

Vorlage: Fachbereich III/880/2017

Gemeindevertretung

zur 9. Sitzung
am 29.06.2017

Betreff: Festlegung der Umlegungsbedingungen und der Einwurfs- und Zuteilungswerte für das Umlegungsverfahren im Baugebiet „Roßdorf-Ost“

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

- Gemäß Anordnungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 16.07.2015 (TO 08) i. V. m dem Einleitungsbeschluss des Gemeindevorstandes vom 22.12.2015 (TO 04.b) wird das Umlegungsgebiet „Roßdorf-Ost“ wie folgt geändert:
 - Ausschluss der Grundstücke Flur 2, Flurstücke 661/3, 661/1, 658, 659, 660/3
 - Hinzunahme des Grundstückes Flur 2, Flurstück 526/2
- Die Einwurfs- und Zuteilungswerte für das Umlegungsverfahren für das Baugebiet „Roßdorf-Ost“ werden in Anlehnung an das Verkehrswertgutachten für die unbebauten Grundstücke vom 09.05.2017 des Sachverständigen Dipl.-Ing. Bernd Heinen, Groß-Zimmern, wie folgt festgelegt:

Gewerbegebiet (GE1, GEE*)

Einwurfswert für Rohbauland	45,00 €/m ²
Zuteilungswert (baureifes Land, erschließungsbeitragspflichtig)	80,00 €/m ²

Sondergebiet (SO*), Gewerbegebiet (GE2*)

Einwurfswert für Rohbauland	70,00 €/m ²
Zuteilungswert (baureifes Land, erschließungsbeitragspflichtig)	120,00 €/m ²

Mischgebiet (MI*)

Einwurfswert für Rohbauland	100,00 €/m ²
Zuteilungswert (baureifes Land, erschließungsbeitragspflichtig)	170,00 €/m ²

Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, WA3*)

Einwurfswert für Rohbauland	120,00 €/m ²
Zuteilungswert (baureifes Land, erschließungsbeitragspflichtig)	210,00 €/m ²

*Art der zukünftigen baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan

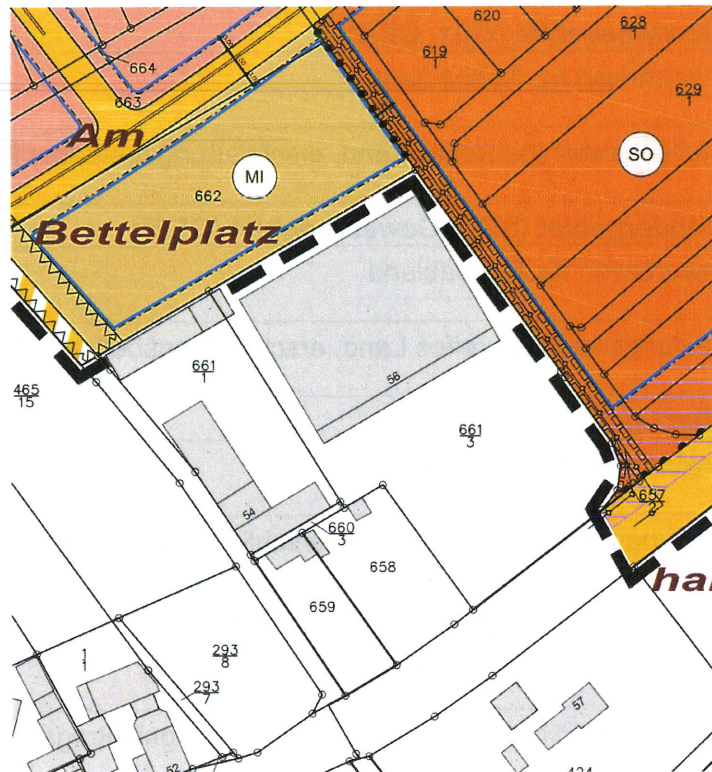
- Für die Gebiete GE1, GE2, GEE, MI, SO, WA2 (teilweise, Erweiterungsfläche AWO) und WA3 ist ein Zuteilungsverzicht der Eigentümer gewünscht.
- Für die Gebiete WA1 können sowohl Zuteilungsverzicht als auch Zuteilung von Bauplatzflächen vereinbart werden.

5. Der Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.07.2015 (TO 08), Ziffer 2, wird dahingehend geändert, dass der Abschluss städtebaulicher Verträge nicht mehr angestrebt wird. Dafür sollen mit den Grundstückseigentümern Umlegungsvereinbarungen abgeschlossen werden. In den Vereinbarungen sind die in den vorher geführten Erörterungsterminen besprochenen Umlegungsbedingungen festzuhalten.
6. Die Räumung der Grundstücke (Bewuchs, bauliche Anlagen –Gartenhütten usw.-) erfolgt durch die Gemeinde Roßdorf; sie beinhaltet nicht die ggf. erforderliche Beseitigung von Sondermüll und / oder Problemstoffen.
7. Mit der vollständigen Durchführung des Verfahrens wird der Gemeindevorstand als Umlegungsstelle beauftragt.

