



von der industrie- und handelskammer für niederbayern in passau öffentlich bestellt und vereidigter sachverständiger für die bewertung von bebauten und unbebauten grundstücken

Wertermittlung unbebauter Grundstücke

Ermittlung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)



Grundstücke in:

94209 Regen
Walddorf, Kattersdorf

Flurstücke:

242 unbebautes Grundstück
je 32/124 Miteigentumsanteile Umgriffsflächen
242/15, 242/16, 242/17, 256/27, 256/36, 256/46,
256/101, 256/102

Gemarkung:

Eggenried

Bewertung:

Unbebautes Grundstück und
Miteigentumsanteile an sonstigen
Grundstücken

Auftraggeber:

Amtsgericht Deggendorf
Abteilung für Vollstreckungssachen
Amanstraße 17
94469 Deggendorf
AZ.: 2 K 36/25

Wertermittlungstichtag:

26. Februar 2026

Ausfertigung:

3

Dieses Gutachten
umfasst:

22 Seiten
21 Seiten Anlagen

Verkehrswerte:

416.700,-- € unbebautes Grundstück
17.172,-- € 32/124 MEA an sonstigen Grundstücken

Regen, 14. April 2026

dipl. ing. (fh)
max weber

architekt

stadtplatz 9
94209 regen

tel.: 09921-971706-18
fax: 09921 -971706-10
max.weber@swweber.de

INHALT

1.	Grundlagen dieses Gutachtens	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Auftragsinhalt	3
1.3	Stichtag	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Zweck der Wertermittlung	3
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	3
2.	Wertermittlung Flurstück 242.....	4
2.1	Grund- und Bodenbeschreibung	4
3.	Bodenwertermittlung	9
3.1	Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2010 (§ 8)	9
3.2	Grundlage der Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)	10
3.3	Entwicklungszustand/Teilflächen.....	11
3.4	Bodenwertableitung Teilfläche A - Bauerwartungsland	13
3.5	Bodenwertableitung Teilfläche B – Fläche der Forstwirtschaft	18
4.	Verkehrswert	19
5.	Wertermittlung sonstiger Grundstücke (Umgriffsflächen)	20
5.1	Gegenstand der Wertermittlung	20
5.2	Ermittlung der Bodenwerte	21

1. Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag

Das Amtsgericht Deggendorf, Abteilung für Vollstreckungssachen, beauftragte mich mit Beschluss vom 01.12.2025 mit der Erstellung einer Verkehrswertermittlung für das unbebaute Flurstück 242 der Gemarkung Eggenried sowie weitere Miteigentumsanteile an Verkehrs- und Aufenthaltsflächen.

1.2 Auftragsinhalt

Es ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB zu ermitteln.

1.3 Stichtag

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag: 26.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.4 Ortsbesichtigungen

Tag der 1. Ortsbesichtigung:	26.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Max Weber, Sachverständiger
Tag der 2. Ortsbesichtigung:	09.04.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Mitarbeiterin LRA Regen, Untere Naturschutzbehörde Max Weber, Sachverständiger

1.5 Zweck der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber erhaltene Unterlagen:

- Grundbuchblattabschriften vom 21.11.2025
- Liegenschaftskatasterauszüge
- Lagepläne M 1:2.000
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan von der Stadtverwaltung
- Beschluss des Amtsgerichts Deggendorf

Eigene Recherchen:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
- Planunterlagen von der Stadtverwaltung Regen
- Protokollauszug aus der Sitzungsniederschrift des Stadtrates der Stadt Regen
- Digitale Flurkartenauszüge und Bebauungsplan vom Bayern-Atlas

2. Wertermittlung Flurstück 242

2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Lagemerkmale

(siehe auch Anlagen dieser Wertermittlung)

2.1.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Kreis:	Regen
Ort:	Regen-Kattersdorf
Höhenlage:	ca. 660 m ü. NN
Überörtliche Anbindung:	
Kreisstadt:	Regen, 5 km
Landeshauptstadt:	München, 180 km
Bundesstraße:	B 11 von Regen nach Deggendorf in ca. 1,5 km
Autobahnzufahrt:	A 3 und A 92, Anschlussstelle Deggendorf mit Anschlüssen nach München, Regensburg, Linz, ca. 30 km entfernt
Bahnhof:	Regen, ca. 5 km entfernt
Flughafen:	Erding, ca. 150 km entfernt Prag, ca. 210 km entfernt

2.1.1.2 Kleinräumige Lage

Ortslage

Das Grundstück liegt im Anschluss an der Feriensiedlung „Waldferiendorf Kattersdorf“, nahe der Ortschaft Kattersdorf, ca. 5 Kilometer südlich der Kreisstadt Regen.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in der Stadt Regen vorhanden. Die Stadt verfügt über Kindergärten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Fachoberschule und Volkshochschule. Für die Gesundheitsversorgung stehen mehrere Allgemein- und Fachärzte zur Verfügung. Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Verkehrsnetz bestehen über Busverbindungen von Weißenstein aus und über Bahnverbindungen mit Haltestelle am Bahnhof von Regen, ca. 5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Ein Anschluss an das Fernstraßennetz ist über die Bundesstraße 85 nach Deggendorf gegeben. Von Deggendorf aus bestehen Autobahnverbindungen nach Regensburg, München und Linz.

