

Auf den Bodenwert haben die **Nutzbarkeitsmerkmale eines Grundstücks** wesentlichen Einfluß. Dies sind

1. **Entwicklungszustand**
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
3. **Beschaffenheit des Grundstücks**

1. Entwicklungszustand eines Grundstücks

Ein Grundstück kann verschiedene Entwicklungszustände durchlaufen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um:

- Reine und besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft

... sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, daß sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwendungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft

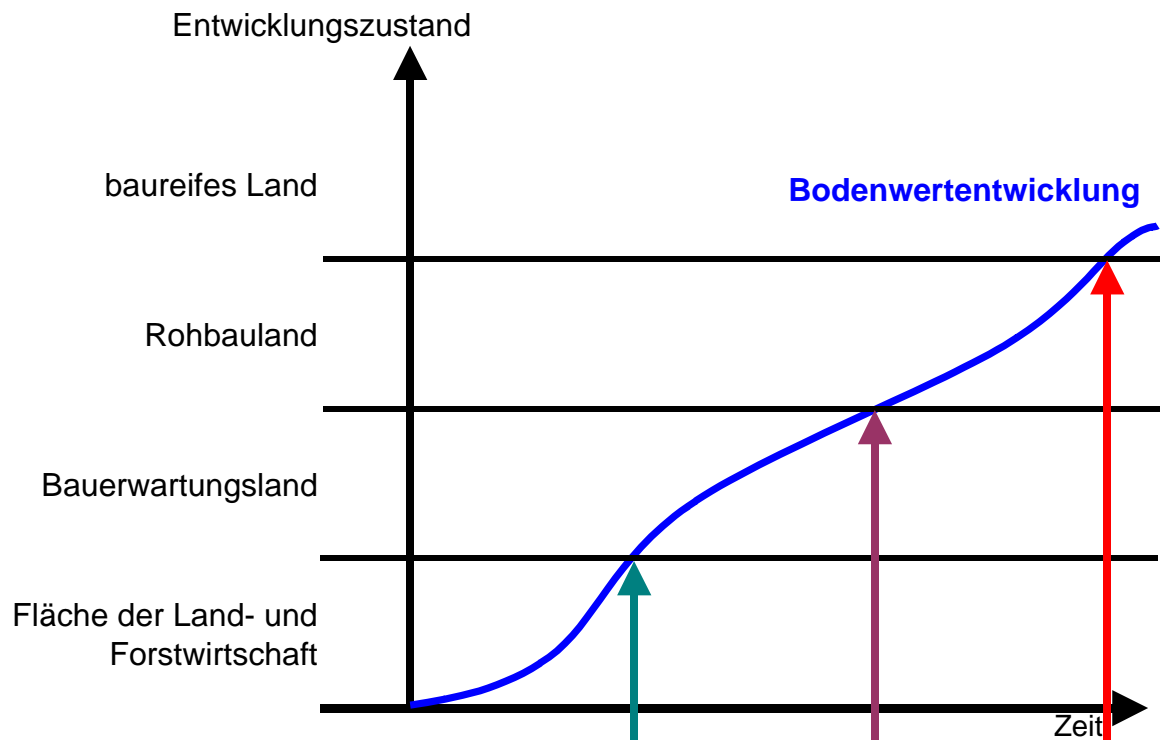
... sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Beispiele: Campingplätze, Golfplätze, Abbauland, Waldflächen in Erholungsgebieten.

Bauerwartungsland

... sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

Baureifes Land

... sind Flächen, die nach öffentlich.rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Der Unterschied zum Rohbauland besteht demnach darin, daß die Erschließung gesichert ist und die Flächen sich nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung eignen.



Kriterien, die zur Einschätzung "Bauerwartungsland" führen können:

- Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan
- Verhalten der Gemeinde
- Allgemeine städtebauliche Entwicklung

Kriterium, das zur Einschätzung "baureifes Land" führt:

Die Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar

Kriterien, die zur Einschätzung "Rohbauland" führen können:

- bauliche Nutzung nach §§ 30, 33, 34 BauGB möglich
- Erschließung noch nicht gesichert oder unzureichende Gestaltung für eine bauliche Nutzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung, die für das jeweilige Bewertungsgrundstück festgelegt ist, kann dem Flächennutzungsplan bzw. dem Bebauungsplan entnommen werden.

Im **Flächennutzungsplan** werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der *allgemeinen* Art ihrer baulichen Nutzung unterteilt werden in

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen

Im **Bebauungsplan** werden die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen nach der *besonderen* Art ihrer baulichen Nutzung weiter unterteilt in

- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sondergebiete.

Die in den aufgeführten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden in der BauNVO detailliert beschrieben.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen,
2. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe der baulichen Anlagen.

3. Beschaffenheit des Grundstücks

- Grundstücksgröße
- Zuschnitt
- Topographie
- Untergrundverhältnisse
- Bodenvorkommen
- Altlasten