

## **Bodenrichtwerte**

Der Gutachterausschuss der Verwaltungsgemeinschaft hat am 31. Mai 2019 die nachstehend genannten Bodenrichtwerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung ermittelt.

**Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb einer abgegrenzten Bodenrichtwertzone, die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen.**

Die Richtwerte gelten für den Stichtag 31. Dezember 2018 .Sie sind für baureifes und bebautes Land in Gebieten nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB festgelegt.

Grundlage bilden die laufenden Kaufpreisauswertungen bebauter und unbebauter Grundstücke (also meist von Bauplätzen) bis Ende 2018. Wenn in den jeweiligen Zonen in 2017 und 2018 nicht genügend Kaufvorgänge angefallen sind, orientieren sich die Werte nach älteren Vorgängen, an der Entwicklung in vergleichbaren Zonen und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt.

Bei bebauten Grundstücken sind die Werte so ermittelt, wie sie sich ergeben würden, wenn diese Grundstücke nicht bebaut wären.

In den Bodenrichtwerten sind Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB, Kostenerstattungssätze nach § 135 a BauGB und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz enthalten, auch soweit diese in Ausnahmefällen noch nicht angefallen sind. Abweichungen, die nur im Rahmen einer Einzelbetrachtung ermittelt werden können (z. B. Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten sowie alle übrigen Eigenschaften des einzelnen Grundstücks, wie Form, Topographie etc., Stand einer evtl. Sanierung, Erschließungszustand, evtl. noch anfallende Erschließungskosten usw.), sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

Die i.F. aufgeführten Zonen sind zur Orientierung meist mit entspr. Straßenangaben u.dgl. beschrieben. Die Abgrenzung der einzelnen Richtwertzonen ist in den beigegebenen Bodenrichtwertekarten dargestellt, welche im Detail und bei Unklarheiten zum textlichen Teil dann maßgebend sind. In den Karten sind meist auch die für die jeweiligen Zonen typischen Grundstücksgrößen angegeben.

## **Gemeinde Riesbürg**

### **Gemarkung Pflaumloch (Karte 16)**

#### 31 01 000 Platten

Wohnbauflächen im Bereich der Bebauungspläne „Oberes Reis I“, „Platten I und II“ sowie „Platten, Erweiterung und Änderung“.

Nutzung W 90,00 €/m<sup>2</sup>

#### 31 01 010 Platten

südliche Zeile

Nutzung W 110,00 €/m<sup>2</sup>

#### 31 02 000 Unteres Reis

Wohnbauflächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Unteres Reis“.

Nutzung W 75,00 €/m<sup>2</sup>

#### 31 03 010 Goldburghauser Straße

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Innenbereich, jedoch außerhalb der unter 31 04 010 genannten Bereiche.

Nutzung W 55,00 €/m<sup>2</sup>

#### 31 03 020 Ortskern

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Innenbereich, jedoch außerhalb der unter 31 01 000 und 31 02 000 genannten Bereiche.

Nutzung W 60,00 €/m<sup>2</sup>

#### 31 04 010 Gewerbegebiet Oberes Reis

Gewerbliche Bauflächen im Bereich des Bebauungsplans „Oberes Reis I“ und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Nutzung G 35,00 €/m<sup>2</sup>

#### 31 04 020 Gewerbegebiet Mitte

Gewerbliche Bauflächen im Bereich des Bebauungsplans „Oberes Reis I“ und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Nutzung G 35,00 €/m<sup>2</sup>

#### 31 05 000 Wirtshausäcker

Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplans Wirtshausäcker

Nutzung W 75,00 €/m<sup>2</sup>

### **Gemarkung Goldburghausen (Karte 17)**

#### 32 01 000 Brühl III

Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplans „Brühl III“

Nutzung W 60,00 €/m<sup>2</sup>

32 02 000 Brühl I und II  
Wohnbauflächen im Bereich der Bebauungspläne „Brühl I und II“, sowie „Brühl, Erweiterung“.

Nutzung W 60,00 €/m<sup>2</sup>

32 03 000 Ortskern

Bauflächen im Innenbereich, jedoch außerhalb der vorstehend unter 32 01 000 und 32 02 000 genannten Bereiche.

Nutzung M 50,00 €/m<sup>2</sup>

32 04 000 Bebauungsplangebiet „Hennenäcker“ am südöstlichen Dorfe

Nutzung W 60,00 €/m<sup>2</sup>

### **Gemarkung Utzmemmingen (Karte 15)**

33 01 000 Hegenloch

Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplans „Hegenloch, Ost“.