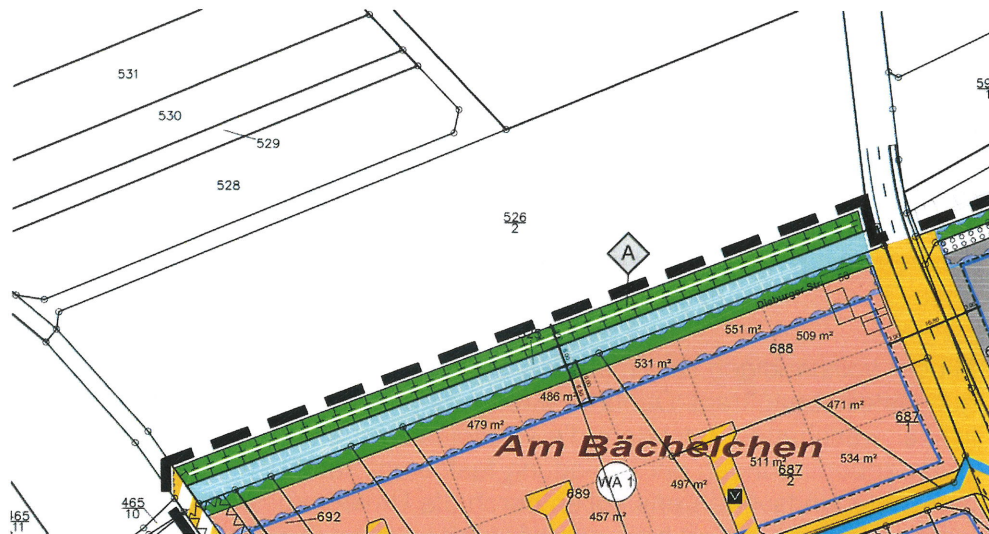
Begründung:

zu 1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Lauf des Verfahrens (siehe zuletzt Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 28. April 2017) verändert. Daher sind auch die Grenzen für das Umlegungsgebiet entsprechend nachzuziehen:

- a) Ausschluss des bestehenden REWE-Marktes (Flurstück 661/3) und damit auch Ausschluss der westlichen Grundstücke Flur 2, Flurstücke, 661/1, 658, 659 und 660/3, die nicht für die Realisierung der bauleitplanerischen Ziele im Umlegungsgebiet erforderlich sind.



- b) Die Neuordnung und Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des westlichen Mittelwiesengrabens ergibt die Hinzunahme des Grundstückes Flur 2, Flurstück 526/2



zu 2) Durch den Sachverständigen für Grundstückswertermittlung, Dipl.-Ing. Bernd Heinen, Groß-Zimmern, wurde mit Datum vom 09.05.2017 ein Gutachten über die Einwurfs- und Zuteilungswerte (Aktenzeichen BB70625-W) vorgelegt. Darin ermittelt der Sachverständige die zugrundeliegenden Werte im Licht seiner beruflichen und insbesondere auch örtlichen Erfahrung.

zu 3) Im Rahmen des Umlegungsverfahrens besteht seitens der Gemeinde Roßdorf Interesse, Grundstücksflächen im Baugebiet „Roßdorf-Ost“ zu übernehmen. In den Einzelgesprächen mit den Grundstückseigentümern ist daher ein Zuteilungsverzicht der Beteiligten für diese Grundstücke anzustreben. Diese betrifft insbesondere die Gebiete GE1, GE2, GEE, MI, SO, WA2 (teilweise) und WA3. Während die WA1-Flächen nach einem (u.a. von der Regionalplanung) vorgegebenen Größenraster mit ca. 400 m² je Platz erfolgt, werden bei allen GE-Flächen und natürlich bei den SO-Flächen sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen, die vornehmlich deutlich größer ausfallen wie im WA, gefordert. Auch sollte die Gemeinde hier über die Platzvergabe die spätere Nutzung steuern. Dies ist erfolgversprechend nur zu gewährleisten, wenn die Gemeinde im Besitz der Flächen ist.

Die Teilflächen WA2, die auf Höhe der bestehenden AWO-Einrichtung ist, sollte dieser zur gewünschten Erweiterung vorbehalten bleiben; hier wäre die Zuteilung an Private nicht zielführend.

Die Fläche WA3 soll einer verdichteten Wohnform zugänglich gemacht werden. Auch hier werden größere Grundstückszuschnitte erwartet und die Gemeinde sollte überdies steuernd Einfluss auf die geplante Nutzung und Gestaltung nehmen, was ihr als Grundstückseigentümerin über die kaufvertraglichen Möglichkeiten eröffnet ist.

