

Potenzialbericht

Datenbasierte Potenzialeinschätzung

Grundstück	Musterstraße 12, 12345 Musterstadt	Auftrags-Nr.	MUSTER-2026-002
Gemarkung / Flurstück	Musterstadt / 1 / 123/4	Datum	27.09.2026
Grundstücksfläche	ca. 850 m²	Bearbeitung	Mirko Schütz
Bestand	1 Gebäude mit 170 m² Grundfläche		

1 Ergebnis auf einen Blick

Grün – Potenzial im Umgebungsmaßstab gemessen

Auf dem Grundstück stehen heute rund 340 m² Bruttogrundfläche. Die Umgebung ist im Median mit IV Vollgeschossen bebaut. Stockt man den Bestand auf diese Höhe auf, ergeben sich rund 680 m² BGF – ein Zuwachs von etwa 340 m² bzw. 4 Wohneinheiten.

Wege im Baugesetzbuch: **§ 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB** – abhängig vom Bebauungsplan

Ob ein qualifizierter Bebauungsplan gilt, ist der nächste zu klärende Punkt: mit Plan Befreiung nach § 31 Abs. 3, ohne Plan Abweichung nach § 34 Abs. 3b; § 246e BauGB ist ein weiterer Weg. Welcher in Betracht kommt, klärt die Gemeinde.

Die fünf Prüfpunkte im Überblick

1 · Wohnnutzung	Wohnbaufläche	HOCH
2 · Gebietskulisse laut Landesverordnung	nachrichtlich (keine Voraussetzung)	HOCH
3 · Innenbereich	10 Gebäude in 50 m	MITTEL
4 · Haltung der Kommune	veröffentlicht	MITTEL
5 · Öffentliche Belange	geprüft, unauffällig	HOCH

3 von 5 Prüfpunkten haben einen eindeutigen Befund aus amtlicher Quelle (Verlässlichkeit „hoch“). Der Punkt vor jeder Zeile zeigt den Befund, Stufe und Farbskala die Verlässlichkeit; Einzelheiten auf Seite 12.

Datenstand: 27.09.2026 · MUSTER: Grundstück, Messwerte und Quellen sind erfunden (fiktiv).

2

Stammdaten: was gemessen wurde

Flächen und Geschosse stammen aus amtlichen Geobasisdaten oder sind daraus berechnet; die Wohneinheiten sind eine Umrechnung mit dem unten genannten Ansatz. In diesem Muster sind alle Werte fiktiv. Ein echter Bericht in Berlin zeigt zusätzlich Flurkarte und 3D-Modell des Bestands; hier fehlen sie, weil es das Grundstück nicht gibt. Wo kein Wert steht, wurde keiner erhoben — das ist eine Aussage, keine Lücke.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ca. 850 m² ALKIS, amtliche Fläche (fiktiv)	BEBAUTE GRUNDFLÄCHE ca. 170 m² ALKIS / LoD2, gemessen (fiktiv)	GEBÄUDE AUF DEM FLURSTÜCK 1 Gebäude mit 170 m² Grundfläche ALKIS (fiktiv)
VOLLGESCHOSSE BESTAND II ALKIS, amtliche Geschosshzahl (fiktiv)	GRZ BESTAND 0,20 berechnet	GFZ BESTAND 0,40 berechnet
BESTANDS-BGF ca. 340 m² berechnet	WOHNEINHEITEN BESTAND ca. 4 Näherung, siehe unten	VOLLGESCHOSSE UMGEBUNG IV Median aus 38 von 41 Nachbargebäuden mit bekannter Geschosshzahl (fiktiv)
GRZ UMGEBUNG 0,32 Nachbarflurstücke, Median (fiktiv)	GFZ UMGEBUNG 1,24 Nachbarflurstücke, Median (fiktiv)	AUSNUTZUNGSGRAD 32 % GFZ Bestand ÷ GFZ Umgebung

Wie die berechneten Werte zustande kommen

GRZ Bestand	bebaute Grundfläche ÷ Grundstücksfläche
Bestands-BGF	Grundfläche × Vollgeschosse je Gebäude, aufsummiert
GFZ Bestand	Bestands-BGF ÷ Grundstücksfläche
Umgebungsmaßstab	Median der Vollgeschosse im Umfeld, gebildet ausschließlich aus Gebäuden mit bekannter Geschosshzahl
Wohneinheiten	Bruttogrundfläche ÷ 85 m² je Wohneinheit — ein fester Ansatz, hier ausgewiesen, damit die Wohnungszahl nicht genauer wirkt, als sie ist.

Nicht geprüft

- Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ, GFZ, Geschosse, Bauweise) — bundesweit nur zu einem kleinen Teil maschinenlesbar, hier nicht ausgewertet
- Abstandsflächen nach Landesbauordnung — nicht berechnet
- Grundbuchlasten, Baulasten, Leitungsrechte — nicht öffentlich abrufbar
- Baugrund, Altlasten — nur über die zuständige Behörde
- Zustand und Tragfähigkeit der Bausubstanz — am Gebäude zu prüfen

3 Messwerte aus dem Laserscan

Höhen und Volumen sind aus der amtlichen Laserscan-Punktwolke gemessen, Gebäude für Gebäude; Flächen und Geschosse stammen aus dem Liegenschaftskataster. Bei jedem Wert steht, woher er kommt, Ansätze sind als solche benannt.

