



3.3.1 Flächennutzungspläne (vorbereitende Bauleitplanung)

Im Flächennutzungsplan wird das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag als Wohnbauland ausgewiesen.

3.3.2 Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung)

Für die Fläche des Wertermittlungsobjektes besteht eine verbindliche Bauleitplanung mit folgenden Festlegungen:
WA; Z=II; GRZ=0,4; GFZ=0,8; DN 45° +/- 5°;

3.4 Naturschutz

Für das Gebiet des Wertermittlungsobjektes sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Ausweisungen vorhanden.

3.5 Wasserschutzzone

Für das Gebiet des Wertermittlungsobjektes ist keine Wasserschutzzone ausgewiesen.

3.6 Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Flur Stück Nr. 79/61 wird als Gartenland genutzt.

3.7 Besondere Grundstücksmerkmale

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine Arrondierungsfläche.

Eine Arrondierungsfläche ist eine Grundstücksfläche, die aufgrund ihrer Größe, Form oder Lage eigenständig nicht sinnvoll nutzbar oder bebaubar ist. Solche sogenannten Splitterflächen werden meist an benachbarte Grundstücke angegliedert, um diese zu erweitern, die Nutzung zu verbessern oder ungünstige Grenzverläufe zu begradigen. Arrondierungsflächen spielen besonders in der Landwirtschaft, der Stadtplanung und bei Flurbereinigungen eine Rolle, weil zusammenhängende Flächen effizienter bewirtschaftet und genutzt werden können.

Der Begriff stammt vom französischen „arrondir“, was „abrunden“ bedeutet – Ziel ist es also, aus zersplitterten Flächen möglichst geschlossene, sinnvoll nutzbare Einheiten zu schaffen.

Wichtig: Der Wert einer Arrondierungsfläche ist meist gering, steigt aber deutlich, wenn sie für angrenzende Eigentümer einen besonderen Nutzen bietet, etwa für bauliche Erweiterungen oder als Gartenland.

In der Praxis werden Arrondierungsflächen häufig mit 15–35 % (Sprengnetter i.M. 24%, GAA Rhpf i.M. 25%) des Bodenrichtwerts für Bauland bewertet, je nach Lage, Nutzungsmöglichkeiten und individuellem Interesse des Käufers.



Lageplan



Quelle: Boris BW