

Bekanntmachung

Betreff:

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV)

Öffentliche Auslegung der vom Gutachterausschuss, gemäß § 196 BauGB i.V.m. § 12 BayGaV, zum Stichtag 01.01.2022 festgesetzten Bodenrichtwerte für den Markt Wurmanssquick.

Die Bodenrichtwerte liegen in der Gemeindeverwaltung Wurmanssquick, Zimmer 3

in der Zeit vom 05.07.2022 bis einschl. 05.08.2022

zur Einsichtnahme im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 196 BauGB i.V.m. § 12 BayGaV aus. Es besteht außerdem die Gelegenheit, die Bodenrichtwerte mit der Gemeinde zu erörtern.

Alternativ können die Unterlagen auch im Internet auf der Homepage des Markt Wurmanssquick (www.wurmanssquick.de) eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Rottal-Inn jedem Bürger für Auskünfte über die Bodenrichtwerte auch außerhalb der einmonatigen Auslegung zur Verfügung steht.

Die Bodenrichtwerte werden mit dem Beginn der öffentlichen Auslegung rechtskräftig.

Wurmanssquick, den 28.07.2021

Markt Wurmanssquick



Martin Irregen
Bauamt

An die Amtstafel

Aushang..... **05. JULI 2022**

Abnahme.....



(Siegel)



Landratsamt Rottal-Inn



Landratsamt Rottal-Inn · Postfach 12 57 · 84342 Pfarrkirchen

Markt Wurmanssquick



Fachbereich: Baugenehmigung, Bauleitplanung, Denkmalschutz, Gutachterausschuss

Ansprechpartner: Herr Falk
Geschäftszeiten: Mi. - Fr.

Telefon: 08561 20-329
Telefax: 08561 20-353
E-Mail: gaa@rottal-inn.de

Anschrift: Ringstraße 4-7,
84347 Pfarrkirchen

Zimmer Nr.: 327

Ihre Nachricht:
Datum/Zeichen

Unser Zeichen: SG 41

Pfarrkirchen, 29.06.2022

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gutachterausschussverordnung (BayGaV)

Veröffentlichung der vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte in den Gemeinden

Anlagen: Bodenrichtwertliste
Erläuterung zu den Bodenrichtwerten
(Bodenrichtwertkarten - Bauland und Landwirtschaft im PDF-Format - Versand ausschließlich per E-Mail)

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend erhalten Sie die vom Gutachterausschuss, gemäß § 196 BauGB, zum Stichtag 01.01.2022 festgesetzten Bodenrichtwerte für Ihren Gemeindebereich.

Es wird gebeten, diese für das Gemeindegebiet geltenden Bodenrichtwerte nunmehr einen Monat lang, möglichst zeitnah, in der Gemeinde zu veröffentlichen. Ort und Dauer der Auslegung sind öffentlich bekannt zu geben.

Wie bereits beim letzten Bodenrichtwertstichtag mit Ihnen abgestimmt, ist es ausreichend nur die Bodenrichtwertliste samt der Erläuterung auszulegen. Sollten sich Nachfragen von Bürgern zur Lage der Bodenrichtwertzonen ergeben, so ist eine Einsicht in die Bodenrichtwertkarte am Bildschirm, bei Ihnen vor Ort, zu gewähren (nur während der 4-wöchigen Auslegungszeit). Die Bodenrichtwertkarten (PDF-Format) versenden wir in Form eines Downloadlinks, zeitgleich mit diesem Schreiben, an das allgemeine E-Mail-Postfach Ihrer Gemeinde. Das Passwort für die Durchführung des Downloads lautet: **2323**

In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Rottal-Inn jedem Bürger für Auskünfte über die Bodenrichtwerte, auch außerhalb der einmonatigen Auslegung, zur Verfügung steht.

Auskünfte zu den Bodenrichtwerten erteilt ausschließlich die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

Auslegung und Bekanntmachung sind vorgeschrieben durch § 196 BauGB i.V.m. § 12 BayGaV.

