Von der IHK für München und
Oberbayern öff. bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43
gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
des Grundstücks Moos 28,
85614 Kirchseeon (Landkreis Ebersberg),
im Landschaftsschutzgebiet „Kirchseeoner Moos“,
bebaut mit älteren Einfamilienhaus
und Nebengebäude

Auftraggeber: Amtsgericht München
Geschäftszeichen: 1514 K 361/24
Wertermittlungsstichtag: 13.05.2025

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

München, den 20.05.2025
Das Gutachten besteht aus 42 Seiten

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis 2
Abkürzungsverzeichnis 4
Ortspläne 5
Lageplan und Luftbild 6

Textteil:

1. Allgemeines....7
1.1 Auftraggeber 7
1.2 Auftrag 7
1.3 Objekt 7
1.4 Wertermittlungsstichtag....7
1.5 Eigentümerin 8
1.6 Unterlagen 8
1.7 Ermittlungen 8
1.8 Ortstermin 8
2. Technische Daten....9
2.1 Grundstück 9
2.2 Wohnhaus (Bestand)....9
2.3 Nebengebäude (Bestand)....10
3. Grundbuch 11
3.1 Bestandsverzeichnis....11
3.2 Erste Abteilung....11
3.3 Zweite Abteilung 11
3.4 Dritte Abteilung 11
3.5 Anmerkungen zu den Eintragungen in Abt. II....11
4. Lagebeschreibung....13
4.1 Landkreis Ebersberg....13
4.2 Gemeinde Kirchseeon 13
4.3 Landschaftsschutzgebiet „Kirchseeoner Moos“....14
4.4 Grundstückslage....15
4.5 Verkehrslage....15
4.6 Wohnlage 16
4.7 Nachbarbebauung 16
5. Grundstücksbeschreibung 17
5.1 Baurechtliche Lage....17
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit....17
5.3 Grundstückszonierung....17
5.4 Erschließung 18
5.5 Gebäude 18
5.6 Außenanlagen 18
5.7 Immissionen....18
5.8 Bebaubarkeit....19
6. Gebäudebeschreibung....21
6.1 Wohnhaus (Bestand)....21
6.2 Nebengebäude (Bestand)....22
6.3 Mängel und Schäden....22

7. Angaben zur Bewirtschaftung....23
7.1 Nutzer....23
7.2 Grundsteuer....23
7.3 Brandversicherung....23
7.4 Energieausweis....23
8. Wertberechnung....24
8.1 Marktsituation....24
8.2 Bewertungsverfahren....24
8.3 Vorläufiger Vergleichswert....25
8.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale....27
8.5 Vergleichswert....29
8.6 Verkehrswert....29
9. Zusammenfassung....30