Sport und Wandermöglichkeiten sind im nahen Umfeld vorhanden. Regen liegt im Gebiet des Naturparks Bayerischer Wald, der Nationalpark Bayerischer Wald ist in 20 Autominuten erreichbar.

Nachbarschaftsbebauung

Nach Osten: Baugleiche eingeschossige Ferienhäuser des „Waldferiendorfes Kattersdorf“

Nach Süden: Mehrgeschossige Ferienwohnanlage mit Zentralgebäude und Sportflächen

Nach Westen und Norden: Waldfläche

Lagequalität

Es handelt sich um eine exponierte, ruhige Wohnlage mit hoher Wohnqualität.

2.1.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Flurstück 242 F = 25.474 m²

Zuschnitt

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt,

Oberflächengestalt

Das Gesamtgrundstück liegt auf einem Höhenrücken, welcher nach Norden und Süden abfällt. Die südliche grundstückshälfte ist relativ eben, die nördliche Grundstücksfläche fällt ca. 5 m nach Norden ab.

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster

Grünland	15.686 m ²
Fortwirtschaftsfläche	8.952 m ²
Gehölz	836 m ²

Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten könnten. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.

2.1.3 Erschließungsanlagen

Straßenerschließung

Das Grundstück wird über die öffentliche Erschließungsstraße „Waldferiendorf“ erschlossen. Die Fußwegeverbindungen und allgemeinen Parkplätze innerhalb des Feriendorfes sowie die geplanten Erschließungsflächen innerhalb des Bewertungsgrundstücks befinden sich in Privateigentum und sind in der Regel als Bruchteileigentum den einzelnen Parzellen zugeordnet. Dem Bewertungsgrundstück sind bereits entsprechende Bruchteils Anteile zugeordnet

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Kanalisation und öffentliche Wasserversorgung sowie an die Elektrizitätsversorgung sind vorhanden. Auf dem südlichen Bereich der Grundstücksfläche befinden sich Revisionsschächte mit einem offenen Gerinne für Entwässerungsleitungen. Es ist von außen nicht ersichtlich, in welchem Zusammenhang und für welche Zwecke die Leitungen errichtet wurden. Da die Gerinne jedoch trocken und versandet sind, ist davon auszugehen, dass sie nicht in Gebrauch sind. Die Stadt Regen hat keine Kenntnis über den Bestand und die Nutzungsabsichten hierfür. Die Revisionsschächte liegen außerhalb der bereits vermessenen künftigen Verkehrsflächen. Eine sonstige interne Erschließung ist nicht ersichtlich.

2.1.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Eggenried, Band 31, Blatt 954

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 53

Flurstück 242, Waldferiendorf, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche

Größe 02 ha 54 a 74 m²

Abt. II, lfd. Nr. 36

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet..... eingetragen am 21.11.2025

Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Regen ist die zu bewertende Grundstücksfläche zum Teil als Fläche der Landwirtschaft und zum Teil als Fläche der Forstwirtschaft dargestellt. Die Entnahme als ehem. Sondergebietsfläche erfolgte zunächst in der Absicht, den Bebauungsplan aufzuheben. Zwischenzeitlich haben sich aber die Entwicklungsabsichten der Stadt für das Grundstück geändert. Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Regen soll im Falle eines neuen Bebauungsplanverfahrens der Flächennutzungsplan gegebenenfalls entsprechend angepasst werden.

Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonderbaugebiet Kattersdorfer Höhe (Walddorf Regen)“, Deckblatt Nr. 5, der Stadt Regen. Der Bereich ist als Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung gem. §10 BauGB ausgewiesen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser für den gewerblichen Fremdenverkehr (Dauerwohnungen unzulässig). Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist nach §30 des BauGB zu beurteilen. Nach §30 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Veränderungssperre:

Am 30.07.2025 erließ die Stadt Regen eine Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des von der Änderung des Bebauungsplans „Walddorf Regen“ gemäß Deckblatt Nr. 7 betroffenen Geltungsbereiches.

Beschluss des Stadtrates:

Im Zuge der Projektvorstellung eines Investors, welcher auf dem Bewertungsgrundstück Tiny-Häuser errichten möchte, wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Regen vom 24.03.2026 bezüglich der weiteren Bauleitplanung folgender Beschluss gefasst:

Protokollauszug aus der Sitzungsniederschrift des Stadtrates der Stadt Regen Sitzung vom 24.03.2026

Zahl der anwesenden Stadtratsmitglieder: 22
Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß.
Die Sitzung war öffentlich.

TOP 18

Bauleitplanung Walddorf Regen; Vorstellung Vorhaben und Festlegung der Auflagen der Stadt Regen

Sachvortrag:

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 21 Dafür: 21 Dagegen: -

Beschluss:

1. Dem Vorhaben des Investors wird grundsätzlich zugestimmt. Für die Umsetzung ist ein Bauleitplanverfahren mit Abschluss eines Erschließungsvertrages zwingend erforderlich.
2. Die Kosten der Bauleitplanung hat der Investor anteilig zu tragen. (Änderung Dauerwohnnutzung Anteil Stadt Regen)
3. Die Zulassung des Vorhabens hat unter folgenden Bedingungen zu erfolgen:
 - 3.1 Es ist ein zentraler Übergabepunkt für Wasser und Abwasser an geeigneter Stelle in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zu schaffen
 - 3.2 Die Fläche mit dem Übergabepunkt ist in das Eigentum der Stadt Regen zu übertragen
 - 3.3 Das künftige Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern
 - 3.4 Es ist eine Regenrückhaltung von HQ 50 über einen Zeitraum von 30 Minuten, mit einem Drosselabfluss von 15 l/s und einer Überlaufdrossel von 100 l/s zu errichten
 - 3.5 Die zu errichtenden Grundstücksentwässerungsanlagen und privaten Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den städtischen Satzungen zu errichten und zu genehmigen

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Regen, den 27. März 2026

STADT R E G E N

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Erschließungszustand)

Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Regen wurden für das Grundstück bisher keine Herstellungsbeiträge für die Schmutzwasserentsorgung und Wasserversorgung veranlagt. Die interne Straßenerschließung soll im Zuge eines Vorhaben- und Erschließungsvertrages vom Investor ausgeführt werden, so dass diesbezüglich keine Beiträge zu erwarten sind.