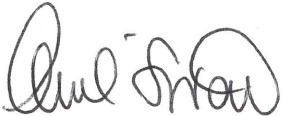
zu 4) Für die Gebiete WA1 können sowohl Zuteilungsverzicht als auch Zuteilung von Bauplatzflächen vereinbart werden, d.h. dass diese Flächen vorrangig an Alteigentümer, die keinen Zuteilungsverzicht erklären, zurückgegeben werden können. Dabei sind die Vorgaben des Umlegungsrechtes hinsichtlich eingebrachter Grundstücksgröße und – lage zu beachten.

zu 5) Das Umlegungsrecht nach Baugesetzbuch sieht den Abschluss städtebaulicher Verträge nicht zwingend vor. Es räumt diese Möglichkeit aber ein, wenn Tatbestände zwischen der Gemeinde und den bisherigen Eigentümern vereinbart werden sollen, die über die gesetzlichen Regelungen hinausgehen. Da aus Sicht der Verwaltung aber kein entsprechender Regelungsbedarf besteht, ist das vorsorglich beschlossene Instrument des städtebaulichen Vertrages nicht erforderlich. Vielmehr sollen die Vorgaben der Gemeinde im Rahmen von

einfachen Umlegungsvereinbarungen, die im Rahmen der Erörterungstermine vorbereitet und geschlossen werden, umgesetzt werden.

- zu 6) Da die vorhandenen Grundstücke im Rahmen der momentanen Nutzung mit Bewuchs, tlw. auch mit baulichen Anlagen (Gartenhütten usw.) versehen sind, müssen diese zur Vorbereitung der Bebauung und zur Vorbereitung der Erschließung geräumt werden. Es erscheint als sinnvoll und wirtschaftlich geboten, die Grundstücke in einem Zug durch die Gemeinde räumen zu lassen. Den Alteigentümern soll Gelegenheit gegeben werden, die für sie wichtigen Grundstücksbestandteile selber zu entfernen.
- zu 7) Mit der vollständigen Durchführung des Verfahrens wird der Gemeindevorstand als Umlegungsstelle beauftragt. Dadurch wird eine ggf. erforderliche zeitnähere Entscheidungsmöglichkeit geschaffen, nachdem die Gemeindevertretung mit den aktuellen Beschlüssen die Rahmenbedingungen der Umlegung festgelegt hat. Neben der bereits erfolgten Einleitung des Umlegungsverfahrens sollen durch die Umlegungsstelle alle weiteren verfahrenstechnischen Schritte initiiert bzw. durchgeführt werden. Dies schließt auch die Befugnis ein, den Inhalt von Umlegungsvereinbarungen festzulegen und Umlegungsvereinbarungen mit den Beteiligten abzuschließen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

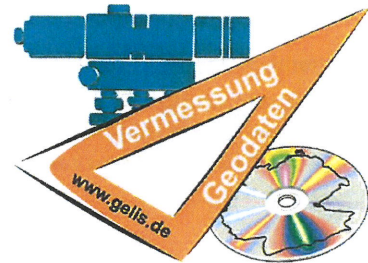


Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="checkbox"/> einstimmig	dafür	dagegen	Enthaltungen
-------------------------------------	-------	---------	--------------

DIPL.-ING. BERND HEINEN

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachverständiger für die Grundstückswertermittlung
Beratender Ingenieur
Mitglied der Ingenieurkammer des Landes Hessen



Wertgutachten-Nr.: BB70625-W

Verkehrswertgutachten für die **unbebauten** Grundstücke im Geltungsbereich des im Entwurf befindlichen Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“

Der Sachverständige hat die Verkehrswerte für die im o.g. Bereich in einem Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB befindlichen Grundstücke zum **Wertermittlungstichtag** des Umlegungsbeschlusses vom **16.07.2015** wie folgt bestimmt:

Gewerbegebiet:

Einwurfswert für Rohbauland:	45 €/m ²
Zuteilungswert für baureifes Land: (erschließungsbeitragspflichtig)	80 €/m ²

Sondergebiet:

Einwurfswert für Rohbauland:	70 €/m ²
Zuteilungswert für baureifes Land: (erschließungsbeitragspflichtig)	120 €/m ²

Mischgebiet:

Einwurfswert für Rohbauland:	100 €/m ²
Zuteilungswert für baureifes Land: (erschließungsbeitragspflichtig)	170 €/m ²

Allgemeines Wohngebiet:

Einwurfswert für Rohbauland:	120 €/m ²
Zuteilungswert für baureifes Land: (erschließungsbeitragspflichtig)	210 €/m ²

Wertgutachten-Nr.: BB70625-W

1. Auftraggeber, Zweck des Gutachtens, Haftung

Auftraggeber: LBBW Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Zweck des Gutachtens:

Der Auftraggeber möchte im Auftrage der Gemeinde Roßdorf eine Umlegung nach den gesetzlichen Regelungen der §§ 45 ff. BauGB durchführen. Hierfür sollen die Verkehrswerte für die Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Umlegung ermittelt werden.