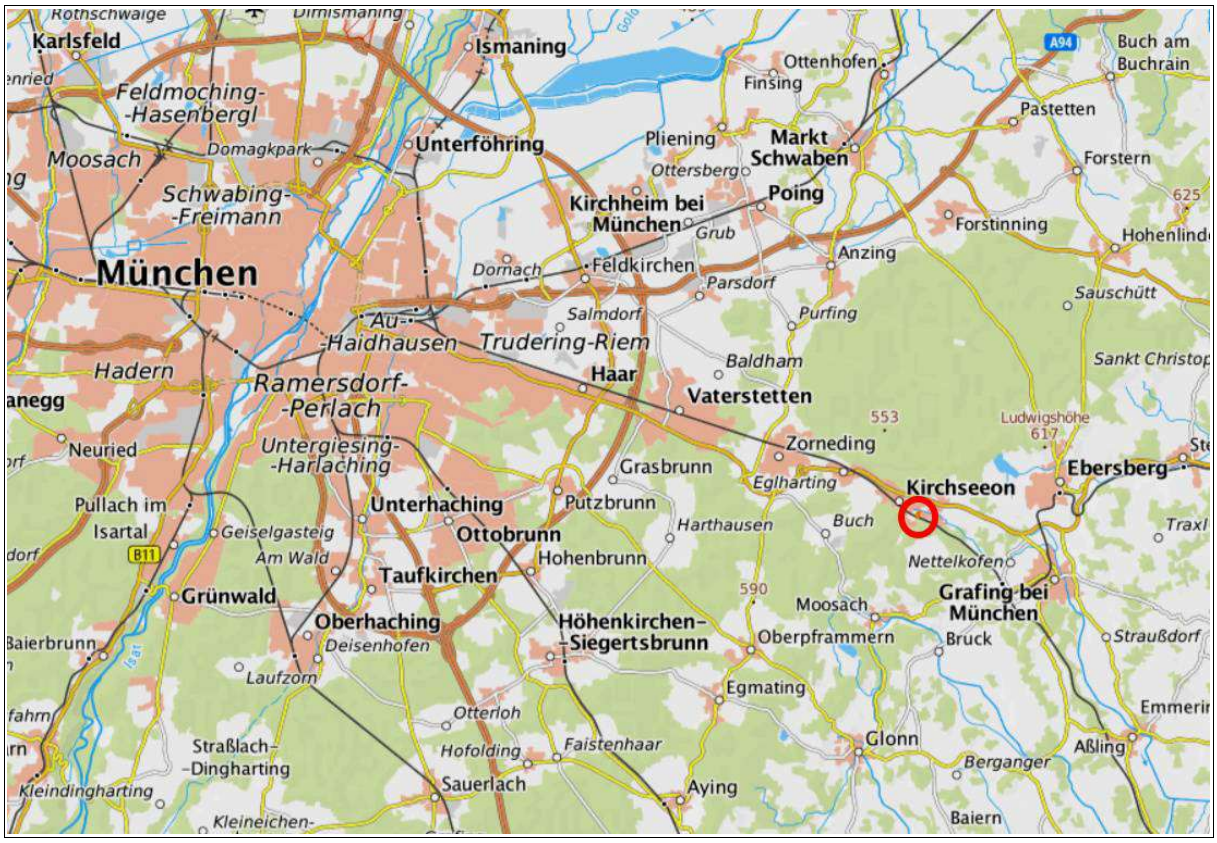
Anlagen:

1 Berechnungen 31
2 Flächennutzungsplan 33
3 FNP Legende + Geländeprofil 34
4 Skizze Grundstückszonierung 35
5 Skizze Bebaubarkeit 36
6 Grundriss EG (Bestand) 37
7 Grundriss DG (Bestand) 38
8 Grundriss KG (Bestand) 39
9 Schnitt Wohnhaus + Nebengebäude (Bestand) 40
10 Fotos außen 41
11 Fotos außen 42

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	*MW*	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	*MEA*	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	*MF-B*	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	*MF-H*	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	*n. Ang.*	nach Angabe
BGF	Bruttogrundfläche	*NF*	Nutzfläche
B-Plan	Bebauungsplan		
BRI	Bruttorauminhalt	*OG*	Obergeschoss
BRW	Bodenrichtwert	*OT*	Ortstermin
II.BV	Zweite Berechnungsverord.		
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	*RND*	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	*RH*	Reihenhaus
DN	Dachneigung	*RMH*	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	*REH*	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	*TE*	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	*TG*	Tiefgarage
		VWS	Vollwärmeschutz
FNP	Flächennutzungsplan	*WE*	Wohneinheit
		WEG	Wohnungseigentümergemeinsch.
GAA	Gutachterausschuss	*WF*	Wohnfläche
GF	Geschossfläche	*WGF*	Wertrelevante Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl	*WGFZ*	Wertrelevante Geschossflächenzahl
GR	Grundfläche	*WH*	Wandhöhe
GRZ	Grundflächenzahl	*Whg.*	Wohnung
GIKA	Gipskarton	*WertR*	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	*WertV*	Wertermittlungsverordnung
		WoFlV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung	*WST*	Wertermittlungsstichtag
		WU-Beton	Wasserundurchlässiger Beton
k.A.	keine Angabe	*ZFH*	Zweifamilienhaus
KG	Kellergeschoss	******	Eigennamen aus Datenschutzgründen
LZS	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste

Ortspläne (Grundstück markiert) o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan und Luftbild (Grundstück markiert) o.M.

© Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
Geschäfts-Zeichen: 1514 K 361/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren

Gerichtsbeschluss vom	17.12.2024
Schätzungsanordnung vom	18.12.2024
Zustellung der Unterlagen am	23.12.2024

§ 194, BauGB (Def. Verkehrswert):
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.3 Objekt

Grundstück Moos 28, 85614 Kirchseeon (Landkreis Ebersberg), bebaut mit älterem Einfamilienhaus und Nebengebäude, Lage im Landschaftsschutzgebiet mit großen geschützten Waldflächen

bestehendes EFH als konventioneller Massivbau, teilunterkellert, 1-geschossig mit ausgebautem DG,
1-gesch. Nebengebäude, unterkellert,
die genauen Baujahre der beiden Gebäude konnten nicht ermittelt werden

Flst. 851/9, Gemarkung Kirchseeon, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 2.399 m²

1.4 Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 13.05.2025

1.5 Eigentümerin

******

1.6 Unterlagen

Orts-und Lagepläne
Grundbuchauszug v. 25.09.2024
Flächennutzungsplan der Gemeinde
Kirchseeoner Moos, Landschaftsschutzplan
Legalisierung des Baubestands v. 2001
Anträge auf Vorbescheid (unvollständig) v. 2016 und 2017
Skizzen der Ortsbegehung
Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt Ebersberg
Gutachterausschuss Ebersberg
Landratsamt Ebersberg, SG. Bau u. Umwelt
Bauamt Kirchseeon

Bezirksschornsteinfeger: ******

1.8 Ortstermin

Ortstermin am 13.05.2025, ca. 10-10.20 Uhr:

Es ist niemand erschienen und es wurde nicht geöffnet.
Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Amtsgericht	Ebersberg
Gemarkung	Kirchseeon
Grundbuch Band / Blatt	123 / 4181
Flurstücks-Nr.	851/9
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	2.399 m²

Grundstückszonierung (überschlägig):

- Bauland	ca. 1.056 m²
- Wald	ca. 1.287 m²
- Straße	ca. 56 m²
Summe:	2.399 m²

Gebäudebestand	Wohnhaus + Nebengebäude
Bebaubarkeit (unverbindlich)	2 Wohnhäuser
Flächennutzungsplan	Landschaftsschutzgebiet (L)

Bestand:[1]

Grundfläche (GF)	ca. 141 m²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 184 m²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,13
Wertrel. Geschoßflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,17

Baurechtsreserve (unverbindlich):[2]

Grundfläche (GF)	ca. 214 m²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 342 m²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,20
Wertrel. Geschoßflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,32

2.2 Wohnhaus (Bestand)

Typ	Einfamilienhaus
Bauart	konventioneller Massivbau
Baujahr	unbekannt
Grundfläche (GR)	ca. 97 m²
Geschosse	KG (teils), EG, DG, DS (Speicher)
Zahl der Aufenthaltsräume	7 St.
Wohnfläche	ca. 149 m²
Nutzfläche im KG	ca. 49 m²
Nutzfläche im Speicher	ca. 3 m²
Umbauter Raum (UR)	ca. 739 m³

1 Bezogen auf den bebaubaren Bereich des Grundstücks
2 Bezogen auf den bebaubaren Bereich des Grundstücks

2.3 Nebengebäude (Bestand)

Typ	Lager+Schuppen
Bauart	konventioneller Massivbau
Baujahr	unbekannt
Grundfläche (GR)	ca. 44 m²
Geschosse	KG (teils), EG
Nutzfläche	ca. 58 m²
Umbauter Raum (UR)	ca. 169 m³