Zulässige Nutzung/Nutzungskonzept

Die Ferienhäuser können nur für Fremdenverkehrszwecke genutzt bzw. vermietet werden. Eine Dauervermietung oder Eigennutzung für dauerhafte private Wohnzwecke ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich, da die Festsetzung im Bebauungsplan als „Sondergebiet“ dies nicht zulässt.

Es wird bei der Bewertung auch künftig von einer ausschließlichen Nutzungsmöglichkeit für Fremdenverkehrszwecke ausgegangen.

Verwaltung

Eine Verwaltung oder zentrale Vermietungsstruktur konnte nicht ermittelt werden.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Auswahl des Verfahrens – ImmoWertV 2010 (§ 8)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1.1 Vergleichswertverfahren (§ 15)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

3.1.2 Ermittlung des Bodenwerts (§ 16)

Der Bodenwert ist (vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

3.1.3 Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

3.1.4 Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

3.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände sowie der Vorschriften und Empfehlungen der Wertermittlungsverordnung ist zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art (unbebautes Grundstück, Bauerwartungsland) das Vergleichswertverfahren als „Regelverfahren“ für unbebaute Grundstücke anzuwenden. Weil keine ausreichende Anzahl an direkten Vergleichspreisen in Erfahrung gebracht werden konnte, erfolgt die Wertableitung deduktiv, ausgehend vom Wert des baureifen Landes.

3.2 Grundlage der Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV)

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt im direkten oder indirekten Preisvergleich. Vergleichspreise oder aus den Vergleichspreisen abgeleitete Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, erhält man in der Regel von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, die ein Verzeichnis aller Immobilienverkäufe (Kaufpreissammlung) führen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

3.2.1 Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss des Landkreises Regen hat für das Waldferiendorf keinen eignen Bodenrichtwert festgelegt. Für Orte im Umkreis der Stadt Regen (Kattersdorf, Reinhartsmas, Oberneumais, Rohrbach) liegen die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 bei 65,-- €/m². Dem Grundstück wird daher ein **Vergleichsrichtwert von 65.- €/m²** zugeordnet.

Der Bodenrichtwert für Flächen der Landwirtschaft beträgt zum 01.01.2024 für den gesamten Gemeindebereich Regen **4,00 €/m²**.

Der Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft beträgt zum 01.01.2024 für den gesamten Gemeindebereich Regen **1,50 €/m²**. Es handelt sich hierbei um den reinen Bodenwert ohne Bestockung.

3.2.2 Bodenvergleichspreise

Unmittelbare zeitnahe Vergleichspreise für Bauerwartungsland oder Baulandflächen in fremdenverkehrs-gewerblichen Sondergebieten liegen nicht vor.

3.3 Entwicklungszustand/Teilflächen

Das Gesamtgrundstück weist mehrere Entwicklungsstufen auf. Entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und dem Stand der Bauleitplanung muss davon ausgegangen werden, dass die Übergangsbereiche von der Waldfläche zur landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Norden und Westen von Bebauung freizuhalten sein dürften. Innerhalb dieses Bereiches ist mit naturschutzrechtlichen Beschränkungen zu rechnen. Außerdem befindet sich in dieser Zone auch die einzuhaltende Baumfallgrenze zum Schutz der künftigen Bebauung. Die verbleibende Fläche stellt dann das „warteständige Bauland“ dar.

Eine entsprechende Schutzzone wurde, wenn auch in geringerem Umfang, bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegt. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass sich die Schutzzone im bestehenden Bebauungsplan auch über Nachbargrundstücke erstreckt, deren Verfügbarkeit nicht unterstellt werden kann.

Bezüglich der zu erwartenden naturschutzrechtlichen Einschränkungen habe ich zudem ein Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen geführt. Auch hier wurde die derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche als prinzipiell geeignet für eine künftige Bebauung betrachtet. Bei den Waldsaumgebieten und Randgehölzen ist jedoch von ökologisch wertvollen und erhaltenswerten Flächen auszugehen. Der Schutz dieser Bereiche könnte durch entsprechende Pufferzonen zwischen Wald und künftiger Baulandflächen gewährleistet werden. Eingriffe in diese Bereiche müssten durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Eine genaue Beurteilung des Umfangs von möglichen Beschränkungen kann allerdings erst im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens mit Artenschutzprüfung erfolgen.

Ausgehend von den bisherigen Recherchen und Erkenntnissen gehe ich als Grundlage der Bewertung davon aus, dass die tatsächlich intensiv genutzte Teilfläche der Landwirtschaft vorbehaltlich des Ergebnisses einer künftigen baulichen Nutzung zugeführt werden könnte. Dieser Flächenanteil beträgt gemäß der Festlegung im Liegenschaftskataster 15.686 m². Dabei sind die Nutzungsgrenzen nicht linienscharf zu betrachten, sondern können im Zuge eines Bauleitplanverfahrens auch Anpassungen erfahren.