BESTAND: LIEGENSCHAFTSKATASTER, VOLUMEN AUS DEM SCAN

GEBÄUDEFLÄCHE 170 m² Summe der Grundflächen, Kataster (fiktiv)	GRZ 0,20 Grundfläche ÷ Flurstück	BRUTTOGRUNDFLÄCHE 340 m² Grundfläche × Geschosse, Kataster (fiktiv)
GFZ 0,40 BGF ÷ Flurstück	BAUVOLUMEN 1.445 m³ aus dem Laserscan gemessen (fiktiv)	MIET- BZW. WOHNFLÄCHE 245 m² Ansatz: BGF × 0,72
STELLPLÄTZE (ORIENTIERUNG) 4 Ansatz; dafür rund 100 m² Fläche		

UMGEBUNG IM LASERSCAN-AUSSCHNITT

VERGLEICHSGEBÄUDE 47 ab 60 m² im Ausschnitt	VOLLGESCHOSSE MEDIAN IV nur dieser Ausschnitt; der Bericht rechnet mit dem Median auf Seite 2	VOLLGESCHOSSE 75 % IV drei Viertel liegen darunter oder gleichauf
VOLLGESCHOSSE MAXIMUM VI	TRAUFHÖHE MEDIAN 12,4 m gemessen (fiktiv)	TRAUFHÖHE 75 % 13,1 m
FIRSTHÖHE MEDIAN 15,9 m gemessen (fiktiv)	FIRSTHÖHE MAXIMUM 21,6 m	

4 Gelände, Datengrundlage und Modellgüte

GELÄNDE UND DATENGRUNDLAGE

GELÄNDEHÖHE 62,4 bis 63,1 m NHN über Normalhöhennull	HANGNEIGUNG MITTEL 1,2 %	HANGNEIGUNG MAXIMAL 3,1 %
SCANPUNKTE IM AUSSCHNITT 1.340.000 Laserscan (fiktiv)	DAVON AUF DEM FLURSTÜCK 10.200	PUNKTDICHTE 12,0 je m²
ADRESSPUNKT BESTIMMT ÜBER Hauskoordinate aus dem Liegenschaftskataster (fiktiv) nicht allein über die Adresssuche		

Wie gut ist das amtliche 3D-Modell hier? — eigene Messung gegen das 3D-Gebäudemodell (LoD2)		
VERGLICHENE GEBÄUDE 38	TRAUFE, ABWEICHUNG MEDIAN 0,2 m	FIRST, ABWEICHUNG MEDIAN -0,3 m
Positiv heißt: Das amtliche Modell liegt höher als die eigene Messung aus dem Laserscan. Die Zeile sagt, wie belastbar die Höhen sind, auf denen der Hhenvergleich mit der Umgebung (Traufe) und der Abschnitt zum Dach stehen. Die Zahl dieses Berichts rechnet mit den amtlichen Geschossezahlen, nicht mit diesen Höhen.		

Datengrundlage

Flurstück	Liegenschaftskataster Musterland (fiktiv)
Gebäude	Liegenschaftskataster und 3D-Gebäudemodell LoD2 Musterland (fiktiv)
Punktwolke	Airborne Laserscanning Musterland, Befliegung 2025 (fiktiv)
Gelände	Digitales Geländemodell DGM1 Musterland (fiktiv)

5 Fachdaten zum Grundstück

In Musterland (fiktiv) wurden **41 Fachdienste** abgefragt; **41** haben geantwortet. Jede Zeile nennt ihre Quelle. Was fehlt, steht als Lücke da und wird nicht geschätzt.

FLURSTÜCK UND LAGE

2 von 2

Flurstück und Fläche	1 / 123/4 · 850 m² Gemarkung Musterstadt, Flur 1; amtliche Fläche laut Kataster. Liegenschaftskataster Musterland (fiktiv)
----------------------	--

Tatsächliche Nutzung	Wohnbaufläche Nutzungsart am Adresspunkt laut Kataster. Liegenschaftskataster Musterland (fiktiv)
----------------------	--

GEBÄUDEBESTAND

4 von 4

Baualter (Block)	überwiegend 1955–1975 Blocktyp „Mehrfamilienhäuser der Nachkriegszeit, offene Bauweise“. Gilt für den ganzen Baublock, nicht für das einzelne Haus. Umweltatlas Musterland, Stadtstruktur (fiktiv)
------------------	---

Geschosszahl (amtlich, Gegenprobe)	2 Vollgeschosse amtliche Angabe für 1 Gebäude auf dem Flurstück (oberirdische Geschosse) Gebäudegeschosse Musterland (fiktiv)
------------------------------------	--