3. Grundbuch

Amtsgericht Ebersberg,
Grundbuch von Kirchseeon,
Band 123, Blatt 4181
Ausdruck v. 25.09.2024

3.1 Bestandsverzeichnis

Grundstück FlNr. 851/9,
Moos 28, Wohnhaus, Nebengebäude, Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche zu 2.399 m²

3.2 Erste Abteilung

Eigentümer:
******

3.3 Zweite Abteilung

Lasten, Beschränkungen:
lfd. Nr. 1:
Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von FlNr. 849, 845, 846, 847, 848; eingetragen am 05.03.1923

lfd. Nr. 2:
Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von FlNr. 864; eingetragen am 19.05.1923

lfd. Nr. 3:
Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von FlNr. 887; eingetragen am 24.12.1929

lfd. Nr. 4:
Geh- und Fahrtrecht für jeweiligen Eigentümer von FlNr. 844; eingetragen am 07.03.1930

3.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

3.5 Anmerkungen zu den Eintragungen in Abt. II

Bei den Geh- und Fahrtrechten handelt es sich um unentgeltliche Rechte, die im Rahmen der Entwässe-

rung des Kirchseeoner Mooses in den 1920er Jahren in Bezug auf den in dieser Zeit betriebenen Torf- und Kiesabbau gewährt wurden. Bei den begünstigten Grundstücken handelt es sich um mehr oder weniger entfernt liegende unbebaute und bebaute Grundstücke aus dem Bereich des Kirchseeoner Moos.
Da das ganze Gebiet zwischenzeitlich unter Landschaftsschutz steht und daher derartige Eingriffe in die Natur nicht mehr gestattet sind, wird davon ausgegangen, dass diese Rechte überholt sind und daher bei der Verkehrswertermittlung keine Rolle mehr spielen.

4. Lagebeschreibung

4.1 Landkreis Ebersberg

Lage östlich von München im Regierungsbezirk Oberbayern, ca. 148.000 Einwohner, Teil der Metropolregion München

Gliederung des Landkreises in 3 geologische Bereiche: Im Westen Münchner Schotterebene mit dem Ebersberger Forst, im Norden und Nordosten Isen-Sempt-Hügelland, im Süden und Osten Inn-Chiemsee-Hügelland

Landkreis bestehend aus zwei Städten, drei Märkten, 16 Gemeinden und drei gemeindefreien Gebieten, Kreisstadt Ebersberg im Südosten des Kreisgebiets

Lt. Zukunftsatlas 2016 gehört der Landkreis zu den Regionen mit „sehr hohen Zukunftschancen“

Eigenständige Tourismusregion „Ebersberger Grünes Land“

weitreichendes Spektrum an privaten und öffentlichen Schulen

Bahnstrecke München-Rosenheim im Süden des Landkreises, im Norden die Strecke München-Simbach, S-Bahnlinie München-Grafing-Ebersberg und weiter nach Wasserburg mit Zügen der Südostbayernbahn, der gesamte Landkreis gehört zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund

Autobahn A 99 (Autobahnring München) an der Westgrenze des Landkreises, Autobahn A 94 (München-Passau) mit Flughafentangente Ost, Bundesstraßen B 12 und B 304, Fernverkehrsstraßen durch den Berufsverkehr nach München stark belastet

4.2 Gemeinde Kirchseeon

Marktgemeinde im oberbayerischen Landkreis Ebersberg, Lage am Südrand des Ebersberger Forstes,
ca. 26 km östlich der Landeshauptstadt München und ca. 7 km südlich der Kreisstadt Ebersberg,

9 Gemeindeteile mit insgesamt rd. 10.500 Einwohnern,

Gewerbegebiet am Ortsrand von Eglharting,

Bahnstrecke München-Rosenheim mit zwei Haltepunkten für die S-Bahn (S 4, S 6) als Teil des Münchner Verkehrs- und Tarifverbunds, S-Bahnhöfe Kirchseeon und Eglharting