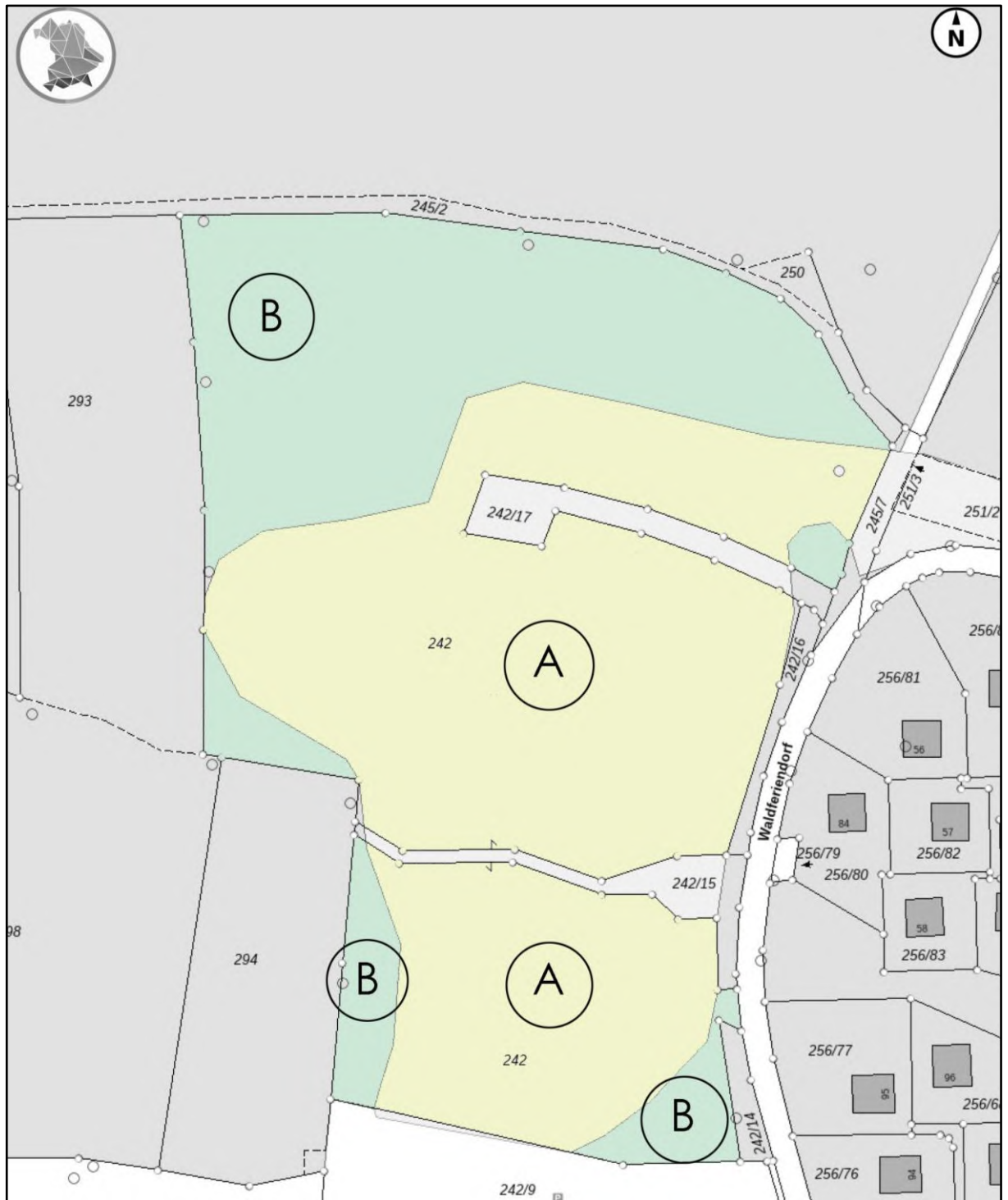
Für die bewaldeten, in die Landschaft übergehenden Flächenbereiche, sind keine Bebauungsmöglichkeiten zu erwarten. Hier gehe ich von einer weiteren Nutzung als Fläche der Forstwirtschaft aus.

Teilflächen

Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungszustände innerhalb des Grundstücks erfolgt eine Unterteilung in 2 Flächenbereiche, welche separat bewertet werden:

Teilfläche A Warteständiges Bauland (Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr);
Der Flächenanteil beträgt ca. 15.686 m²

Teilfläche B Fläche der Forstwirtschaft und Gehölzfläche
Der Flächenanteil beträgt ca. 9.788 m²



(Auszug aus dem Bayern Atlas)

3.4 Bodenwertableitung Teilfläche A - Bauerwartungsland

3.4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans aus dem Jahr 1979, der ein Sondergebiet für Fremdenverkehr festsetzt. Damit besteht grundsätzlich planungsrechtliches Baurecht gemäß § 30 BauGB. Die Stadt Regen hat jedoch eine Veränderungssperre erlassen und die Überarbeitung des Bebauungsplans eingeleitet. Ziel ist die Entwicklung einer Tiny-Haussiedlung; hierfür liegt ein positiver Stadtratsbeschluss vor.

Zum Wertermittlungstichtag ist die tatsächliche bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks nicht gesichert, da:

- Vorhaben derzeit aufgrund der Veränderungssperre nicht realisiert werden können
- die zukünftige planungsrechtliche Ausgestaltung offen ist.

Das Grundstück ist daher nicht als baureifes Land, sondern warteständiges Bauland (Bauerwartungsland) einzustufen.

Definition nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Allgemeines zu Bauerwartungsland

Bauerwartungsland i. S. d. § 5 ImmoWertV stellt bei allem eine Zwischenstufe zwischen den sog. Flächen der Land- und Forstwirtschaft i. S. d. § 5 Abs. 1 und dem Rohbauland i. S. d. § 5 Abs. 3 dar.

Es handelt sich um einen labilen und risikobehafteten Übergangsbereich.

Wegen der Vielfalt der häufig nicht abschätzbaren Einflüsse und der unterschiedlichen Situationsverhältnisse kann selbst im Wege einer individuellen Wertermittlung der Verkehrswert von Bauerwartungsland nicht **exakt** „berechnet“ werden und die ermittelten Verkehrswerte können sich schon im Hinblick auf die mit der Bauleitplanung und anderen Grundlagen verbundenen Unsicherheiten bereits nach kurzer Zeit „verflüchtigen“ bzw. stark ansteigen. Bauerwartungsland stellt insofern einen „riskanten und flüchtigen“ Entwicklungszustand dar.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass eine **Bauerwartung** gegeben ist, sobald eine bauliche Nutzung nach allen Umständen tatsächlicher und rechtlicher Art „greifbar“ ist, ohne dass es erforderlich ist, dass sie mit Sicherheit erwartet werden kann.

3.4.2 Bewertungsmethodik

Der bestehende Bebauungsplan begründet zwar grundsätzlich planungsrechtliche Zulässigkeit. Aufgrund der Veränderungssperre und der freigegebenen Planüberarbeitung ist die bauliche Nutzbarkeit zum Wertermittlungsstichtag jedoch nicht frei realisierbar und mit erheblicher Unsicherheit behaftet. Die Wertermittlung erfolgt daher unter Anwendung eines risikoorientierten Szenario Ansatzes.

Dabei werden unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten (Erfolg, Einschränkung, Scheitern des Bebauungsplanverfahrens) hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit gewichtet. Der so ermittelte Erwartungswert wird um einen marktüblichen Zeitabschlag für die Dauer des Planverfahrens sowie um projektspezifische Risikoabschläge (insbesondere naturschutzrechtliche Anforderungen und Erschließungsrisiken) korrigiert.

Die gewählte Methodik trägt dem Umstand Rechnung, dass zum Wertermittlungsstichtag kein gesichertes Baurecht vorliegt, jedoch eine konkrete Entwicklungsabsicht mit politischer Unterstützung besteht.

3.4.3 Vorgehensweise

Ausgehend von einem hypothetischen Baulandwert (hier Bodenrichtwert für Kattersdorf) in Höhe von 65 €/m² wird unter Berücksichtigung der bestehenden Entwicklungsunsicherheiten folgender Szenario Ansatz angewendet:

Es werden drei Entwicklungsszenarien (erfolgreiche Entwicklung, eingeschränkte Entwicklung, Scheitern) mit Wahrscheinlichkeiten von 55 %, 30 % und 15 % gewichtet. Hieraus ergibt sich ein Erwartungswert.

Unter Berücksichtigung eines marktüblichen Zeitabschlags für die Dauer des Bebauungsplanverfahrens (ca. 3 Jahre) sowie zusätzlicher projektspezifischer Risiken, insbesondere aus naturschutzrechtlichen Anforderungen und Erschließungsunsicherheiten, ergibt sich ein abgeleiteter Wert für das Bauerwartungsland. Der Wert reflektiert die vorhandene Entwicklungsoption bei gleichzeitig erhöhtem Realisierungsrisiko.

3.4.4 Szenarien Modell

Ausgangsdaten

- Ansatz Baulandwert (Bodenrichtwert voll erschlossen): 65 €/m²
- Entwicklungsstatus: unsicher (B-Plan erforderlich)
- Besonderheiten:
 - politische Unterstützung
 - hohe Umweltanforderungen

Szenario A – erfolgreiche Planentwicklung

Tiny-Haussiedlung wird planungsrechtlich ermöglicht, jedoch mit gewissen Einschränkungen gegenüber idealtypischem Ferienhausbauland.

- Wahrscheinlichkeit: 55 %
- Konzeptabschlag auf Baulandwert wegen Tiny-Haus-Nutzung / Auflagen: 20 %
Begründung: Eingeschränkte Marktgängigkeit gegenüber klassischem Ferienhausgebiet, geringere wirtschaftliche Grundstücksausnutzung, geringe Drittverwendungsfähigkeit

- Wertansatz: $65,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 = 52,00 \text{ €/m}^2$

Gewichteter Wertbeitrag:

$$52,00 \text{ €/m}^2 \times 0,55 = 28,60 \text{ €/m}^2$$

Szenario B – eingeschränkte Entwicklung

Planverfahren führt nur zu reduzierter oder teilweiser Ausnutzbarkeit.