Gewerbe im Gebäude	keines an dieser Adresse erfasst Das Kataster führt nur eine Funktion je Gebäude; ein Laden im Erdgeschoss bliebe dort unsichtbar. Gewerbeverzeichnis Musterstadt (fiktiv)
--------------------	---

Städtebauliche Dichte im Block	GFZ 1,02 · GRZ 0,30 Blockmittel über den ganzen Baublock samt Höfen — ein Blockwert zum Vergleich, kein Maßstab für ein einzelnes Vorhaben. Umweltatlas Musterland, Städtebauliche Dichte (fiktiv)
--------------------------------	---

PLANUNGSRECHT

7 von 7

Bebauungsplan	keiner im Verzeichnis eingetragen Geprüft wurden festgesetzte, im Verfahren befindliche und aufgehobene Pläne. Ob ein älterer, übergeleiteter Plan gilt, klärt das Bauamt. Bebauungsplan-Verzeichnis Musterland (fiktiv)
---------------	---

Erhaltungsverordnung § 172 BauGB	keine weder Milieuschutz noch Gestaltungserhaltung nach § 172 BauGB an diesem Flurstück Erhaltungsgebiete Musterstadt (fiktiv)
----------------------------------	---

Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar; er bindet die Gemeinde, nicht den Eigentümer. Flächennutzungsplan Musterstadt (fiktiv)
---------------------	--

Gebietskulisse § 201a BauGB	Musterstadt enthalten Keine Voraussetzung für § 246e BauGB – siehe Prüfpunkt 2. Verordnung des Landes Musterland vom 15.12.2025 (fiktiv)
-----------------------------	---

Sanierungsgebiet § 142 BauGB	keines geprüft: umfassendes und vereinfachtes Verfahren sowie aufgehobene Gebiete Sanierungsgebiete Musterstadt (fiktiv)
------------------------------	---

Städtebaufördergebiet	keines kein Gebiet der Städtebauförderung an diesem Flurstück Städtebauförderung Musterland (fiktiv)
-----------------------	---

Vorkaufsrechtssatzung	keine keine Satzung nach § 25 Abs. 1 BauGB an diesem Flurstück Satzungsverzeichnis Musterstadt (fiktiv)
-----------------------	--

UMGEBUNG UND BEVÖLKERUNG

4 von 4

Bäume am Grundstück	7 Bäume im Umkreis von 50 m nächster: Spitz-Ahorn, 14 m hoch, Krone 9 m, 11 m entfernt Baumkataster Musterstadt (fiktiv)
Einwohner im Block	620 Einwohner, 207 je Hektar Baublock von rund 3 Hektar, Stand 31.12.2025. Statistisches Landesamt Musterland (fiktiv)
Grünanlagen im Umkreis	3 Grünanlagen im 400-m-Umkreis nächste: Stadtpark Musterfeld, 240 m Luftlinie Grünflächenverzeichnis Musterstadt (fiktiv)
Zensus 2022 (Gitterzelle)	210 Einwohner · Nettokaltmiete 8,40 €/m² 100-m-Zelle um das Grundstück. Zensus 2022, 100-m-Gitter, Musterauszug (fiktiv)

ÖFFENTLICHE BELANGE UND RISIKEN

13 von 13

Baugrund (geologische Bohrungen)	12 Bohrungen im 150-m-Umkreis, nächste 64 m entfernt Bohrprofile zeigen die angetroffenen Schichten; sie ersetzen kein Baugrundgutachten. Bohrdatenbank Musterland (fiktiv)
Boden (Art)	lehmiger Sand (Oberboden) Bodenart laut Bodenkarte; ersetzt kein Baugrundgutachten. Bodenkarte Musterland (fiktiv)
Denkmalschutz	kein Eintrag Weder Einzeldenkmal noch Ensemble oder Umgebungsschutz. Denkmalliste Musterland (fiktiv)
FluglärmSchutzbereich	außerhalb aller Schutzbereiche Tag- und Nachtschutzzone geprüft FluglärmSchutzbereiche Musterland (fiktiv)
Grundwasserflurabstand	3 bis 5 m unter Gelände Der Flurabstand schwankt; für Keller und Tiefgarage ist eine aktuelle Auskunft nötig. Umweltatlas Musterland, Grundwasser (fiktiv)
Hochwasser	kein Überschwemmungsgebiet, keine Gefahrenfläche geprüft gegen das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und alle drei Stufen der Hochwassergefahrenkarte Hochwassergefahrenkarte Musterland (fiktiv)
Lärmbelastung	53 dB(A) tags, 44 dB(A) nachts höchster Fassadenpegel im Umkreis von 60 m · Hauptquelle ist die Hauptstraße in rund 180 m Lärmkartierung Musterstadt (fiktiv)
Schutzgebiete (Natur)	keines am Grundstück Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiete abgefragt Schutzgebietsverzeichnis Musterland (fiktiv)
Stadtklima (Planungshinweiskarte)	bioklimatische Situation mäßig Siedlungsraum; die Karte empfiehlt, Grün- und Freiflächen zu erhalten. Klimaanalyse Musterstadt (fiktiv)
Starkregen	außergewöhnlich: 5, extrem: 9 modellierte Überflutungstiefe in Zentimetern je Szenario Hinweiskarte Starkregengefahren, Musterauszug (fiktiv)
Trinkwasserschutzgebiet	keines am Grundstück kein Wasserschutzgebiet berührt dieses Flurstück Wasserschutzgebiete Musterland (fiktiv)
Verkehrsmenge an der Straße	9.800 Kfz je Werktag (Hauptstraße, 180 m entfernt) durchschnittlicher täglicher Verkehr werktags, nächste erfasste Straße Verkehrsmengenkarte Musterstadt (fiktiv)
Versiegelung	54 % des Blocks versiegelt davon 30 % Gebäude, 24 % Wege und Stellplätze Umweltatlas Musterland, Versiegelung (fiktiv)

