

### 3 Bodenrichtwerte für sonstige Nutzungen im Landkreis Meißen

Die Bodenrichtwerte für den Landkreis Meißen wurden über Vergleichspreise ermittelt. In kaufpreisarmen bzw. kaufpreislosen Lagen wurden die Bodenrichtwerte über ein Lagewertverfahren (intersubjektive Beurteilung von Lagewertfaktoren wie Verkehrslage, Nachbarschaftslage sowie Erschließung) abgeleitet.

#### 3.1 Landwirtschaftlich, gärtnerisch und sonstig genutzte Grundstücke

|   |   |
|---|---|
| * <i>Öd- und Unland</i>   | 0,10 EUR/m <sup>2</sup> (0,05 - 0,13 EUR/m <sup>2</sup> , je nach Lage)   |
| * <i>Wasserfläche</i>   | 0,10 EUR/m <sup>2</sup> (0,05 - 0,15 EUR/m <sup>2</sup> , je nach Lage)   |
| * <i>Kleingartenanlagen nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG)</i>   | 2,00 EUR/m <sup>2</sup> (1,00 - 4,00 EUR/m <sup>2</sup> , je nach Lage)   |
| * <i>Freizeitgarten- und Erholungsgrundstücke (nicht Kleingartenanlagen nach BKleingG)</i>  | 8,50 EUR/m <sup>2</sup> (2,00 - 15,00 EUR/m <sup>2</sup> , je nach Lage)  |
| * <i>hausnahes Gartenland (für in der BRW-Karte nicht dargestellte Gemarkungen)</i>   | 4,75 EUR/m <sup>2</sup> (1,50 - 8,00 EUR/m <sup>2</sup> , je nach Lage)   |
| * <i>Erwerbsgartenanbaufläche bebaut mit Gewächshäusern</i>   | 3,00 EUR/m <sup>2</sup> (1,50 - 7,00 EUR/m <sup>2</sup> , je nach Lage)   |
| * <i>Erwerbsgartenanbaufläche (Mittelwert mit Ausreißerbehandlung [2,5σ MW] aus angezeigten Pachten ermittelt)</i>                  | 0,65 EUR/m <sup>2</sup> (0,11 - 2,30 EUR/m <sup>2</sup> , je nach Lage)   |
| * <i>Bauland für landwirtschaftliche Produktion ohne gesicherte Erschließung gemäß § 127 Abs. 4 BauGB (im Außenbereich gelegen)</i> | 5,00 EUR/m <sup>2</sup> (2,50 - 10,00 EUR/m <sup>2</sup> , je nach Lage)  |
| * <i>Weingarten (ohne Rebstockbestand)</i>  | 2,00 EUR/m <sup>2</sup> (1,00 - 4,00 EUR/m <sup>2</sup> , je nach Lage)   |
| * <i>Obstanbaufläche</i>  | Ackerlandwert der jeweiligen Gemarkung  |
| * <i>Streuobstwiesen</i>  | Grünlandwert der jeweiligen Gemarkung   |
| * <i>Acker-/Grünlandflächen, die keiner Zone zugeordnet wurden</i>  | Acker-/Grünlandwert der umliegenden Zonen der jeweiligen Gemarkung  |
| * <i>Flächen für erneuerbare Energien (Wind- und Sonnenenergieanlagen)</i>  | 3,00 EUR/m <sup>2</sup> (2,00 - 10,00 EUR/m <sup>2</sup> je nach Lage, Nutzung und Leistungsparameter)  |
| * <i>Straßenbauland</i>   | ist nach dem für das jeweilige Grundstück zutreffenden Verkehrswert des Grund und Bodens im Sinne der §§ 93 ff. BauGB zu entschädigen, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses |

Die *Gemeinbedarfsflächen* werden ohne Wert ausgewiesen. Die Bewertung dieser Flächen kann auf der Grundlage der Anlage 1 (Gemeinbedarfsflächen) des Entwurfes einer Bewertungsrichtlinie zur Erstellung der Eröffnungsbilanz (Stand 29.11.2008) erfolgen.

Für die in *Überschwemmungsgebieten* gelegenen Flurstücke kann zusätzlich ein Abschlag auf den Bodenrichtwert vorgenommen werden. Vom Gutachterausschuss werden hier folgende Abschläge für ein HQ 100 (Wiederkehrintervall) empfohlen:

| Abschlag auf den Bodenwert der betroffenen Flächen | Klassifikationsmerkmal   |
|--|--|
| 25 %   | bei Überschwemmung der Hauptnutzgeschosse (Wohn-, Laden-, Büroflächen) |
| 15 %   | bei Überschwemmung der Nicht-Hauptnutzgeschosse (Keller, Garagen u.ä.) |
| 10%  | bei Überschwemmung von Freiflächen (Stellflächen, Gärten u.a.)         |

Für die flurstücks- und flurstücksteilflächengenaue Abgrenzung der Überschwemmungsgefährdung wären die nach § 72 SächsWG festgesetzten Überschwemmungsgebiete (WMS vom LfULG) zu verwenden.

### 3.2 Grundstücke die nach den Entwicklungszuständen einzustufen sind

(unbebaut, erschließungsbeitrags- und abgabefrei angenommen)

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Bauerwartungsland:         | ca. 10 - 25 % des Ø Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen |
| Rohbauland:                | ca. 25 - 80 % des Ø Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen |
| • ungeordnetes Rohbauland: | ca. 25 - 35 % des Ø Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen |
| • geordnetes Rohbauland:   | ca. 35 - 80 % des Ø Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen |

Bei neu zu erschließenden Wohnungsbaustandorten ist die Einstufung in die Entwicklungszustandsstufen je nach dem Stand der Bauleitplanung vorzunehmen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Nähere Angaben sind bei der jeweils zuständigen Gemeinde zu erfragen.