- Wahrscheinlichkeit: 30 %
- Wertansatz prozentual: 50 % des Baulandwertes
- Wertansatz: $65,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 32,50 \text{ €/m}^2$

Gewichteter Wertbeitrag:

$$32,50 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 9,75 \text{ €/m}^2$$

Szenario C – Scheitern der Entwicklung

Kein tragfähiges Baurecht für das geplante touristische Tiny-Haus Konzept.

- Wahrscheinlichkeit: 15 %
- Restwertansatz: $4,00 \text{ €/m}^2$

Gewichteter Wertbeitrag:

$$4,00 \text{ €/m}^2 \times 0,15 = 0,60 \text{ €/m}^2$$

3.4.5 Erwartungswert vor weiteren Abschlägen

$$28,60 \text{ €} + 9,75 \text{ €} + 0,60 \text{ ct} = 38,95 \text{ €/m}^2$$

Erwartungswert vor Zeit- und Risikoabschlägen: **38,95 €/m²**

3.4.6 Zeitabschlag für Entwicklungsdauer von 3 Jahren

Für die Dauer des Planverfahrens wird ein Zeitabschlag angesetzt. Bei einer Entwicklungsdauer von 3 Jahren und einem pauschalen marktüblichen Diskontierungsansatz wird hier ein Abschlag von 15 % verwendet.

(Abzinsungsfaktor bei 3 Jahren und 5,5 % Zins = 0,85).

$$38,95 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 33,11 \text{ €/m}^2$$

Zwischenergebnis nach Zeitabschlag: 33,11 €/m²

Die Annahme eines Zeitabschlags ist hier sachgerecht, weil das Grundstück aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Bauleitplanverfahrens gerade nicht wie sofort nutzbares baureifes Land behandelt werden kann; die Veränderungssperre unterstreicht diese fehlende kurzfristige Realisierbarkeit zusätzlich.

3.4.7 Zusätzliche projektspezifische Risikoabschläge

a) Naturschutz / Umweltisiko

Wegen der sensiblen Lage und der absehbaren erhöhten Prüfungs- und Anpassungserfordernisse wird ein zusätzlicher Abschlag von 10 % angesetzt.
 $33,11 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 29,80 \text{ €/m}^2$

b) Erschließung / sonstige Projektrisiken

Die Kosten der noch erforderlichen Erschließungsanlagen sind noch nicht berücksichtigt. Diese dürften bei einem Tiny-Haus-Siedlungsprojekt einfacher und damit kostengünstiger umsetzbar sein, weil eine einfachere Infrastruktur erforderlich ist. Die Anforderungen an Verkehrswege und Leitungsdimensionen sind in der Regel geringer. Eine genauere Kalkulation der Kosten der internen Erschließung ist im vorliegenden Planungsstadium nicht möglich, so dass die wertmäßige Berücksichtigung durch einen prozentualen Abschlag im Zusammenhang mit anderen Projektrisiken erfolgt.

Für Erschließungsunsicherheiten, mögliche Auflagen und sonstige projektspezifische Umsetzungsrisiken wird ein weiterer Abschlag von 15 % angesetzt.

$$29,80 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 25,33 \text{ €/m}^2$$

3.4.8 Abgeleiteter Bodenwert:

$$25,33 \text{ €/m}^2 \text{ rd. } 25,-- \text{ €/m}^2$$

3.4.9 Erläuterung der Vorgehensweise

Ausgehend von einem hypothetischen Bodenwert bei gesichertem Baurecht in Höhe von 65,00 €/m² (Bodenrichtwert für die Ortschaft Kattersdorf) wurde der Grundstückswert unter Anwendung eines risikoorientierten Szenario Ansatzes abgeleitet. Dabei wurden drei Entwicklungsszenarien berücksichtigt. Für das Szenario einer erfolgreichen planungsrechtlichen Entwicklung wurde bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 55 % ein Wertansatz von 52,00 €/m² zugrunde gelegt. Für das Szenario einer eingeschränkten Entwicklung wurde bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 30 % ein Wertansatz von 32,50 €/m² angesetzt. Für das Szenario des Scheiterns der Entwicklung wurde bei einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 15 % ein Restwert von 4,00 €/m² berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich ein gewichteter Erwartungswert von 38,95 €/m².

Unter Berücksichtigung eines Zeitabschlags von 15 % für eine angenommene Entwicklungsdauer von 3 Jahren vermindert sich dieser Wert auf 33,11 €/m². Nach weiteren Abschlägen in Höhe von 10 % für naturschutz- und umweltbezogene Risiken sowie 15 % für Erschließungs- und sonstige Projektrisiken ergibt sich ein abgeleiteter Bodenwert von 25,33 €/m².

Im Ergebnis wird für das Bewertungsgrundstück ein gerundeter Wertansatz von 25,00 €/m² zugrunde gelegt.

Die Unterscheidung nach Entwicklungszuständen und die Berücksichtigung der Bauleitplanung entsprechen der Systematik der ImmoWertV.