Nutzung W 80,00 €/m<sup>2</sup>

33 02 010 Hinter den Krautgärten

Wohnbauflächen im Bereich der Bebauungspläne „Hinter den Krautgärten I, II und III“,

Nutzung W 75,00 €/m<sup>2</sup>

33 02 020 Lindenfeld

Wohnbauflächen im Bereich der Bebauungspläne „Lindenfeld I und II“

Nutzung W 75,00 €/m<sup>2</sup>

33 03 010 Ortskern, westlicher Bereich

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Innenbereich, jedoch außerhalb des unter 33 05 000 genannten Bereiches.

Nutzung M 55,00 €/m<sup>2</sup>

33 03 020 Ortskern, östlicher Bereich

Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Innenbereich, aber ohne 33 01 000, z.B. über Nördlinger Straße bis Umlandstraße, sowie Lange Straße bis Rosenstraße

Nutzung M 60,00 €/m<sup>2</sup>

33 04 000 Gewerbegebiet

Gewerbliche Bauflächen im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“.

Nutzung G 35,00 €/m<sup>2</sup>

Soweit dort Grundstücke noch als Bauerwartungsland („Lerchenäcker“) einzustufen sind.

Nutzung G 15,00 €/m<sup>2</sup>

33 05 000 Röhrbachpark

Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Röhrbach“

Nutzung W 55,00 €/m<sup>2</sup>

33 06 000 Schlagäcker

Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes „Schlagäcker“

Nutzung W 95,00 €/m<sup>2</sup>

33 07 000 Sportplatz

Nutzung S 25,00 €/m<sup>2</sup>

**34 00 000 Außenbereiche Gesamtgemeinde Riesbürg** (keine Karten)

Bauflächen im Bereich von Weilern und Einzelwesen (z. B. Alte Bürg) im Außenbereich.

30,00 €/m<sup>2</sup>

## Bodenrichtwerte für Landwirtschaftliche Flächen u.ä. sowie Forstwirtschaftliche Flächen

Stichtag 31.12.2018, in €/m<sup>2</sup>

(Karten wurden hierzu keine erstellt)

Gemarkung	Ackerland	Grünland	Gartenbauland Kleingärten, Krautgärten u.ä.	Waldflächen ohne Holzbestand	Unland Flächen, welche auch bei geord- neter Wirtschafts- weise keinen Ertrag abwerfen können
<b>Bopfingen</b> (mit Flochberg)	3,00	2,50	6,50	0,50	0,50
<b>B.-Oberdorf</b> (mit Kirchheimer Markung westlich des Jagstheimer Holzes, also Richtung Sechtatal)	3,00	2,50	8,50	0,50	0,50
<b>B.-Trochtelfingen</b>	6,00	4,00	6,00	0,50	0,50
<b>B.-Unterriffingen</b> (mit Oberriffingen, Michelfeld, Hohenberg, Dorfen, Härtsfeldhausen)	3,00	2,00	---	0,50	0,50
<b>B.-Kerkingen</b> (mit Itzlingen und Meisterstall)	3,50	2,50	6,00	0,50	0,50
<b>B.-Baldern</b>	3,00	2,00	5,00	0,50	0,50
<b>B.-Aufhausen</b>	3,50	2,00	6,00	0,50	0,50
<b>Kirchheim</b> (ohne Flächen westlich des Jagstheimer Holzes; s. diese bei Oberdorf)	4,50	3,00	6,00	0,50	0,50
<b>K.-Dirgenheim</b>	4,50	3,00	---	0,50	0,50
<b>K.-Benzenzimmern</b>	5,50	4,00	---	0,50	0,50
<b>Riesbürg</b>					
<b>R.-Pflaumloch</b>	4,00	2,50	---	0,50	0,10
<b>R.-Utzmemmingen</b>	4,50	3,00	---	0,50	0,10
<b>R.-Goldburghausen</b>	7,00	4,00	---	0,50	0,10

Die tatsächlichen Bodenwerte können im Einzelfall nur am konkreten Grundstück ermittelt werden, worin dann die allgemeine Lage, Wegeerschließung, Größe und Zuschnitt, Topographie, Ackerzahl, Grünlandzahl, Wertzahl, aber auch die konkreten Marktverhältnisse usw. berücksichtigt werden können.

Bopfingen, den 31. Mai 2019