MARKT

4 von 4

Angebotsmieten im Stadtteil	11,20 €/m² netto kalt (2025) Preis bei Neuvermietung, nicht die ortsübliche Vergleichsmiete. Wohnungsmarktbericht Musterstadt (fiktiv)
Bodenrichtwert	720 €/m² Zone W – Wohngebiet, Referenz-GFZ 1,2, Stichtag 01.01.2026. Gutachterausschuss Musterland (fiktiv)
Kauffälle im Umkreis	9 Kauffälle im Umkreis von 300 m, 2025 Lage und Art der Kauffälle, keine Preise. Gutachterausschuss Musterstadt (fiktiv)
Wohnlage laut Mietspiegel	mittel (Stand 2025) Die Wohnlage beschreibt die Adresse, nicht das Gebäude. Mietspiegel Musterstadt 2025 (fiktiv)

ENERGIE

3 von 3

Solarertrag	1.010 kWh je kWp und Jahr bei optimaler Ausrichtung, Neigung 38° Solarstrahlungsatlas, Mustersauszug (fiktiv)
Solarpotenzial der Dachfläche	11 kWp auf 70 m² geeignete Fläche der Südseite des Satteldachs Solardachkataster Musterland (fiktiv)
Wärmeversorgung im Block	überwiegend Erdgas Angabe für den Block, nicht für das einzelne Haus. Kommunale Wärmeplanung Musterstadt (fiktiv)

ERSCHLIESSUNG

4 von 4

Schulen und Kitas im Umkreis	4 Schulen im 800-m-Umkreis, 6 Kitas im 500-m-Umkreis nächste Einrichtung: Kita Musterfeld, 320 m Luftlinie Schulverzeichnis Musterland (fiktiv)
Straße und Widmung	Gemeindestraße Erschließung über die Musterstraße. Straßenverzeichnis Musterstadt (fiktiv)
Tempolimit	30 km/h häufigste Anordnung im Umkreis von 100 m Verkehrsbehörde Musterstadt (fiktiv)
ÖPNV-Haltestellen	Bus „Musterplatz“ in 180 m 6 Bushaltestellen im 600-m-Umkreis (Luftlinie) Verkehrsverbund Musterland (fiktiv)

6 Wie dicht ist das Grundstück wirklich?

Dichtewerte mit verschiedenen Bezugsflächen und die Rechnung dieses Berichts. Sie sehen widersprüchlich aus, messen aber Verschiedenes — deshalb stehen sie hier nebeneinander statt verstreut.

Bezugsfläche	GFZ	GRZ	Wie gerechnet
Dieses Flurstück	0,40	0,20	gemessen auf 850 m² Flurstück
Nachbarflurstücke (Median)	1,24	0,32	14 bebaute Flurstücke im Umkreis, je Flurstück gerechnet wie dieses

Bezugsfläche	GFZ	GRZ	Wie gerechnet
Der ganze Baublock	1,02	0,30	amtlich, über den Block samt Höfen und Nebenflächen
Rechnung dieses Berichts (Bestand aufgestockt)	0,80	0,20	Hauptgebäude auf Umgebungshöhe aufgestockt, keine neue Grundfläche

Das Grundstück ist mit GFZ 0,40 weniger dicht bebaut als sein Block (1,02).

Warum die Zahlen auseinandergehen

- **Der Blockwert** rechnet über den gesamten Baublock, also einschließlich Höfen, Zufahrten und Nebenflächen. Er liegt deshalb meist unter dem Wert der einzelnen bebauten Flurstücke — beide sind richtig, sie messen Verschiedenes.
- „**Rechnung dieses Berichts**“ ist *kein* Umgebungswert, sondern die Rechenregel der Delta-Tabelle: jedes Hauptgebäude auf die Geschosshöhe der Nachbarschaft aufgestockt, keines abgesenkt, keine neue Grundfläche. Die größere Rechenformel (Grundflächenzahl mindestens 0,4 mal Umgebungshöhe, bei prägendem Bestand mindestens dessen Geschosshöhe) steht nur als obere, nicht belastbare Variante in den Annahmen. Steht das Haus schon auf Umgebungshöhe, ist das Delta null.
- Maßgeblich für § 34 BauGB ist, ob sich ein Vorhaben in die *nähere* Umgebung einfügt. Das entscheidet die Genehmigungsbehörde am Einzelfall, nicht eine dieser Zahlen.

