

OBJEKTDESCHEIBUNG 2 K 89/22

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen

Stichtag: 15.08.2023

Objekt: Ortsnahe Wiese, geplante Gemeinbedarfsfläche, nicht verpachtet

Anschrift: 70794 Filderstadt – Bernhausen, Horber Weg

Verkehrswert: 441.600,-- €



Auszug aus dem Katasterplan
Seitenlänge je ca. 50 m



Blick nach Norden vom Wirtschaftsweg aus



Blick nach Süden

Grundstück: Flurstück: 3626 Grundstücksgroße: 1.472 m²

Örtliche Lage: Ortsrandlage von Bernhausen, die Entfernung (Luftlinie) zum Ortskern beträgt ca. 1 km. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Wiese. Nordöstlich schließt ein bebautes Kindergartengrundstück an, südlich und westlich sind Ackerflächen vorhanden. Das Grundstück ist verkehrstechnisch über einen betonierten Wirtschaftsweg in Verlängerung des Stetter Wegs erschlossen. Das Grundstück ist ver- und entsorgungstechnisch (Elektro, Wasser, Abwasser) nicht erschlossen.

Planungsrecht / Baurecht Im aktuellen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Filderstadt ist das Grundstück als künftige Gemeinbedarfsfläche (Grünfläche) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist rechtskräftig, eine Fortschreibung 2035 ist im Entwurf vorhanden. In der geplanten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 ist das Grundstück als geplante Gemeinbedarfsfläche Bolzplatz, als für soziale Zwecke dienende Einrichtung oder als für sportliche Zwecke dienende Einrichtung dargestellt. Diese Plandarstellungen geben lediglich die beabsichtigte Nutzungsart an, jedoch noch nicht das Maß der Nutzung (z. B. Geschoszahl, überbaubare Fläche usw.).

Bodenwert Ausgehend vom Bodenrichtwert mit 250,-- €/m² für künftig bebaubare Gemeinbedarfsfläche ist für die ortsnahe Lage mit künftig günstigen Erschließungskosten und der Lage direkt an einem Kindergarten ein Zuschlag angebracht, den der Sachverständige mit 2 x 10% veranschlagt. Der angepasste Bodenwert beträgt damit 300,-- €/m² und für das Gesamtgrundstück

1.472 m² x 300,-- €/m² = 441.600,-- €.