Da die Bodenrichtwerte erst mit dem Beginn der öffentlichen Auslegung rechtskräftig werden, benötigen wir von Ihnen unbedingt eine schriftliche Rückmeldung, wann die Auslegung begonnen hat. Diese Rückmeldung schicken Sie bitte an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landratsamt Rottal-Inn. Bevorzugt per E-Mail an:
gaa@rottal-inn.de

Mit freundlichen Grüßen

gez. Falk

Erläuterungen der Bodenrichtwerte

1. Gemäß § 193 Abs. 3 und § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Rottal-Inn die in der Bodenrichtwertliste angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, der ImmoWertV, und der Gutachterausschussverordnung vom 05.04.2005 (GVBl. S. 88), zuletzt geändert 26.03.2019, zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.
2. Der Bodenrichtwert (€/m²) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
3. Die Richtwerte für baureifes Land beinhalten die Erschließungskosten nach dem BauGB (Straßenerschließung) sowie die Abgaben und Beiträge für Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung etc. I.d.R. sind lediglich die grundstücksbezogenen Herstellungsbeiträge enthalten. Die gebäudebezogene Endabrechnung nach KAG findet in den Bodenrichtwerten keine Berücksichtigung.
4. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
5. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
6. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.
7. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
8. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
9. Aussagen über Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Angaben über Grundstücksflächen und Grundstückstiefen werden nicht getroffen, da jeder einzelne Bereich bzw. jeder einzelne Bebauungsplan, die in einer gemeinsamen Zone liegen, eigene verschiedene Festsetzungen hat. Teilweise sind auch mehrere verschiedene Grund- und Geschossflächen innerhalb eines einzelnen Bebauungsplanes für zulässig erklärt worden.
10. Es wird ein landkreisweiter Bodenrichtwert für Hofstellenflächen, ehemalige Hofstellen, Wohn- u. gewerbliche Bebauung im Außenbereich veröffentlicht. Dieser ist gültig für entsprechende Flächen, die nicht in anderen Bauland-Bodenrichtwertzonen enthalten sind.

11. Der Bodenrichtwert für Waldflächen bezieht sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs). Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Abweichungen des Verkehrswertes vom landkreisweit ausgewiesenen Bodenrichtwert sind zudem bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich.
12. Die Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland beziehen sich auf durchschnittliche Bodenverhältnisse sowie ortsübliche Straßen- und Wegeanbindungen
13. Die Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland, in den Gebieten der Gemeinden Stubenberg, Ering, und Simbach a. Inn, wurden jeweils für beide Nutzungsarten in Nord- und Südzonen unterteilt. Die genauen Zonengrenzen sind der landwirtschaftlichen Bodenrichtwertkarte zu entnehmen. Die Lage von landwirtschaftliche Richtwertzonen, die komplett von Bodenrichtwertzonen für baureifes Land, Rohbauland oder sonstigen Flächen umschlossen sind, können den Bodenrichtwertkarten für Bauland entnommen werden.
14. In den unter Punkt 13 nicht genannten Gemeinden, weisen die vorhandenen Bodenrichtwertzonen für Acker- und Grünland, je Nutzungsart, innerhalb einer Gemeinde jeweils den gleichen Wert auf.
Werden landwirtschaftliche Flächen von Bodenrichtwertzonen für baureifes Land, Rohbauland oder sonstige Flächen komplett umschlossen, so werden hierfür jeweils gesonderte Richtwertzonen ausgewiesen. Die Lage dieser Zonen kann den Bodenrichtwertkarten für Bauland entnommen werden.
Die restlichen landwirtschaftlichen Flächen innerhalb einer Gemeinde, mit Ausnahme der Bodenrichtwertzonen für baureifes Land, Rohbauland und sonstige Flächen weisen die Bodenrichtwertnummer xxx1000 (Ackerlandzone) und xxx2000 (Grünlandzone) auf. Dargestellt sind diese Zonen in der landwirtschaftlichen Bodenrichtwertkarte.

Baureifes Land sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind.

Rohbauland sind nicht ausreichend erschlossene oder nach Lage, Form und Größe des Grundstücks für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltete Flächen, die

- ◆ nach ihrer Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für eine bauliche Nutzung bestimmt sind oder
- ◆ in einem Gebiet liegen, für das der Entwurf eines Bebauungsplanes ausgelegt hat und nach dem Stand des Verfahrens anzunehmen ist, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung nicht entgegenstehen (Planungssicherheit).

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren Eigenschaften, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen; die Erwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan oder auf ein entsprechendes Verhalten des Planungsträgers gründen.