7 Umgebungsanalyse

Ohne Bebauungsplan bemisst sich die Zulässigkeit an der Umgebung (§ 34 BauGB). Deshalb wird hier der Bestand gegen den Maßstab der Nachbarschaft gestellt — nicht gegen einen Wunschwert.

32%

Das Grundstück ist deutlich weniger dicht bebaut als seine Nachbarflurstücke (Median).

Es erreicht 32% von deren Geschossflächenzahl (GFZ 0,40 gegenüber 1,24; Median von 14 Nachbarflurstücken, aus dem Kataster gerechnet). Höhe: II Vollgeschosse gegenüber IV im Median der Nachbarn (Maximum VI). Traufe 6,4 m gegenüber 12,4 m im Median.

Vollgeschosse



Traufhöhe



Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)**Was der Vergleich bedeutet**

Das Gebäude auf dem Flurstück hat II Vollgeschosse, die Nachbarbebauung im Median IV. Aus der Aufstockung dieses Gebäudes auf Umgebungshöhe kommt der Zuwachs dieses Berichts (+340 m² BGF). Mit GFZ 0,40 erreicht das Grundstück 32 % der Geschossflächenzahl seiner Nachbarflurstücke (Median 1,24); überbaut ist es mit GRZ 0,20 gegenüber 0,32. Welche Bebauung zulässig wäre, klärt die Gemeinde; die rechnerischen Varianten stehen auf Seite 10.

Grenze dieser Betrachtung: Der Umgebungsmaßstab ist ein gemessener Median, keine Rechtsauskunft. Ob sich ein Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB „einfügt“, beurteilt die Genehmigungsbehörde – und sie bezieht dabei auch Merkmale ein, die keine Geodatenquelle abbildet: Bauweise, Gestaltung, Ortsbild.

8 Das Potenzial: heute gegen möglich

Das Herzstück dieses Berichts. Wichtig zum Verständnis: Verglichen wird die heute vorhandene Bebauung (aus amtlichen Geobasisdaten) mit dem Maßstab der Umgebung – nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der liegt nicht maschinenlesbar vor und ist gesondert zu prüfen.

Kennzahl	Heute bebaut (amtliche Daten)	Zahl dieses Berichts: Bestand auf Umgebungshöhe aufgestockt	Differenz
Vollgeschosse	II	IV	+2
Grundflächenzahl (GRZ)	0,20	0,20	+0,00
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,40	0,80	+0,40
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 340 m ²	ca. 680 m ²	+340 m ²
Wohneinheiten	ca. 4	ca. 8	+4

Als Bandbreite gelesen

Rahmen der Rechnung als Bandbreite, nicht als Punktwert

MEDIAN DER UMGEBUNG III bis V	BRUTTOGRUNDFLÄCHE ca. 510 bis 850 m²	WOHNEINHEITEN ca. 6 bis 10
---	--	--------------------------------------

Rechenregel: Die Nachbarbebauung streut um ihren Median (IV). Das Band rechnet die Zahl dieses Berichts deshalb einmal mit einem Median von III und einmal von V Vollgeschossen nach — mit derselben Regel wie die Zahl selbst: jeweils die kleinere von Aufstockung des Bestands (keines abgesenkt) und Rechenformel. Die Untergrenze liegt nie unter dem heutigen Bestand; die Obergrenze des Bands nie über der oberen Rechenvariante aus den Annahmen. Eine Punktzahl wäre genauer dargestellt, als sie ist.

Gemessen, nicht dem Bebauungsplan entnommen. Vollgeschosse der Gebäude auf dem Flurstück aus dem Liegenschaftskataster übernommen (amtliche Angabe, keine Schätzung). In der Umgebung stammen die Geschosshöhen überwiegend aus dem Liegenschaftskataster. Umgebungshöhe = Median der Vollgeschosse aus 38 Gebäuden mit bekannter Geschosshöhe (von 41 Gebäuden ab 40 m² im Umkreis von 150 m). Spalte „Zahl dieses Berichts“: jedes Hauptgebäude auf dem Flurstück auf die Umgebungshöhe aufgestockt, keins abgesenkt, Nebengebäude (Garage, Carport, Schuppen) und technische Bauten unverändert, keine neue Grundfläche. Obere, nicht belastbare Variante: Die Rechenformel – Grundflächenzahl mindestens 0,4 (eine Setzung, kein Messwert) mal Umgebungshöhe, bei prägendem Bestand mindestens dessen Geschosshöhe – ergäbe rund 1.360 m² BGF (GFZ 1,60, Zuwachs 1.020 m²). Ob und auf welchem Weg eine solche Dichte zulässig wäre, klärt die Gemeinde. Dieser Bericht nennt bewusst die vorsichtigeren Zahl; die Formelvariante steht nur zum Vergleich und ist nicht belastbar. Umrechnung BGF → Wohneinheiten mit 85 m² je WE. Was der Bebauungsplan zulässt, ist damit nicht ausgewertet – siehe Prüfpunkt 3. Alle Werte in diesem Muster sind fiktiv.