Haftung

Der Gutachter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dieser Gutachtenauftrag begründet keine Schutzpflicht zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Gutachters gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen. Die nachfolgende Wertermittlung genießt Urheberrecht. Sie ist nur für den Auftraggeber und für den oben angegebenen Verwendungszweck bestimmt. Mit dem Gutachtenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein, bleiben die anderen wirksam.

2. Informationsquellen und Sachverhaltsermittlungen

Für die Bewertung wurden zum einen die planungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Roßdorf berücksichtigt. Weiterhin wurden Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Amts für Bodenmanagement Heppenheim herangezogen und weitere Marktrecherchen vorgenommen. Durch den Auftraggeber hat der Gutachter eine Zusammenstellung über die im Bebauungsplan vorgesehenen privaten und öffentlichen Grundstücksflächen erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass die dort erhaltenen Informationen richtig und vollständig sind. Der Gutachter ist nicht speziell beauftragt worden, Einsicht in das Baulastenverzeichnis zu nehmen, so dass für diesbezügliche Angaben keine Gewähr übernommen werden kann. Es wurde unterstellt, dass alle dem Auftraggeber bekannten Vorgänge und Informationen, die für diese Bewertung von Bedeutung sind, an den Gutachter weitergegeben worden sind.

Für die Ermittlung der Verkehrswerte wurde einschlägige Bewertungsliteratur, die in der Anlage genannt ist, herangezogen.

3. Lage und Einbindung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten Roßdorfs und erstreckt sich in Ost-West-Richtung von der B38 bis an den Ortsrand und in Nord-Süd-Richtung vom Gartenmarkt „Löwer“ bis zur L3115. Die Anbindung des gesamten Plangebiets soll über einen noch zu errichtenden Kreiselschleifenring ausschließlich über die L3115 erfolgen. Es ist keine Anschlussmöglichkeit an die B38 vorgesehen.

Wertgutachten-Nr.: BB70625-W

4. Rechtliche Gegebenheiten

Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“. Dem Gutachter liegt die aktuelle Version des Entwurfs vom 27.03.2017 des Planungsbüros INFRAPRO vor. Dieser Planentwurf sieht verschiedene Nutzungen auf den zukünftigen bebaubaren Flächen vor. Der überwiegend östliche Teil des Plangebiets ist auf Grund der Nähe zur B38 für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Weiter zum Ortsrand hin ist als Pufferzone eine kleinere Mischgebietsfläche und anschließend bis zum Ortsrand eine Wohngebietsfläche vorgesehen. Ganz im Süden zur L3115 gibt es zusätzlich noch eine Erweiterungsfläche als Sondernutzung für kleinere Märkte.

Am 16.07.2015 hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf in seiner Sitzung die Einleitung der Umlegung beschlossen.

5. Wertermittlung des Bodens

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

Die nachfolgend durchgeführte Wertermittlung wird nach den Vorschriften der ImmoWertV (Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken) vorgenommen. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Anstelle von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses, können auch entsprechende Bodenrichtwerte aus vergleichbaren nah gelegenen Gebieten herangezogen werden.

5.2 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand der Grundstücke lässt sich nach § 5 ImmoWertV aus der öffentlich rechtlichen Planungssituation ableiten. Die übliche Entwicklung beinhaltet die Entwicklungsstufen Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land. Der Entwicklungszustand richtet sich immer nach den rechtlichen Vorgaben, insbesondere nach denen des öffentlichen Bauplanungs- und Bauordnungsrechts.

Für die Ermittlung des Einwurfswerts in der Umlegung ist als Entwicklungsstufe Rohbauland anzunehmen. Der Zuteilungswert des Baulandes in der Umlegung entspricht dem Verkehrswert von baureifem Land (erschließungsbeitragspflichtig) und zwar gemäß § 57 BauGB zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses. Der Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses ist der 16.07.2015, der dieser Wertermittlung als Wertermittlungstichtag zu Grunde liegt.

5.3 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein unbebautes, baureifes Grundstück in mittlerer Lage, mit normalem Zuschnitt, ortsüblicher Größe und einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung. Der Gutachterausschuss des Amts für Bodenmanagement Hepenheim hat als Bodenrichtwert für unterschiedliche Nutzungen folgende Bodenrichtwerte zum 01.01.2016 ermittelt.

Wertgutachten-Nr.: BB70625-W

Wohnbauland

Der Bodenrichtwert für die an das Umlegungsgebiet westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke beträgt 370 €/m².

Mischgebiet

Der Bodenrichtwert für Mischgebietsgrundstücke in Roßdorf beträgt im Mittel 320 €/m².

