	
	entlang der B 312 (Heerstraße)	M	95,00	
	sonstige Mischbauflächen	M	110,00	

		G	40,00
--	--	---	-------

## 2. Bauerwartungsland

Ortsteil	Lage	Art der baulichen Nutzung W= Wohnbaufläche M= Mischbaufläche G= Gewerbliche Fläche	Bodenrichtwerte in € / m <sup>2</sup>
Unterhausen	Nord-Ost IV	W	46,00
Holzelfingen	Breitenbohl	W	25,00
	Hausener Steigäcker	M	25,00
Honau	keine entsprechenden Flächen vorhanden		--

## 3. Rohbauland

Ortsteil	Lage	Art der baulichen Nutzung W= Wohnbaufläche M= Mischbaufläche G= Gewerbliche Fläche	Bodenrichtwerte in € / m <sup>2</sup>
Unterhausen	Staufenburg	W	130,00
Holzelfingen	keine entsprechenden Flächen vorhanden		--
Honau	keine entsprechenden Flächen vorhanden		--

## 4. Landwirtschaftliche Grundstücke

Ortsteil	Lage	Art der baulichen Nutzung W= Wohnbaufläche M= Mischbaufläche G= Gewerbliche Fläche	Bodenrichtwerte in € / m <sup>2</sup>
Unterhausen	in Ortsnähe, soweit nicht unter der folgenden Lage verzeichnet		6,00
	Bereich Krebschag, Häutlesrain, Holzwiesen		10,00
	sonstige (ortsforn)		4,00
Holzelfingen	Qualität Grasland		2,00
	Qualität Ackerland		3,00
Honau	in Tallage		3,00

	Traifelberg		3,00
--	-------------	--	------

## 5. Nicht bebaubares Gartenland (innerorts)

Ortsteil	Lage	Art der baulichen Nutzung W= Wohnbaufläche M= Mischbaufläche G= Gewerbliche Fläche	Bodenrichtwerte in € / m <sup>2</sup>
Unterhausen			20,00
Holzelfingen			20,00
Honau			20,00

### **Begründung:**

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte war die Kaufpreissammlung gemäß § 11 Gutachter-ausschussverordnung. Bei den angegebenen Bodenwerten handelt es sich um Durchschnittswerte.

Einzelne, extrem abweichende Kaufpreise, die sich auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zurückführen lassen, bleiben außer Betracht.

Soweit in den vergangenen Jahren keine Verkaufsfälle zu verzeichnen waren, wurden die Bodenrichtwerte einer vergleichbaren Kategorie herangezogen und -soweit erforderlich- angepasst.

### **Begriffe:**

#### **Bauerwartungsland**

Dies sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Die Bauerwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. In diesem Zusammenhang ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Bedeutung. Dies kann z.B. eine günstige Verkehrslage (unmittelbare Ortsnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegen stehen. Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können.

#### **Rohbauland**

Dies sind Flächen, die bereits aufgrund eines Bebauungsplans oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils für eine bauliche Nutzung bestimmt sind. Diese Nutzung kann allerdings noch nicht verwirklicht werden, weil z.B. die vorhandene Grundstücksstruktur nach Lage, Form und Größe erst angepasst werden muss (Bodenordnung), bzw. die Erschließung noch nicht gesichert ist. Die Zustandstufe Rohbauland ist spätestens mit der Rechtskraft des Bebauungsplans erreicht.

#### **Baureifes Land**

Flächen mit dieser Zustandsstufe sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften unmittelbar baulich nutzbar. Die grundstücksbezogenen Voraussetzungen müssen erfüllt sein, das heißt, die Bodenordnung muss abgeschlossen und die Erschließung gesichert -aber noch nicht zwingend endgültig fertiggestellt- sein.

Jakob Buck

Vorsitzender des Gutachterausschusses