Siedlungstruktur als langgestrecker Markt entlang der Bundesstraße B 304, Grundstücke entlang der B 304 und der viergleisigen Bahnlinie durch Verkehrslärm belastet

mehrere Kindergärten und -tagesstätten, eine Grund- und Mittelschule, Bildungszentrum mit Gymnasium, Fach- und Berufsfachschule

Einkaufsmöglichkeiten in zahlreichen kleineren und mittleren Geschäften im Ortskern von Kirchseeon

Freizeitmöglichkeiten und Naherholung auf Sportplätzen, im Hallenbad, im Ebersberger Forst und in der ländlichen Umgebung

4.3 Landschaftsschutzgebiet „Kirchseeoner Moos“

„Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. (...) Landschaftsschutzgebiete, die auch kultivierte, vom Menschen genutzte Natur schützen, sind in der Regel im Vergleich zu Naturschutzgebieten großflächiger und mit geringeren Nutzungseinschränkungen verbunden. Sie weisen in der Regel auch kaum Einschränkungen in der Zugänglichkeit auf.“[3]

Beim *„Kirchseeoner Moos“* am östlichen Ortsrand von Kirchseeon, in dem sich das gegenständliche Grundstück befindet, handelt sich um ein nach der letzten Eiszeit vor ca. 20.000 Jahren entstandenes Moorgebiet, das in den 1920er Jahren wegen des Torfabbaus zu Brennstoffzwecken stellenweise besiedelt wurde. Zur Trockenlegung des Gebiets wurden Entwässerungsgräben angelegt, was u.a. zu starken Geländesetzungen führte. In der Nachkriegszeit entstanden dann dort zahlreiche Schwarzbauten, die wegen der Wohnungsnot nicht beanstandet wur-

3 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz

den. In den 1990er Jahren wurde zur Herstellung baurechtlich geregelter Zustände von der Gemeinde ein Bebauungsplan geschaffen, dessen primäres Ziel es war, die Schwarzbauten zu legalisieren, nicht aber eine Ausweitung der Bebauung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde jedoch später nach einer Klage wegen Formfehlern vom Verwaltungsgerichtshof München für unwirksam erklärt.

1999 wurde dieses Gebiet mit einer Größe von rd. 67 Hektar durch den Landkreis Ebersberg als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. In seiner Verordnung wird u.a. als Schutzzweck angegeben, *„Naß- und Feuchtwiesen sowie Moorwaldbestände zu erhalten oder wiederherzustellen und eine weitere Beeinträchtigung durch zusätzliche bauliche Veränderungen aller Art zu verhindern.“*
In dem bezeichneten Schutzgebiet *„sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (§ 3) zuwiderlaufen“.*
„Der schriftlichen Erlaubnis des Landratsamts Ebersberg bedarf es, im Landschaftsschutzgebiet bauliche Anlagen aller Art (...) zu errichten, zu ändern oder ihre Nutzung zu ändern, auch wenn sie einer baurechtlichen Genehmigung nicht bedürfen (...)“[4]
Auf diese Verordnung wird hier ausdrücklich verwiesen.

4.4 Grundstückslage

Im Landschaftsschutzgebiet „Kirchseeoner Moos“ *(s. 4.3)* am Rande der Marktgemeinde Kirchseeon.
Das langestreckte Grundstück grenzt an seinem Südende an die S-Bahnlinie an.
Es liegt auf der Südseite der ruhigen Anliegerstraße Moos.

4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:
Bis zur quartiersinternen Verbindungsstraße Wasserburger Straße ca. 300 m,
bis zur Hauptverkehrs- und Ortsdurchgangsstraße Ebersberger Straße (B 304) ca. 800 m,
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 99 (Autobahnring München) ca. 14 km,
bis zur Ortsmitte von Kirchseeon ca. 1 km Luftlinie.