Gewerbegebiet:

Der Bodenrichtwert für das im westlichen Teil Roßdorfs befindliche Gewerbegebiet beträgt 140 €/m².

Sondergebiet:

Für Sondergebiete existiert kein Bodenrichtwert, da die Anzahl vergleichbarer Verkaufsfälle zu gering ist, um hieraus einen solchen abzuleiten. Der Gutachter schätzt aus einigen Verkaufsfällen in Kommunen ähnlicher Größenordnung wie die Gemeinde Roßdorf den Verkaufspreis auf 170 €/m².

5.4 Ableitung der erschließungsbeitragsfreien Bodenwerte als Ausgangswerte für die Ermittlung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Umlegung

Es sollen die Einwurfs- und Zuteilungswerte der im Umlegungsgebiet liegenden, unbebauten Grundstücke bestimmt werden. Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die im Bebauungsplan als Gewerbe- und Sondergebiet, als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet festgelegt werden sollen. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf von einer durchschnittlichen – auszugehen.

Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie der Lage des Umlegungsgebiets ist davon auszugehen, dass sich zukünftig ein Verkehrswert für erschließungsbeitragsfreies Bauland erzielen lässt, der in der Höhe der Richtwerte der vergleichbaren Gebiete in der Gemarkung Roßdorf liegt.

Aus der Auswertung der Bodenpreise durch den Gutachterausschuss geht hervor, dass der Bodenrichtwert vom 01.01.2016 keine zeitliche Anpassung an den Wertermittlungstichtag 16.07.2015 bedarf.

Der Gutachter setzt für die im Umlegungsgebiet „Roßdorf-Ost“ liegenden, unbebauten Grundstücke für die Bodenwertermittlung des Rohbaulandes (Einwurfswert) sowie für die Ermittlung des Zuteilungswerts als Ausgangswert die in 5.3 genannten Bodenrichtwerte fest.

5.5 Ableitung der Zuteilungswerte in der Umlegung

Ausgehend von den in 5.4 festgesetzten Ausgangswerten für erschließungsbeitragsfreies Bauland ist der Zuteilungswert der zukünftigen Baugrundstücke zu ermitteln. Zum Zeitpunkt der Zuteilung sind die Baugrundstücke noch nicht erschlossen, d.h. vom jeweiligen erschließungsbeitragsfreien Ausgangswert sind die Erschließungskosten in Abzug zu bringen. Hierzu zählen auch Kostenerstattungsbeträge nach §35 BauGB als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Darüber hinaus bestehen noch gewisse Wartezeiten und Unsicherheiten bis zur endgültigen Erschließung des Umlegungsgebiets.

Wertgutachten-Nr.: BB70625-W

Für die Höhe des Ansatzes der zu erwartenden Erschließungskosten gibt es noch keine ingenieurtechnische Kalkulation, so dass diesbezüglich auf Erfahrungswerte vergleichbarer Gebiete zurückgegriffen werden muss, die in etwa die gleiche Struktur der Baugebiets aufweisen.

Aus den Erfahrungswerten, die dem Gutachter vorliegen, wird die Höhe der Erschließungskosten für die unterschiedlichen zukünftigen Nutzungsflächen wie folgt festgelegt:

Mischgebiet/Wohngebiet: 135,00 €/m²
Gewerbegebiet/Sondergebiet: 50,00 €/m²

Wartezeiten:

Der Bodenwert ist für die Dauer von der Rechtskraft des Umlegungsverfahrens bis zur endgültigen Erschließung abzuzinsen. Erfahrungsgemäß ist bei der Größe des Plangebiets hier eine Wartezeit von 1 Jahr anzunehmen.

Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus den im Grundstücksmarkt zu erzielenden Zinsen (Erbbauszins), der mit 5% angenommen werden kann.

Abzug wegen Unsicherheit der tatsächlichen Erschließung des Gebiets

Der Abzug für die Unsicherheit der tatsächlichen Erschließung des Gebiets wird nach sachverständigem Ermessen in Anlehnung an die Wertermittlungsliteratur (Sprengnetter: Grundstücksbewertung, Lehrbuch) mit 5% in Ansatz gebracht.

