



## Öffentliche Bekanntmachung

### Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Wellendingen hat durch Beschluss vom 25.06.2020 die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

Die ermittelten Bodenrichtwerte für die Ortsteile Wellendingen und Wilflingen sind auf folgenden Übersichtskarten dargestellt:

- **Wellendingen – Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2018**
- **Wilflingen – Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2018**

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gutachterausschuss der Gemeinde Wellendingen aus den gesammelten Kaufpreisen und aufgrund seiner Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt beschlossen.

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für den Grund und Boden. Sie werden in Euro pro Quadratmeter (€/m<sup>2</sup>) für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke (LF), Bauerwartungsland (E), Rohbauland (R), baureifes Land (B) und sonstige Flächen (SF) angegeben. Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarfs-, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) wird kein Bodenrichtwert angegeben. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert angegeben, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen sind im Bodenrichtwert nicht enthalten, jedoch die Beiträge nach dem Kommunal-Abgabengesetz (KAG BW) und ggf. Kostenerstattungsbeträge für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z.B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten). Im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortskern II“ gelten besondere Bodenrichtwerte. Diese sind in einer gesonderten Karte bei der Gemeindeverwaltung einzusehen. Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke, kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich mit Abschlägen zu Grunde gelegt werden. Als Bodenrichtwert für private Grünflächen sowie innerörtliches Gartenland können 10 bis 15% des Bodenrichtwerts benachbarter Bodenrichtwertzonen für baureifes Land und gleicher Art der Nutzung zu Grunde gelegt werden.

Es wurden Richtwertzonen gebildet. Dies sind Bereiche, für deren Grundstücke im Wesentlichen die gleichen, allgemeinen Wertverhältnisse gelten. Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone können vom jeweiligen Bodenrichtwert abweichende Bodenwerte haben. Für die Richtwertzonen werden als wertbestimmende Grundstücksmerkmale die Nutzungsart im Außenbereich (A=Ackerland, GR=Grünland, F=forstwirtschaftliche Fläche), für sonstige Flächen (KGA=Kleingartenfläche, FGA=Freizeitgartenfläche, SPO=Sportfläche, FH=Friedhof, SN=Sondernutzungsfläche) und für die Baugebiete die Art der vorhandenen oder zulässigen baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohn-, Misch-, Gewerbe oder Sondergebiet (W, M, G, S) und ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung als Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben. Für die Geschossflächenzahlen gilt eine Spanne von +/-0,2 der in der Karte enthaltenen



---

Angabe. Bei Wohnbaugrundstücken, die nach der Darstellung in der Bodenrichtwertkarte besonderer Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, kann erfahrungsgemäß von einer Minderung des Bodenrichtwerts um 5% ausgegangen werden.

Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche, sie haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten.

Wellendingen, den 25.06.2020

gez. Siegfried Muschal  
Vorsitzender des Gutachterausschusses