Tabellarische Darstellung:

Rechenschritt	Ansatz	Ergebnis
Baulandwert bei gesichertem Baurecht		65,00 €/m ²
Szenario A: 55 % von 52,00 €/m ²	$65,00 \times 0,80 \times 0,55$	28,60 €/m ²
Szenario B: 30 % von 32,50 €/m ²	$65,00 \times 0,50 \times 0,30$	9,75 €/m ²
Szenario C: 15 % von 4,00 €/m ²	$4,00 \times 0,15$	0,60 €/m ²
Erwartungswert	$28,60 + 9,75 + 0,60$	38,95 €/m ²
Zeitabschlag 3 Jahre	$38,95 \times 0,85$	33,11 €/m ²
Naturschutz-/Umweltrisiko –10 %	$33,11 \times 0,90$	29,80 €/m ²
Erschließung / sonstige Risiken – 15 %	$29,80 \times 0,85$	25,33 €/m ²
Gerundeter Wertansatz		25,00 €/m²

3.4.10 Würdigung und Einordnung

Der ermittelte Bodenwert entspricht rund 38 % des unterstellten Baulandwertes bei gesichertem Planungsrecht (hier Bodenrichtwert).

Die deutliche Abweichung ist insbesondere begründet durch:

- das eingeschränkte Baurecht zum Wertermittlungstichtag
- die bestehende Veränderungssperre
- die Notwendigkeit eines Bebauungsplanverfahrens
- die zu erwartenden erhöhten naturschutzrechtlichen Anforderungen
- sowie die damit verbundenen zeitlichen und wirtschaftlichen Unsicherheiten

Positiv zu berücksichtigen ist die grundsätzliche politische Unterstützung für die Entwicklung einer Tiny-Haussiedlung, welche die Eintrittswahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Planentwicklung erhöht.

Der ermittelte Bodenwert berücksichtigt sowohl die vorhandene Entwicklungsoption als auch die bestehenden erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich der planungsrechtlichen Realisierbarkeit. Es handelt sich nicht um baureifes Land, sondern um ein Grundstück mit spekulativem Entwicklungspotenzial, dessen Wert maßgeblich durch das noch durchzuführende Bauleitplanverfahren bestimmt wird.

Bodenwert Teilfläche A:

$$15.686 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = 392.150,-- \text{ €}$$

rd. 392.200,-- €

3.4.11 Plausibilisierung

Die einschlägige Fachliteratur gibt als Hilfestellung durchschnittliche Wertanteile des Rohbaulandes am Wert des baureifen Landes (= 100 %) an.

Nachfolgende Aufstellung gibt hier einen Überblick:

Entwicklungszustand	prozentualer Wertanteil		
	nach Seele	nach Vogels	nach Gerardy-Möckel
Baureifes Land	100 %	100 %	100 %
Rohbauland	50-80 %	60-100 %	60-80 %
Bauerwartungsland	25-60 %	30-80 %	15-50 %

Der unter Anwendung des o.a. Szenarien Modells ermittelte Bodenwert beträgt ca. 38 %, bezogen auf das baureife Land. Er liegt damit innerhalb der üblichen Spannen für Bauerwartungsland.

3.5 Bodenwertableitung Teilfläche B – Fläche der Forstwirtschaft

Definition nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV

Fläche der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Die Grundstücksränder nach Norden und Westen befinden sich im Außenbereich und schließen unmittelbar an ein Zusammenhängendes Waldgebiet an. Sie sind als Fläche der Forstwirtschaft einzustufen. Der Flächenanteil beträgt einschließlich der sonstigen Randgehölze 9.788 m².

Die Fläche ist mit Mischgehölz (Weiden, Fichten, Eichen, ca. 20- bis 50-jähriger Bestand) bewachsen. Der Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft ohne Bestockung beträgt 1,50 €/m². Der Richtwert basiert gem. Auswertung des Gutachterausschusses auf 14 Verkaufsfällen innerhalb der Jahre 2022 bis 2024.

Die Kaufpreise lagen innerhalb einer Spanne von 1,00 €/m² und 12,84 €/m² jedoch einschließlich der Bestockung. Der Wert des jeweiligen Bestockungsanteils kann von den Kaufpreisen nicht abgeleitet werden, weshalb sich diese nur bedingt für einen unmittelbaren Preisvergleich eignen.

Im vorliegenden Fall leite ich den Bodenwert vom Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft ab und passe die besonderen Lage- und Zustandsmerkmale durch Zu- oder Abschläge an.

Ableitung des relativen Bodenwertes:

Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft

ohne Bestockung:

1,50 €/m²

Wertsteigerung allgemeine Preisentwicklung, 5 %

+ 0,08 €/m²

Wert der Fläche der Forstwirtschaft

1,58 €/m²

Wert der Bestockung

0,90 €/m²

Relativer Bodenwert der Fläche der unkultivierten Fläche

2,48 €/m²

rd. 2,50 €/m²

Bodenwert Teilfläche B:8.952 m² Forstwirtschaftsfläche836 m² Gehölz9.788 m² x 2,50 €/m²

= 24.470,-- €
rd. 24.500,-- €

4. Verkehrswert

Teilfläche A:**Warteständiges Bauland für Sondergebiet: 392.200,-- €****Teilfläche B:****Fläche der Forstwirtschaft: 24.500,-- €****Gesamtgrundstück 416.700,-- €**

(vierhundertsechzehntausendsiebenhundert Euro)

Relativer Bodenwert bezogen auf Gesamtfläche:

416.700,-- € : 25.474 m² = **16,36 €/m²**

4.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes, oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung § 8 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß ImmoWertV (siehe Ziffer 5.1) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes wurde der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstückes aus dem Vergleichswert abgeleitet, wobei auch hinsichtlich der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV) keine abweichenden Wertverhältnisse oder objektspezifische Grundstücksmerkmale vorliegen, welche einer besonderen Berücksichtigung bedürfen.