Wertberechnung der Zuteilungswerte zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2015

Wohngebiet:	[€/m ²]
Relativer Bodenwert ebf. 370 €/m ²	370
voraussichtliche Erschließungskosten inkl. Kostenerstattungsbeträge	-135
Abzinsung wegen Wartezeit bis Abschluss Erschließung 1 Jahr, Zinssatz 5%, Faktor 0,952	-11
Abzug wegen Unsicherheit der endgültigen Erschließung 5%	-12
Zuteilungswert rechnerisch	212
Zuteilungswert gerundet:	210

Mischgebiet:	[€/m ²]
Relativer Bodenwert ebf. 320 €/m ²	320
voraussichtliche Erschließungskosten inkl. Kostenerstattungsbeträge	-135
Abzinsung wegen Wartezeit bis Abschluss Erschließung 1 Jahr, Zinssatz 5%, Faktor 0,952	-9
Abzug wegen Unsicherheit der endgültigen Erschließung 5%	-9

Wertgutachten-Nr.: BB70625-W

Zuteilungswert rechnerisch	167
Zuteilungswert gerundet:	170

Gewerbegebiet:	[€/m ²]
Relativer Bodenwert ebf.) 140 €/m ²	140
voraussichtliche Erschließungskosten inkl. Kostenerstattungsbeträge	-50
Abzinsung wegen Wartezeit bis Abschluss Erschließung 1 Jahr, Zinssatz 5%, Faktor 0,952	-4
Abzug wegen Unsicherheit der endgültigen Erschließung 5%	-4
Zuteilungswert rechnerisch	82
Zuteilungswert gerundet:	80

Sondergebiet:	[€/m ²]
Relativer Bodenwert ebf.) 180 €/m ²	180
voraussichtliche Erschließungskosten inkl. Kostenerstattungsbeträge	-50
Abzinsung wegen Wartezeit bis Abschluss Erschließung 1 Jahr, Zinssatz 5%, Faktor 0,952	-6
Abzug wegen Unsicherheit der endgültigen Erschließung 5%	-6
Zuteilungswert rechnerisch	118
Zuteilungswert gerundet:	120

5.6 Ableitung der Einwurfswerte der Rohbaulandflächen in der Umlegung

Unter dem Begriff „Rohbauland“ ordnet der Gutachter jene Flächen ein, deren Zustand und Entwicklung von Grund und Boden nach §5 Abs 3 der ImmoWertV wie folgt definiert sind:

„Rohbauland sind Flächen, die nach §§ 30,33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.“

Da keine Vergleichspreise für Rohbauland dem Gutachter vorliegen, werden Modelle der Wertermittlung angewandt, um aus dem Wert für baureifes Land den Rohbaulandwert (Einwurfswert) abzuleiten. Ausgehend von dem ermittelten Zuteilungswert ist der Einwurfswert der Rohbaulandgrundstücke in der Weise abzuleiten, dass sämtliche Umlegungsvorteile quantifiziert und vom Zuteilungswert subtrahiert werden. Das BauGB schreibt vor, dass die Gemeinde sämtliche Umlegungsvorteile abzuschöpfen hat. Diese Umlegungsvorteile sind:

Wertgutachten-Nr.: BB70625-W

Straßenlandvorteil – Abzug sämtlicher Flächen nach § 55 Abs.2 BauGB:
Für das zukünftige Baugebiet liegt bereits eine Flächenbilanz vor. Bei dieser Berechnung wird die Gesamtfläche der im Gebiet liegenden privaten Flächen in Bezug zur Nettobaufläche gesetzt. Allerdings dürfen für die Ermittlung des Straßenlandvorteils nur Flächen herangezogen werden, die gemäß § 55 Abs.2 BauGB vorweg aus der Umlegungsmasse auszuscheiden sind, sprich eine öffentliche und örtliche Funktion haben. Aus den o.g. Flächengrößen ergibt sich ein Straßenlandvorteil in Höhe von 19%.

Vorteil für eine frühere Aufschließung:

Hierbei wird die Zeit geschätzt, die durch das Durchführen einer Umlegung die Wartezeit bis ein Grundstück im Gebiet eines Bebauungsplans bebaubar ist, verkürzt. Der Vorteil der früheren Aufschließung des Umlegungsgebiets gegenüber der Aufschließung durch die beteiligten Grundstückseigentümer wird bei der Größe des Gebiets und der großen Anzahl an privaten Grundstückseinbringer unter Zuhilfenahme von Erfahrungswerten der Bewertungsliteratur mit 3 Jahren angenommen. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus den im Grundstücksmarkt zu erzielenden Zinsen (Erbbauzins), der mit 5% angenommen werden kann.

Vorteil für ersparte Kosten:

Durch die Umlegung sparen die beteiligten Eigentümer Kosten, die Ihnen entstehen würden, wenn sie ihre Grundstücksgrenzen auf privatrechtlichem Wege an die Planung anpassen würden. Es handelt sich hierbei beispielsweise um Vermessungskosten, Notargebühren, Grundbuchgebühren sowie Grunderwerbssteuer. Der Umlegungsvorteil für die ersparten Kosten wird nach sachgemäßem Ermessen unter Zuhilfenahme von Erfahrungswerten der Wertermittlungsliteratur auf 9% des Zuteilungswerts bestimmt.