4 Verordnung des Landkreises Ebersberg über das Landschaftsschutzgebiet „Kirchseeoner Moos“ im Markt Kirchseeon, §§ 3 - 5

Öffentliche Verkehrsmittel:
S-Bahnhof Kirchseeon (S 4, S 6) ca. 1 km entfernt mit Anschluss an die Innenstadt von München und Ebersberg, dort Regionalbuslinie 442 mit Anschluss in umliegende Ortschaften und Gemeinden

4.6 Wohnlage

Außergewöhnliche Wohnlage in einem Landschaftsschutzgebiet am Ortsrand in einer Wohnsiedlung mit niedrigen Einfamilienhäusern,
Kindergärten ca. 0,8 -1,4 km entfernt, Bildungszentrum mit Gymnasium, Fach- und Berufsschule ca. 1 km entfernt,
gute Einkaufsmöglichkeiten im Ortszentrum von Kirchseeon, ca. 1 km entfernt,
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten auf einem nahe gelegenen Sportplatz, im Hallenbad und in der ländlichen Umgebung

4.7 Nachbarbebauung

Westlich, östlich und nördlich 1-gesch. Einfamilienhäuser

5. Grundstücksbeschreibung

Eine Ortsbesichtigung war nicht möglich, alle Angaben unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

5.1 Baurechtliche Lage

Das Grundstück liegt am Ortsrand von Kirchseeon, dabei verläuft lt. Bauamt der Gemeinde die Grenze zwischen baurechtlichem Innen- und Außenbereich[5] (derzeit) direkt an der Rückfassade des bestehenden Wohnhauses. Das vorhandene Nebengebäude liegt somit bereits im baurechtlichen Außenbereich.

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Langgezogenes rechteckiges Grundstück,
Länge ca. 145,4 m, Breite ca. 16,5 m,
Grundstück von Nord nach Süd fallend *(s. Anl. 3/u.),*
das Grundstück befindet sich vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet *(s. 4.3)* und ist auf seiner Südhälfte bewaldet,[6]
da es sich um ein Moorgebiet handelt, ist der Untergrund mutmaßlich feucht, lt. Baugenehmigungsplan befindet sich das HHW[7] ca. 0,5 m unter dem Gelände.
Das Grundstück konnte nicht besichtigt werden, es wurden aber keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen wahrgenommen, die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt für den altlastenfreien Zustand.

5.3 Grundstückszonierung

Lt. Karte zum Landschaftsschutz wird das gegenständliche Grundstück in eine bebaubare Zone *(„Schutzzone 3“)* und eine nicht bebaubare Zone *(„Schutzzone 1“)*, die der Natur vorbehalten bleibt, aufgeteilt. Eine Besonderheit besteht noch darin, dass sich das Grundstück bis zur Straßenmitte erstreckt und es somit auch noch einen (nicht bebaubaren) Straßenanteil hat, der ebenfalls Bestandteil der *„Schutzzone 3“* ist *(s. Anl. 4).*

5 BauGB §§ 34 u. 35
6 Moorwald (amtlich kartiertes Biotop)
7 HHW: Höchster Hochwasserstand

5.4 Erschließung

Das Grundstück wird über die Straße „Moos“ erschlossen, dabei reicht das gegenständliche Grundstück lt. Kataster ungefähr bis zur Mitte der Straße und das gegenüberliegende Grundstück schließt dann daran an, sodass sich dieser Straßenbereich anscheinend in Privatbesitz befindet,
nach Auskunft der Gemeinde Kirchseeon ist dieser Straßenbereich dennoch öffentlich gewidmet und auch erstmalig hergestellt.[8]

Somit ist das Grundstück voll erschlossen und die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand (ebf.).