Aufstockung auf Umgebungshöhe (IV): +340 m² BGF · +4 Wohneinheiten

9 Drei Varianten, drei Größenordnungen

Zusätzliche Geschossfläche lässt sich auf unterschiedliche Weise schaffen; die Varianten führen zu unterschiedlich viel Fläche. Sie sind gerechnet, nicht entworfen — sie zeigen die Größenordnung, nicht das Gebäude. Baukosten und Wirtschaftlichkeit sind bewusst nicht enthalten: dafür fehlt eine belastbare offene Datenquelle.

A · Aufstockung auf Umgebungshöhe

Der Bestand bleibt stehen; jedes Hauptgebäude wächst bis zur Höhe der Umgebung (IV im Median), keines wird abgesenkt. Dieselbe Rechnung wie in der Kernaussage.

BRUTTOGRUNDFLÄCHE ca. 680 m²	BEBAUTE FLÄCHE ca. 170 m²	VOLLGESCHOSSE IV	GFZ 0,80	WOHNEINHEITEN ca. 8
--	-------------------------------------	----------------------------	--------------------	-------------------------------

Nebengebäude (auch gewerbliche neben einem Wohnhaus) und technische Bauten bleiben, wie sie sind. Setzt tragfähige Substanz und ein aufstockbares Dach voraus — beides ist am Gebäude zu prüfen, nicht aus Geodaten ablesbar.

B · Nachverdichtung in die Fläche

Die bebaute Fläche wächst bis zur Grundflächenzahl der Nachbarn; der Bestand bleibt, der neue Teil erhält die Höhe des Bestands, höchstens die der Umgebung.

BRUTTOGRUNDFLÄCHE	BEBAUTE FLÄCHE	VOLLGESCHOSSE	GFZ	WOHNEINHEITEN
ca. 544 m²	ca. 272 m²	II	0,64	ca. 6

Abstandsflächen nach Landesbauordnung begrenzen dies zusätzlich; die Wege des Baugesetzbuchs (auch § 246e) betreffen das Bauplanungsrecht, nicht das Bauordnungsrecht.

C · Vollaussnutzung des Umgebungsmaßes

Fläche und Höhe zugleich im Median der Nachbarn — der rechnerische Rahmen, wenn das Grundstück so bebaut wäre wie seine Umgebung im Mittel.

BRUTTOGRUNDFLÄCHE	BEBAUTE FLÄCHE	VOLLGESCHOSSE	GFZ	WOHNEINHEITEN
ca. 1.088 m²	ca. 272 m²	IV	1,28	ca. 13

Vergleichsrechnung, nicht belastbar: Diese Variante liegt über der Zahl dieses Berichts (ca. 680 m²), die bewusst die vorsichtigeren Rechnung nimmt. Vergleichswert, kein Entwurf. Ob ein solcher Baukörper zulässig wäre, klärt die Gemeinde.

10 Steckt im Dach noch Fläche?

Ein Dachgeschossausbau ist der kürzeste Weg zu mehr Wohnfläche: kein neues Fundament, keine neue Erschließung, kein Quadratmeter Grundstück mehr. Ob er sich lohnt, hängt an einer Zahl — der Höhe zwischen Traufe und First.

Fläche unter dem Dach mit mindestens 2,30 m lichter Höhe

GEBÄUDE GEPRÜFT	ZUSÄTZLICH ZUR ZAHL DES BERICHTS	ZUSÄTZLICH PRÜFENSWERT
1	ca. 0 m²	0 von 1

Rechenregel: Dachhöhe = First – Traufe, beides im Laserscan gemessen. Der Anteil mit mindestens 2,30 m lichter Höhe ist bei symmetrischem Satteldach $1 - 2,30 \text{ m} \div \text{Dachhöhe}$. Die Neigung stammt aus dem Verhältnis von echter zu projizierter Dachfläche. Nicht mitgezählt sind rund 77 m² auf einem Gebäude, das die Zahl dieses Berichts schon aufstockt oder unverändert lässt (Begründung beim Gebäude).

Haus Nr. 12 — in der Aufstockung dieses Berichts enthalten, kein zusätzlicher Ausbau

DACHFORM	TRAUFE	FIRST	DACHHÖHE	NEIGUNG	NUTZBAR
Satteldach	6,4 m	10,6 m	4,2 m	37°	ca. 77 m²

Unter dem heutigen Dach lägen rund 77 m² mit mindestens 2,30 m lichter Höhe (45 % der Grundfläche). Die Zahl dieses Berichts stockt dieses Haus aber schon auf Umgebungshöhe auf; das heutige Dach entfällt dabei. Die Fläche zählt deshalb nicht zusätzlich.