Vorteil für ersparten Verhandlungsaufwand:

Bei freiwilligen Neuordnungen der Grundstücke wird in der Regel ein sachverständiger Berater mit der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen beauftragt. Die hier anfallenden Kosten für den Verhandlungsaufwand bleiben bei den beteiligten Grundstückseigentümern. Die Kosten für den Verhandlungsaufwand in der Umlegung trägt die Gemeinde. Dieser Vorteil wird nach sachgemäßem Ermessen unter Zuhilfenahme von Erfahrungswerten der Wertermittlungsliteratur auf 2% des Zuteilungswerts bestimmt.

Abzinsung der Wartezeit:

Nach Abzug der oben aufgeführten Umlegungsvorteile ergibt sich der vorläufige Einwurfswert. Der vorläufige Einwurfswert ist auf die Wartezeit bis zum Abschluss des Umlegungsverfahrens abzuzinsen. Die Dauer des Verfahrens wird auf 2 Jahre geschätzt. Der Abzinsungsfaktor ergibt sich aus den im Grundstücksmarkt zu erzielenden Zinsen (Erbbauzins), der mit 5% angenommen werden kann.

**Wertermittlung der Einwurfswerte (Rohbauland) zum Wertermittlungsstichtag 16.07.2015
Wohngebiet**

Zuteilungswert:	210
Straßenlandvorteil für Bereitstellung der Flächen nach § 55 Abs. 2, 19%	-40
Vorteil der früheren Aufschließung, 3 Jahre, 5%, Faktor 0,864	-28
ersparter Verhandlungsaufwand, ca. 2%	-4

Wertgutachten-Nr.: BB70625-W

ersparte Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer, ca. 9%	-19
Einwurfswert rechnerisch	119
Einwurfswert gerundet:	120
Mischgebiet:	
Zuteilungswert:	170
Straßenlandvorteil für Bereitstellung der Flächen nach § 55 Abs. 2, 19%	-32
Vorteil der früheren Aufschließung, 3 Jahre, 5%, Faktor 0,864	-24
ersparter Verhandlungsaufwand, ca. 2%	-3
ersparte Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer, ca. 9%	-15
Einwurfswert rechnerisch	96
Einwurfswert gerundet:	100
Gewerbegebiet	
Zuteilungswert:	80
Straßenlandvorteil für Bereitstellung der Flächen nach § 55 Abs. 2, 19%	-15
Vorteil der früheren Aufschließung, 3 Jahre, 5%, Faktor 0,864	-11
ersparter Verhandlungsaufwand, ca. 2%	-2
ersparte Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer, ca. 9%	-7
Einwurfswert rechnerisch	45
Einwurfswert gerundet:	45
Sondergebiet	
Zuteilungswert:	120
Straßenlandvorteil für Bereitstellung der Flächen nach § 55 Abs. 2, 19%	-23
Vorteil der früheren Aufschließung, 3 Jahre, 5%, Faktor 0,864	-16
ersparter Verhandlungsaufwand, ca. 2%	-2
ersparte Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer, ca. 9%	-11
Einwurfswert rechnerisch	68
Einwurfswert gerundet:	70

Wertgutachten-Nr.: BB70625-W

Soweit es unter Beachtung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften in der Umlegung nicht möglich ist, Beteiligte mit entsprechenden baureifen Flächen abzufinden (beispielsweise Kleinstflächen), findet ein Ausgleich in Geld statt. Der Wertermittlungsstichtag wäre dann nach § 59 Abs.2 BauGB bezogen auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans abzustellen. Hierzu müsste der oben ermittelte Einwurfswert an die dann vorliegenden Allgemeinen Wertverhältnisse angepasst werden.

6. Literaturverzeichnis

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum

Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum

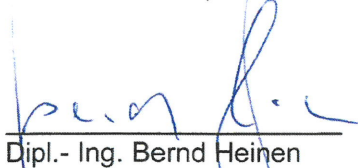
Gerardy-Möckel-Troff: Praxis der Grundstückswertermittlung, Loseblattsammlung

Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch

Gutachterausschuss beim AfB Heppenheim: Grundstücksmarktbericht, Daten des Immobilienmarkts Südhessen, Gesamtausgabe 2016

Die vorstehenden Werte sind unparteiisch und nach bestem Wissen ermittelt. Vervielfältigungen des Gutachtens sind nur mit Genehmigung des Verfassers erlaubt.