5. Wertermittlung sonstiger Grundstücke (Umgriffsflächen)

5.1 Gegenstand der Wertermittlung

5.1.1 Amtsgericht Viechtach, Grundbuch von Eggenried

Blatt 1208

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1

Flurstück 242/14, Waldferiendorf, Waldfläche,

Größe 195m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 2

Flurstück 242/15, Waldferiendorf, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche,

Größe 624 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 3

Flurstück 242/16, Waldferiendorf, Waldfläche,

Größe 240 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 4

Flurstück 242/17, Waldferiendorf, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche,

Größe 693 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 5

Flurstück 256/27, Verkehrsfläche,

Größe 1.088 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 6

Flurstück 256/36, Waldferiendorf, Verkehrsfläche,

Größe 539 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 7

Flurstück 256/46, Betriebsfläche, Erholungsfläche,

Größe 1.309 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 8

Flurstück 256/74, Verkehrsfläche,

Größe 1.255 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 9

Flurstück 256/78, Erholungsfläche,

Größe 2.566 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 10

Flurstück 256/101, Waldferiendorf, Waldfläche, Erholungsfläche,

Landwirtschaftsfläche, Größe 1.526 m²

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 11

Flurstück 256/102, Waldferiendorf, Gebäude- und Freifläche,

Größe 202 m²

5.2 Ermittlung der Bodenwerte

Bei den Grundstücken handelt es sich um Umgriffsflächen, Verkehrsflächen und Freizeitflächen innerhalb des Feriendorfes. Die Grundstücke werden im Zusammenhang mit der Ferienanlage genutzt und bilden eine wirtschaftliche Einheit mit dem zuvor bewerteten Bauerwartungsland Fl. Nr. 242.

In der Regel werden die Miteigentumsanteile ohne eigene Wertzuweisung mit den einzelnen Ferienhäusern veräußert. Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren werden nachfolgend die jeweiligen Wertanteile der einzelnen Flurstücke ermittelt.

Die Bodenwerte der Verkehrs- und Umgriffsflächen leite ich vom Bodenwert der bebauten Grundstücksfläche ab. Einen Wertanteil von 10 %, bezogen auf die benachbarte Baulandfläche, erachte ich hierfür als marktgerecht.

Relativer Bodenwert: $65,- \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 6,50 \text{ €/m}^2$

Einzelwerte:

Grundbuch von Eggenried, Blatt 1208

Lfd. Nr.	Flurstück	Tatsächliche Nutzung	Fläche m ²	Boden-Wert €/m ²	Verkehrswert € 32/124 MEA
1	242/14	Waldfläche Grundstücksstreifen entlang der Erschließungsstraße	195	6,50	327,--
2	242/15	Grünfläche Künftige Freizeit- und Gehwegfläche	624	6,50	1.047,--
3	242/16	Wald- und Grünfläche Grundstücksstreifen entlang der Erschließungsstraße	240	6,50	403,--
4	242/17	Grünfläche Künftige Verkehrsfläche	693	6,50	1.162,--
5	256/27	Verkehrsfläche Erschließungsstraße asphaltiert	1.088	6,50	1.825,--
6	256/36	Verkehrsfläche Gehweg, unbefestigt	539	6,50	904,--
7	256/46	Betriebsfläche, Erholungsfläche, Verkehrsfläche Fläche Trafogebäude, unbefestigte Gehwegfläche, Erholungsfläche	1.309	6,50	2.196,--
8	256/74	Verkehrsfläche Erschließungsstraße asphaltiert, Gehweg unbefestigt	1.255	6,50	2.105,--
9	256/78	Erholungsfläche Freizeitfläche, Gehweg unbefestigt	2.566	6,50	4.304,--
10	256/101	Erholungsfläche Kinderspielplatz, Grünfläche	1.526	6,50	2.560,--
11	256/102	Verkehrsfläche Gehweg, unbefestigt	202	6,50	339,--
Gesamtfläche			10.237		17.172,--

Verkehrswert:

32/124 Miteigentumsanteil an den Flurstücken Gem. Eggenried, Blatt 1208

17.172,-- €

(in Worten: siebzehntausendeinhundertzweiundsiebzig Euro)

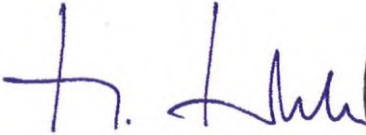
Regen, den 14. April 2026

Dipl. Ing. (FH) Max Weber
Architekt

Von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
in Passau öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise Regen und Deggendorf
Mitglied im Sachverständigenausschuss der IHK Passau

Telefon 09921/971706-18 Telefax 09921/971706-10
Stadtplatz 9, 94209 Regen


Dipl. Ing. (FH) Max Weber



Vorstehende Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und nur für den vereinbarten Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und der Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieser Wertermittlung ausdrücklich untersagt.

Verzeichnis der Anlagen:

Anlage 1	Überlandplan
Anlage 2	Ortsplan
Anlage 3	Lageplan (Flur Nr. 242)
Anlage 4	Luftbild (Flur Nr. 242)
Anlage 5	Flächennutzungsplan
Anlage 6-7	Auszug aus dem Bebauungsplan
Anlage 8-10	Satzung über Veränderungssperre
Anlage 11	Sitzungsniederschrift 24.03.2026
Anlage 12	Auszug Investorenkonzept (Lageplan)
Anlage 13	Lageplan (Umgriffsflächen)
Anlage 14-20	Fotos