Was diese Messung nicht sagt

- **Ob das Dach bereits ausgebaut ist** — und bei Flachdächern, ob und wie hoch darunter ein Dachraum liegt. Der Scan sieht die Außenhaut, nicht die Nutzung dahinter — das steht in der Bauakte und wird hier nicht geschätzt.
- Ob die Statik trägt und ein zweiter Rettungsweg herstellbar ist. Am Gebäude zu prüfen.
- Ein Ausbau erhöht die Geschossfläche und damit die GFZ — ob das im Planungsrecht bleibt, ist gesondert zu klären.

11 Die fünf Prüfpunkte mit Verlässlichkeit

Hoch = amtliche Quelle, Befund eindeutig · **Mittel** = belegt, nicht abschließend · **Offen** = keine Quelle abgefragt. Die Stufe sagt, wie sicher diese Zeile ist — nicht, wie gut das Grundstück ist.

1 · Wohnnutzung

Wohnbaufläche

VERLÄSSLICHKEIT HOCH

Das Liegenschaftskataster führt hier die tatsächliche Nutzung „Wohnbaufläche“. Die Fläche dient damit laut Kataster vorwiegend dem Wohnen. Die Wege für den Wohnungsbau (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 246e BauGB) betreffen Vorhaben, die Wohnzwecken dienen; ob ein Vorhaben darunter fällt, klärt die Gemeinde.

Quelle: Tatsächliche Nutzung laut ALKIS (Land Musterland, fiktiv); geplante Nutzung nach Angabe des Auftraggebers · Amtliche Quelle, Befund eindeutig.

2 · Gebietskulisse laut Landesverordnung

nachrichtlich (keine Voraussetzung)

VERLÄSSLICHKEIT HOCH

Verordnung des Landes Musterland zur Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt vom 15.12.2025; Musterstadt ist in Anlage 1 aufgeführt (fiktiv). Klarstellung: Diese Kulisse ist keine Voraussetzung für § 246e BauGB – der gilt bundesweit. Relevant bleibt sie für das Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) und das Baugebot (§ 176 BauGB).

Quelle: Verordnung des Landes Musterland vom 15.12.2025, Anlage 1, lfd. Nr. 47 (fiktive Musterquelle) · Amtliche Quelle, Befund eindeutig.

3 · Innenbereich

10 Gebäude in 50 m

VERLÄSSLICHKEIT MITTEL

Im Umkreis von 50 m stehen 10 Gebäude, das nächste 6 m entfernt. Ob das Grundstück im Innenbereich nach § 34 BauGB liegt, entscheidet die Bauaufsicht. Im Bebauungsplan-Verzeichnis des Landes ist für das Flurstück kein festgesetzter Plan eingetragen. Ob ein älterer, übergeleiteter Plan gilt, klärt das Bauamt Musterstadt.

Quelle: Liegenschaftskataster ALKIS (Land Musterland, fiktiv), amtliche Geschosszahlen; Bebauungsplan-Festsetzungen nicht ausgewertet · Amtliche Daten; die Lage ist daraus abgeleitet, nicht festgestellt.

4 · Haltung der Kommune

veröffentlicht

VERLÄSSLICHKEIT MITTEL

Der Stadtrat von Musterstadt hat am 12.05.2026 Leitlinien zur Anwendung von § 246e BauGB beschlossen: Vorrang haben Aufstockung und Nachverdichtung im Bestand; vor jeder Zustimmung wird der Ortsbeirat beteiligt. Das Stadtplanungsamt hat dazu eine Handreichung für Antragsteller veröffentlicht. Wiedergegeben ist, was Musterstadt veröffentlicht hat (Fundstelle unten, Stand 12.05.2026). Das ist keine Prognose für ein bestimmtes Vorhaben: Die Zustimmung erteilt die Gemeinde im Einzelfall (§ 36a BauGB).

Quelle: Ratsbeschluss RB/2026/087 vom 12.05.2026; Handreichung des Stadtplanungsamts Musterstadt, Stand 05/2026 (fiktive Musterquellen) · Befund belegt, aber nicht abschließend.

5 · Öffentliche Belange

geprüft, unauffällig

VERLÄSSLICHKEIT HOCH

Lärm (nachrichtlich): 53 dB(A) tags, 44 dB(A) nachts; Starkregen (nachrichtlich): außergewöhnlich: 5, extrem: 9. Unauffällig: Denkmalschutz, Hochwasser, Erhaltungsverordnung § 172, Sanierungsgebiet § 142, Naturschutz, Trinkwasserschutz.

Quelle: Fachdienste Musterland (fiktiv), Einzelnachweis im Abschnitt Fachdaten · Amtliche Quelle, Befund eindeutig.

