

## Örtliche Fachinformationen

zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2022

### Außenbereich

Für bebaute Grundstücke im Außenbereich, für die keine eigene Zone eingerichtet ist, werden die Zonen **Außenbereich I** und **Außenbereich II** ausgewiesen.

Diese unterscheiden sich wie folgt:

#### Außenbereich I

Alle bebauten Grundstücke, bei denen die Wohngebäude Luftlinie 200 m zur nächsten Zonengrenze entfernt liegen – sog. 200-Meter-Gürtel

(gilt nicht zu Zonen mit der Nutzung G oder S im Außenbereich)

#### Außenbereich II

Alle bebauten Grundstücke außerhalb des 200-Meter-Gürtels

Für Gewerbebetriebe im Außenbereich, die keiner eigenen Zone zugeordnet sind, gilt die Zone Außenbereich II.

#### Hilfe zur Unterscheidung:

Auf der Homepage der Stadt Wangen [www.wangen.de](http://www.wangen.de) finden Sie eine Übersichtskarte mit den automatisiert dargestellten 200 Meter Gürteln. Befindet sich Ihr Wohngebäude im Bereich einer blauen Schraffur liegt Ihr Grundstück in der Zone Außenbereich I. Es genügt, wenn ein Teil des 200 Meter Gürtels Ihr Wohngebäude durchschneidet.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich muss ggf. nicht auf das komplette Flurstück angewendet werden.

### Allgemeine Informationen

Der Bodenrichtwert für Baulandgrundstücke sind aus Kaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke innerhalb eines abgegrenzten Gebiets. Sie werden in Euro je Quadratmeter Baulandfläche mit im Wesentlichen gleichartigen Nutzungs- und Wertverhältnissen angegeben. Im Falle kaufpreisarmer Lagen wurden die Werte deduktiv ermittelt.

Der für ein konkretes Grundstück gültige Bodenrichtwert kann u. U. vom durchschnittlichen Bodenrichtwert abweichen und zwar in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z. B. in Lage, Maß der baulichen Nutzung, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit u. ä.

Die Abgrenzung der Zonen sowie die Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche z. B. gegenüber Trägern der Bauleitplanung, Baurechts- oder Landwirtschaftsbehörden.

Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeträge, Entwässerungskosten sind im Bodenrichtwert für baureife Grundstücke enthalten. Außerdem werden Bodenrichtwerte altlastenfrei ausgewiesen. Sonstige Gefahrenlagen z. B. Hochwassergefährdungen müssen im Einzelfall bewertet werden. In Sanierungsgebieten bezieht sich der Bodenrichtwert auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand.

Der Bodenrichtwert gilt nicht für Gemeinbedarfsflächen und Grundstücke mit öffentlicher Nutzung (Grünanlagen, Spiel- und Sportflächen, Freizeitflächen u. ä.) sowie für öffentliche Verkehrsflächen.

Sollten Sonderbauflächen mit Nutzungsangabe „S“, einen Null-Wert ausweisen, dient dieser nur als technisch bedingter Platzhalter.

Eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl)-Angabe von 1,0 dient nur als technisch bedingter Platzhalter.

## **Kontaktdaten**

Fragen zu den Bodenrichtwerten und den Bodenrichtwertzonen richten Sie bitte an den Gutachterausschuss im Württembergischen Allgäu:  
[gutachterausschuss@wangen.de](mailto:gutachterausschuss@wangen.de), 07522/70781-20