



**ERLÄUTERUNGEN**  
 Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark die in der Bodenkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenschichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterauswertungsverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2006 ermittelt.  
 Der Bodenschichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzung- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstücksanfang (Bodenschichtwertgrundstück). Bodenschichtwerte werden für baureife und baufähige Land, insbesondere für Rohbauland und Bauvorbereitungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenschichtwerte ermittelt werden. Bodenschichtwerte können bei Bedarf weitere Bodenschichtwerte ermittelt werden.  
 Die Bodenschichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke als baureife Flächen betrachtet werden.  
 Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von den Bodenschichtwertgrundstücken in den wirtschaftlichen Merkmalen und Umständen wie Ertragslage, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – bewirkt in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenschichtwert. Bei Bedarf können Antragsteller nach § 10 Abs. 3 BauGB ein Gutachten des Gutachterauschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.  
 Die Bodenschichtwerte sind in der Regel für jedes Grundstück einschließlich erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeiträge sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsbeiträge oder Teile davon vor Erwerb des Grundstücks (bis zum 31. Oktober 1990) hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausnahmefälle an diesen Erschließungsbeiträgen oder Teilen von ihnen können die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.  
 In Fällen befristeter Sanierungsgebieten und Entwicklungsgebieten sind die Bodenschichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.  
 Die Bodenschichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten) nicht über das Merkmal Entwicklungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße. Angesichts gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können nach dem Bodenschichtwert den Angaben der Bodenschichtwertkarten bei zentralen Bodenschichtwerten nach den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Bodenschichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Wertbeeinflussende Merkmale**

**Art der baulichen Nutzung**

<b>W</b> Wohnbaufache	<b>WA</b> allgemeines Wohngebiet
	<b>WA-o</b> reines Wohngebiet
	<b>WS</b> Kleingewerbegebiet
	<b>WB</b> besonderes Wohngebiet
<b>M</b> gemischte Baufache	<b>MD</b> Dorfgemeinschaftsgebiet
	<b>MI</b> Mischgebiet
	<b>KE</b> Kerngebiet
<b>G</b> gewerbliche Baufache	<b>GE</b> Gewerbegebiet
	<b>GI</b> Industriegebiet
<b>S</b> Sonderbaufache	<b>SO</b> Sondergebiet
	<b>SOE</b> Erholungsgebiet

**Abweicher Entwicklungszustand**

<b>R</b> Rohbauland	<b>E</b> Bauvorbereitungsland
---------------------	-------------------------------

**Bauweise**

<b>o</b> offene Bauweise	<b>g</b> geschlossene Bauweise
--------------------------	--------------------------------

**Maß der baulichen Nutzung**

Geschosszahl  
 z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)  
 z. B. III = dreigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)  
 Geschossflächenzahl  
 z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche  
 Grundflächenzahl  
 z. B. GFZ 0,8 = überdeckte Grundstücksfläche 80%  
 Baumassenzahl  
 z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

**Angaben zum Bodenschichtwertgrundstück**

Grundstücksfläche  
 arabische Zahl z. B. 20 m²  
 Grundstücksfläche  
 arabische Zahl z. B. 600 m²

**Bodenschichtwertzonen werden mit einer Beleglinie begrenzt.**

**St Um** Stadtbau- / Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenschichtwerten möglich

**Städtebauliche Maßnahmen** nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hervorgehoben

**San** Sanierungsgebiet  
 Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenschichtwerten gekennzeichnet mit:  
**A** sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinträchtigter Zustand (Anfangswertqualität)  
**N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Lage (Endwertqualität)  
 In den mit **San** bzw. mit **Entw** gekennzeichneten Gebieten werden durch den Gutachterauschuss besondere Bodenschichtwerte ermittelt, die in der Geschäftsstelle erfragt werden können.

**Beispiele:**

<b>80</b>	Bodenschichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
<b>WA-o-II-GFZ 0,5-20m-500m²</b>	allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bauweise-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksfläche 20 m-Grundstücksfläche 500 m²
<b>130*</b>	Bodenschichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG wie vor
<b>(40)</b>	Bodenschichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
<b>R-W</b>	Rohbauland-Wohnbaufache

Die in dieser Karte dargestellten Bodenschichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sehen für ein regelmäßig gefirmtes Grundstück mit gebäudischer landwirtschaftlicher Nutzung und enthalten die Bauweise.

**Art der Nutzung**

<b>A</b> Ackerland	<b>GR</b> Grünland	<b>F</b> Forsten	<b>GA</b> Gartenland
--------------------	--------------------	------------------	----------------------

Bei den Nutzungsgarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl angegeben.

**Beispiele:**

<b>0,24</b>	<b>0,45</b>	<b>0,21</b>	<b>0,18</b>
<b>A-50</b>	<b>GR-40</b>	<b>A-(20-50)</b>	<b>GR-(20-45)</b>

Bodenschichtwerte für forstwirtschaftliche Fläche werden wie folgt gekennzeichnet:

<b>0,10</b>
<b>F</b>

**Herausgeber:**  
 Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark  
 in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Redaktion:**  
 Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark  
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Herausgeberbearbeiten und Druck:**  
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Kartengrundlage:**  
 Topographische Regionalkarte 1:100.000, Nebenkarten: TK50 und Best-DLM

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.

**LAND BRANDENBURG**



**BODENSCHICHTWERTEKARTE**

**LANDKREIS POTSDAM - MITTELMARK**

Maßstab 1 : 100 000

**Herausgeber:**  
 Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark  
 Sitz der Geschäftsstelle:  
 beim Fachdienst Kataster und Vermessung  
 Lankeweg 4, 14513 Teltow  
 Tel.: (0 33 28) 31 83 13 Fax: (0 33 28) 31 83 15  
 Internet: www.gutachterauschuss-bb.de

**in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg**  
 Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 1. Januar 2006