Darstellung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte sind, aufgeteilt in Zonen, mit Angabe der BRW-Nummern in die Bodenrichtwertliste eingetragen. Außerdem sind die einzelnen Zonen in den farbig angelegten Richtwertkarten konkret dargestellt. Diese sind als CD verfügbar. Mit eingeschränkten Informationen erfolgt eine Veröffentlichung der digitalisierten Richtwertkarten über das Geo-Informationssystem der Bayerischen Vermessungsverwaltung beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Für die farbige Darstellung gilt folgendes:

rot	=	Wohnbauflächen
braun	=	gemischte Flächen und Dorfgebiete
grau	=	gewerbliche Flächen
ocker	=	Sonderbauflächen
weiß		Sondernutzungsfläche

Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2022 - Markt Wurmansquick

BRW Nummer	Ortsteil	Bezeichnung	Gemarkung	Bodenrichtwert (€/m ²)	Entwicklungszustand	Art der Nutzung
0090277	Ganzer Lkr. Rottal-Inn	landwirtschaftlicher Außenbereich: Hofstelle, ehem. Hofstelle, Wohnbauung u. gewerbliche Bebauung		35,00	B - Baureifes Land	M - Gemischte Bauflächen
0093277	Ganzer Lkr. Rottal-Inn	Waldflächen im Lkr. Rottal-Inn		1,20	LF - Fläche d. Land- u. Forstwirtsch.	F - forstwirtschaftliche Fläche
5301010	Wurmansquick	Marktkern	Wurmansquick	83,00	B - Baureifes Land	M - Gemischte Bauflächen
5301020	Wurmansquick	erweiterter Marktbereich, Rahstorfer Ring, Friedenslinde, Sportplatzstr.	Wurmansquick	70,00	B - Baureifes Land	M - Gemischte Bauflächen
5301040	Putting	BP "Putting"	Hirschhorn	84,00	B - Baureifes Land	W - Wohnbauflächen
5301050	Egsee	BP "Egsee I-V"	Wurmansquick	100,00	B - Baureifes Land	W - Wohnbauflächen
5301060	Putting	BP "Gewerbegebiet Nord"	Hirschhorn	35,00	B - Baureifes Land	G - Gewerbliche Bauflächen
5301061	Schilling	Schilling	Wurmansquick	42,00	B - Baureifes Land	M - Gemischte Bauflächen
5301070	Straß	Ortsrandbereiche, Straß	Lohbruck	51,00	B - Baureifes Land	M - Gemischte Bauflächen
5302010	Hirschhorn	Ortsbereich Hirschhorn	Hirschhorn	50,00	B - Baureifes Land	M - Gemischte Bauflächen
5302020	Hirschhorn	BP "Am Eheberg I+II"	Hirschhorn	64,00	B - Baureifes Land	W - Wohnbauflächen
5302021	Hirschhorn	BP "Gewerbegebiet Hirschhorn"	Hirschhorn	35,00	B - Baureifes Land	G - Gewerbliche Bauflächen
5302030	Wurmansquick	BP "Hochreit"	Hirschhorn	62,00	B - Baureifes Land	W - Wohnbauflächen
5302040	Hirschhorn	Bebauung an der Geraststraße	Hirschhorn	54,00	B - Baureifes Land	W - Wohnbauflächen
5303010	Roggfing	Ortsbereich Roggfing	Roggfing	46,00	B - Baureifes Land	M - Gemischte Bauflächen
5303020	Roggfing	BP "Am Sportplatz"	Roggfing	95,00	B - Baureifes Land	W - Wohnbauflächen
5303030	Roggfing	BP "Schloßberg"	Roggfing	68,00	B - Baureifes Land	W - Wohnbauflächen
5304010	Hinterholzen	Photovoltaikpark Hinterholzen	Hirschhorn	10,00	SF - Sonstige Fläche	SN - Sondernutzungsfläche
5305010	Steinbach	Satzung Steinbach	Hirschhorn	35,00	B - Baureifes Land	M - Gemischte Bauflächen
5306010	Langeneck	Satzung Langeneck	Langeneck	35,00	B - Baureifes Land	M - Gemischte Bauflächen
5307010	Martinskirchen	Satzung Martinskirchen	Martinskirchen	35,00	B - Baureifes Land	M - Gemischte Bauflächen
5391000		Ackerland Markt Wurmansquick		8,50	LF - Fläche d. Land- u. Forstwirtsch.	A - Acker
5392000		Grünland Markt Wurmansquick		5,50	LF - Fläche d. Land- u. Forstwirtsch.	GR - Grünland