Groß - Zimmern, den 09.05.2017


Dipl.- Ing. Bernd Heinen

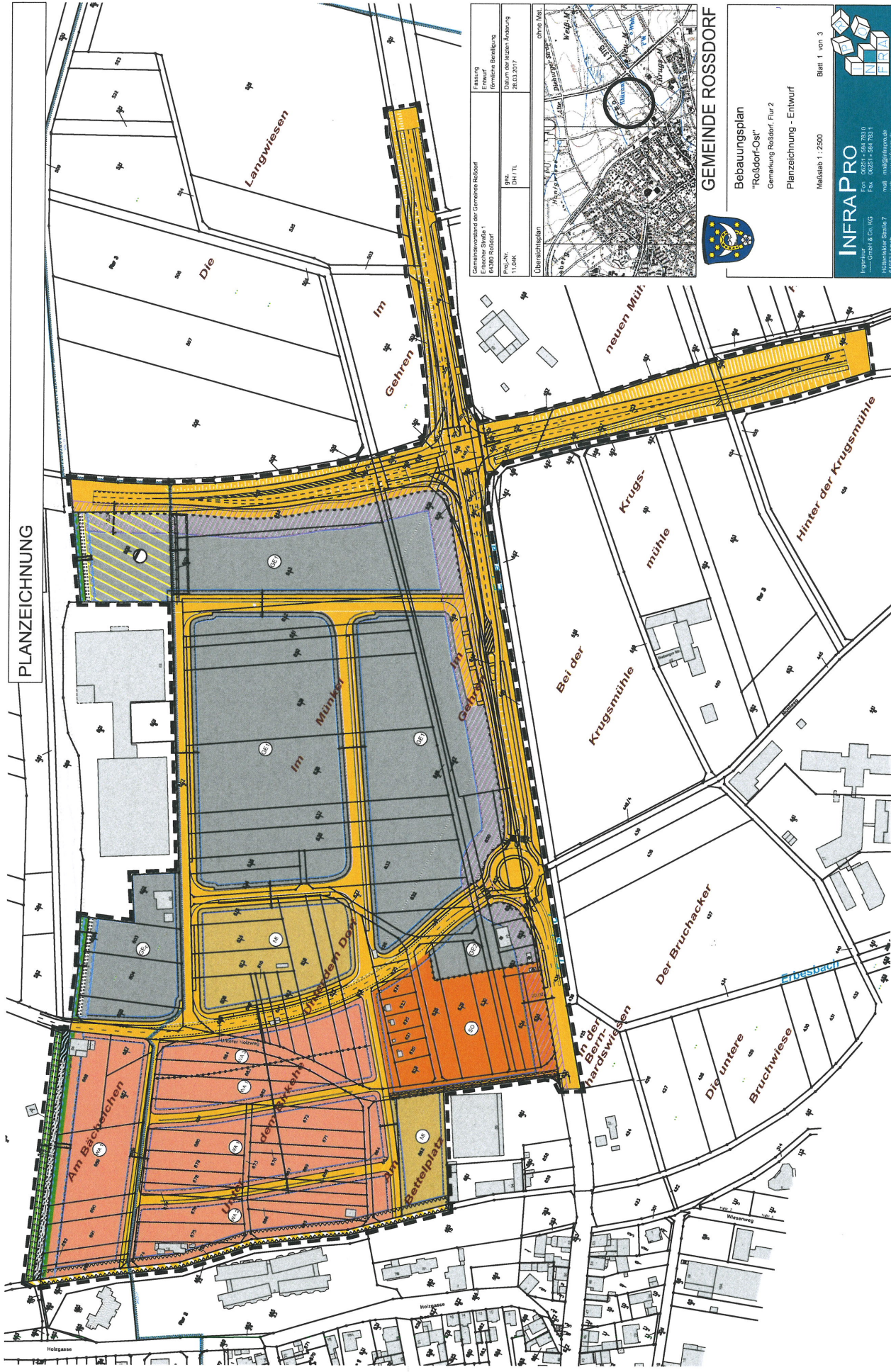


Anlage: - Bebauungsplanentwurf „Roßdorf-Ost“ (Stand März 2017)

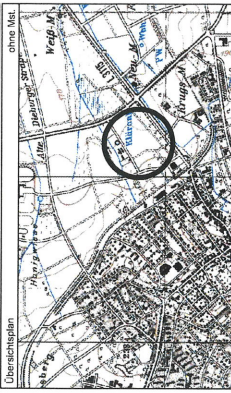
Bebauungsplan "Roßdorf-Ost"

Gemarkung Roßdorf, Flur 2

Gemeinde Roßdorf



Gemeinschaft der Gemeinden Roßdorf Erbacher Straße 1 64380 Roßdorf	Proj.-Nr.: 11.04K	Proj.-Titel: DhM / TL	Datum der letzten Änderung: 28.03.2017	Erstellung: Erneuerung formale Beibehaltung
--	----------------------	--------------------------	---	---



GEMEINDE ROSSDORF

Logo of the European Union

Bebauungsplan
"Roßdorf-Ost"
Gemarkung Roßdorf, Flur 2
Planzeichnung - Entwurf
Maßstab 1 : 2000
Blatt 1 von 3

INFRAPRO
Ingenieur-
GmbH & Co. KG
Hildener Straße 7
42699 Solingen
Tel.: 0201 4 587 793 0
Fax: 0201 4 587 793 1
mail: mail@infra-pro.de
web: www.infra-pro.de