Straße „Moos“ hier ca. 6 m breit, Fahrbahn asphaltiert, beleuchtet, beidseitig Kiesstreifen, keine befestigten Gehwege

5.5 Gebäude

Älteres 1-gesch. EFH als konventioneller Massivbau über rechteckigem Grundriss, ca. 8,2 x 11,8 m,
KG (teils), EG, DG, DS (Speicher), Satteldach,
1-gesch. Nebengebäude über rechteckigem Grundriss, ca. 4,3 x 9,8 m, teilunterkellert, Satteldach

5.6 Außenanlagen

Vorgarten, mit Rasen, Büschen und Bäumen begrünt, Holzlattenzaun auf hohem Betonsockel,
Hauszugang mit Platten befestigt, zweistufiges Podest vor der Haustüre,
rückwärtiger Garten, soweit erkennbar, begrünt mit Rasen, Büschen und Bäumen, Waldflächen

5.7 Immissionen

Lage in erster Reihe an der Bahn, jedoch Wohnhaus hinter Waldgebiet ca. 135 m vom Bahnkörper entfernt,
Lärmschutzwand ist (lt. Luftbildern) vorhanden. Inwieweit sie ausreichend vor Lärm durch Schienenverkehr schützen, kann letztlich nur ein entsprechend qualifizierter Fachmann ermitteln.

Da das Grundstück nicht betreten werden konnte, können hierzu auch keine subjektiven Eindrücke geschildert werden.

8 Schreiben der Gemeinde v. 08.05.2025

5.8 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet *(s. 4.3)* und die Grenze zwischen baurechtlichem Innen- und Außenbereich verläuft nach Auskunft des Bauamts (derzeit) auf der Rückseite der Wohnhausfassade *(s. 5.1).*

Das Grundstück gliedert sich in drei Teile: den bebaubaren auf der nördlichen Hälfte des Grundstücks, den nicht bebaubaren auf der südlichen Hälfte, der weitgehend bewaldet ist und den ebenfalls nicht bebaubaren Straßenbereich *(s. 5.3 u. Anl. 4).*

Ein Bebauungsplan der Gemeinde aus den 1990er Jahren, der die vorhandene Bebauung legalisieren sollte, wurde wegen Formfehlern wieder aufgehoben.

Im Jahr 2000 wurde dann vom Grundstückseigentümer zur Legalisierung des Bestands formell eine Baugenehmigung bei der Gemeinde eingeholt. Diese wurde am 24.07.2001 mit einigen Auflagen erteilt.
Im Wesentlichen müssen danach auf dem Grundstück zwei Stellplätze und ein Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde hergestellt werden, das Nebengebäude auf eine Länge von maximal 9,30 m gekürzt werden, die Wandhöhen dürfen für das Wohnhaus 3,80 m und für das Nebengebäude 2,75 m nicht überschreiten. Ferner müssen alle Gewächshäuser, Holzgeräteschuppen und Einfriedungen in der *„Schutzzone 1“* entfernt werden. Zäune in *„Schutzzone 3“* (bebaubarer Bereich) dürfen keine Sockel haben, müssen eine Bodenfreiheit von 10 cm und eine maximale Höhe von 90 cm aufweisen. Bei Nichterfüllung der Auflagen wurden entsprechende Zwangsgelder angedroht.

Bei der Ortsbesichtigung (von außen) war erkennbar, dass zumindest ein Teil der behördlichen Auflagen bisher nicht erfüllt wurde. So besitzt z.B. der Gartenzaun zur Straße *(„Schutzzone 3“)* einen hohen Betonsockel und die Wandhöhe des Wohnhauses liegt lt. vorliegendem Bestandsplan aus dem Jahr 2000 bei 4,36 m.

Zwei Vorbescheidsanfragen der Schuldnerin beim Bauamt der Gemeinde aus den Jahren 2016 und 2017, die den Neubau eines Mehrfamilien- und eines Einfamilienhauses sowie einer Tiefgarage anstelle der bestehenden Gebäude auf dem gegenständlichen Grundstück vorsahen, wurden von ihr wieder