12 Wertindikation**+120.000 € bis +200.000 €**

Herleitung: Der Bodenrichtwert beträgt 720 €/m² (Zone W – Wohngebiet, fiktiver Musterwert, Stichtag 01.01.2026) und gilt für eine Referenz-GFZ von 1,2. Daraus ergibt sich ein Wert von rund 600 € je m²

Geschossfläche. Die rechnerisch zusätzlichen 340 m² BGF (Aufstockung des Bestands auf Umgebungshöhe – bewusst die vorsichtigeren von zwei Rechnungen, siehe Annahmen) entsprechen damit rund 200.000 €. Als vorsichtige Untergrenze sind 60 % davon angesetzt.

Vorsichtige Bandbreite auf Grundlage des Bodenrichtwerts. Keine Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV: Der Zusammenhang zwischen Dichte und Bodenwert ist nicht linear, Erschließung, Baukosten und Bauzeit sind nicht berücksichtigt. In diesem Muster ist der Bodenrichtwert fiktiv.

13 Fahrplan: die nächsten drei Schritte**1****Bebauungsplan beschaffen**

Beim Bauamt Musterstadt den geltenden Bebauungsplan für das Flurstück anfordern – oder die Auskunft, dass keiner gilt. Davon hängt ab, welcher der genannten Wege in Betracht kommt, und erst damit lässt sich das gemessene Potenzial gegen das zulässige Baurecht halten.

2**Vorhaben konkret aufzeichnen**

Auch eine grobe Skizze genügt: Wo soll was hin, wie hoch, wie viele Wohnungen. Ohne konkrete Vorstellung kann die Kommune nicht beraten – die Frage „was kann ich mit meinem Grundstück machen?“ beantwortet dort niemand.

3

Früh mit der Gemeinde sprechen

Abstimmungstermin beim Bauamt Musterstadt vereinbaren, bevor Planungskosten entstehen, und den Lageplan mit dem eingezeichneten Vorhaben mitbringen. Bewährter Rat aus der Verwaltungspraxis: mit der größten Variante des eigenen Vorhabens kommen (nicht mit der Vergleichsrechnung) und kompromissbereit bleiben. Beachten Sie die Befristung des § 246e BauGB bis 31.12.2030: Sie betrifft die Zulassung im Genehmigungsverfahren (§ 246e Abs. 4 BauGB), nicht Baubeginn oder Fertigstellung – ein Antrag kurz vor Fristende reicht nicht sicher.

14

Hinweise und Quellen

Hinweise zur Rechnung und zu den Daten

- **Zu beachten:** Die Rechenformel ($GRZ\ 0,40 \times IV\ \text{Vollgeschosse}$) ergibt GFZ 1,60. Die 14 bebauten Nachbarflurstücke im Umkreis von 100 m liegen im Median bei GFZ 1,24, zu drei Vierteln bei höchstens 1,39, im Höchstfall bei 1,90. Im Bericht steht deshalb die kleinere Zahl (GFZ 0,80, Bestand aufgestockt).
- **Hinweis:** Im Bebauungsplan-Verzeichnis des Landes ist für das Flurstück kein festgesetzter Plan eingetragen. Ob ein übergeleiteter älterer Plan gilt, klärt das Bauamt Musterstadt.

Quellen dieses Berichts

Wohnnutzung	Tatsächliche Nutzung laut ALKIS (Land Musterland, fiktiv); geplante Nutzung nach Angabe des Auftraggebers
Gebietskulisse laut Landesverordnung	Verordnung des Landes Musterland vom 15.12.2025, Anlage 1, lfd. Nr. 47 (fiktive Musterquelle)
Innenbereich	Liegenschaftskataster ALKIS (Land Musterland, fiktiv), amtliche Geschosszahlen; Bebauungsplan-Festsetzungen nicht ausgewertet
Haltung der Kommune	Ratsbeschluss RB/2026/087 vom 12.05.2026; Handreichung des Stadtplanungsamts Musterstadt, Stand 05/2026 (fiktive Musterquellen)
Öffentliche Belange	Fachdienste Musterland (fiktiv), Einzelnachweis im Abschnitt Fachdaten
Datenstand	Datenstand: 27.09.2026 · MUSTER: Grundstück, Messwerte und Quellen sind erfunden (fiktiv).

Wichtige Hinweise

Dieser Bericht ist eine **datenbasierte Potenzialeinschätzung** und **keine Rechtsberatung** im Sinne des Rechtsdienstleistungsgesetzes. Er ersetzt weder eine Bauvoranfrage noch die Abstimmung mit der Gemeinde.

Keiner der genannten Wege (§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b, § 246e BauGB) kommt ohne die Gemeinde aus; § 246e setzt ausdrücklich ihre Zustimmung voraus (Abs. 1 Satz 1, Verfahren nach § 36a BauGB). Aus diesem Bericht lässt sich kein Anspruch ableiten.

Die Wertindikation ist **keine Verkehrswertermittlung** nach ImmoWertV. Sämtliche Angaben beruhen auf den genannten Quellen zum genannten Datenstand.

Nutzen Sie diesen Bericht als **Ausgangspunkt für die vertiefende Prüfung**: Bauvoranfrage, Abstimmung mit dem Bauamt, Einholung von Gutachten. Besonders wichtig sind die frühzeitige Einbindung der Gemeinde und die Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen.