

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort: Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegen im Landkreis Ludwigslust-Parchim in der Gemeinde Moraas. Die Gemeinde Moraas befindet sich östlich von der Stadt Hagenow und nordwestlich von der Stadt Ludwigslust. Die Gemeinde Moraas zählt ca. 500 Einwohner. Die Gemeinde Moraas gehört dem Amt Hagenow-Land mit Sitz in Hagenow an.

Lage der Flurstücke: Die zu bewertenden Ackerflurstücke 125/1, 227, 297, 299/1 und 12/2 liegen westlich von der Ortschaft Moraas und sind vom Ort ca. 2.000 m bis 2.500 m Luftlinie entfernt. Die Flurstücke liegen am oder in der Nähe des Kraaker Mühlenbaches. Die Waldflurstücke 164, 205, 221, 281 und 7 erstrecken sich sich nördlich und nordöstlich von der Ortschaft Moraas und sind von der Wohnbebauung ca. 450 m bis 1.500 m Luftlinie entfernt. Das Waldflurstück 97 liegt östlich von der Ortschaft und ist von der Wohnbebauung ca. 800 m entfernt. Die Waldflurstücke 50, 93, 100, 153/1 erstrecken sich südöstlich von der Ortschaft Moraas und sind ca. 700 m bis 1.400 m Luftlinie von der Wohnbebauung entfernt. Die zu bewertenden Acker- und Waldflurstücke 2, 23, 41, 127, 133, 135 und 137 liegen südwestlich von der Ortschaft Moraas und sind von der Wohnbebauung ca. 100 m bis 1.000 m Luftlinie entfernt. Die vier Waldflurstücke 124, 128, 142, 159 und das Grünlandflurstück 191/1 erstrecken sich nördlich von der Ortschaft Kuhstorf und sind ca. 1.800 m bis 2.400 m Luftlinie von der Ortschaft Kuhstorf entfernt. Die genaue Lage der Außenbereichsflurstücke in der Gemarkung Moraas ist in den Flurkarten (s. Anlagen 1/3 bis 1/7) ersichtlich.

Verkehrslage, Entfernungen: Der Ort Moraas befindet sich östlich von der Stadt Hagenow und ca. 8,0 km von der nördlich verlaufenden Bundesstraße (B 321) entfernt. Die Entfernungen von der Ortschaft Moraas zu den umliegenden Städten betragen ca. :

- Hagenow 10,0 km
- Ludwigslust 22,0 km
- Landeshauptstadt Schwerin 37,0 km

Die Ortschaft Moraas ist durch die Autobahn A 24, welche nördlich von Moraas (Anschlussstelle Hagenow) verläuft, an das Autobahnnetz angeschlossen. Die Anschlussstelle ist ca. 14,0 km entfernt. In den Nachbarorten Strohkirchen und Kirch Jesar sind Haltepunkte der Bahn.

| | |
|---------------------------|--|
| Nutzung des Grundstückes: | Die Ackerland- und Grünlandflurstücke sind verpachtet und werden für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die Waldflächen der Flurstücke wurden bis auf die Waldfläche des Flurstückes 12/2 in den zurückliegenden Jahren nicht bewirtschaftet. |
| Immissionen: | Vor Ort konnten keine Beeinträchtigungen in Bezug auf eine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes festgestellt werden. |
| Gestalt und Form: | In den Liegenschaftskarten (vgl. Anlagen 1/3 bis 1/7) sind die Lage und die Form der zu bewertenden Flurstücke ersichtlich. Die Form und die Abmessungen der einzelnen Flurstücke sind den Flurkarten in den Anlagen zu entnehmen. |
| Beschaffenheit: | Die zu bewertenden Flurstücke sind überwiegend eben und schließen höhengleich an die land- und forstwirtschaftlichen Nachbargrundstücke bzw. an die öffentlichen Zuwegungen an. Das schmale Waldflurstück 2 der Flur 4 wurde vermutlich vor Jahren aufgeschüttet bevor der Bewuchs mit Kiefern auf dem Flurstück entstand. Ein Altlastenverdacht besteht für das zu bewertende Grundstück bestehend aus 28 Flurstücken nicht (s. Anlagen 6/1 bis 6/2). |

Flurstück 225/1

| | |
|---|---|
| Lage: | In den Pergen |
| Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster) | 6.501 m ² Ackerland (Im Pachtvertrag vom 08.12.2017 wird für das Flurstück 225/1 die genutzte Ackerfläche mit 6.501 m ² angegeben. Im Feldblockkataster wird das Flurstück 225/1 als Ackerfläche ausgewiesen.) |
| Bodenschätzung: | A S 5 D 26/27 (Fläche: 6.501 m ² , EMZ: 1.755) Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 5, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 26, Ackerzahl 27 |

Flurstück 227

Lage: In den Pergen

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster)

4.241 m² Ackerland
40.083 m² Ackerland
388 m² Nadelholz
8.521 m² Nadelholz
492 m² Nadelholz
20.351 m² Nadelholz
6.284 m² Laub- und Nadelholz

(Im Pachtvertrag vom 08.12.2017 wird für das Flurstück 227 die genutzte Ackerfläche mit 33.810 m² und die genutzte Grünlandfläche mit 7.106 m² angegeben. Die Katasterangaben stimmen nicht mit dem Feldblockkataster überein. Aus dem Feldblockkataster (landwirtschaftliches Flächenidentifizierungssystem) ergibt sich eine Größe der Ackerfläche des Flurstückes 227 von ca. 39.000 m². Die Angaben des Feldblockkatasters werden in der Bewertung zugrunde gelegt.)

Bodenschätzung:

A S 4 D 16/16 (Fläche: 6.579 m², EMZ: 1.053)
Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 4,
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 16, Ackerzahl 16

A S 5 D 23/23 (Fläche: 32.044 m², EMZ: 7.370)
Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 5,
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 23, Ackerzahl 23

Ertragsmesszahl (EMZ):

Fläche in m² x $\frac{\text{Ackerzahl}}{100}$

Ackerzahl:

$\frac{\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$

Ackerzahl:

$\frac{8.423 \times 100}{38.623 \text{ m}^2} = \underline{\underline{22,00}}$

Flurstück 280

Lage: Bin Wisch

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster)

6.812 m² Grünland
2.298 m² Laubholz
1.459 m² Nadelholz
184 m² Graben

(Im Pachtvertrag vom 03.06.2008 wird für das Flurstück 280 die genutzte Ackerfläche mit 8.016 m² angegeben. Die Größen der im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Flächen wird unter der Berücksichtigung des Luftbildes beibehalten. Die ursprüngliche Grünlandfläche wird seit Jahren als Ackerfläche genutzt und im Feldblockkataster als Ackerfläche ausgewiesen.)

Bodenschätzung: Gr Mo/S - a 3 31/29 (Fläche: 1.101 m², EMZ: 319)
Grünland (Gr), Bodenart Moor auf Sand (Mo/S), Boden-
stufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich ver-
änderte Böden (-), Klimastufe 8° C und darüber (a),
Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 31, Grünlandzahl 29

Gr Mo/S - a 3 35/34 (Fläche: 5.895 m², EMZ: 2.004)
Grünland (Gr), Bodenart Moor auf Sand (Mo/S), Boden-
stufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich ver-
änderte Böden (-), Klimastufe 8° C und darüber (a),
Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 35, Grünlandzahl 34

Ertragsmesszahl (EMZ): $\text{Fläche in m}^2 \times \frac{\text{Ackerzahl}}{100}$

Ackerzahl: $\frac{\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$

Ackerzahl: $\frac{2.323 \times 100}{6.996 \text{ m}^2} = \underline{\underline{33,00}}$

Flurstück 297

Lage: Am Mal-Host

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 22.881 m² Grünland
5.489 m² Nadelholz
289 m² Nadelholz
(Im Pachtvertrag vom 03.06.2008 wird für das Flurstück
297 die genutzte Ackerfläche mit 21.115 m² angegeben.
Die im Pachtvertrag angegebenen Nutzungen und
Größen werden in der Bewertung unterstellt, da die
örtliche Nutzung des Flurstückes von der Ausweisung im
Liegenschaftskataster abweicht. Die Katasterangaben
stimmen nicht mit dem Feldblockkataster überein. Im
Feldblockkataster (landwirtschaftliches Flächenidenti-
fizierungssystem) ist der Feldblock mit der Bodennutzung
Ackerfläche ausgewiesen.)

Bodenschätzung: Gr Mo/S - a 3 35/34 (Fläche: 22.881 m², EMZ: 7.780)
Grünland (Gr), Bodenart Moor auf Sand (Mo/S), Boden-
stufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich ver-
änderte Böden (-), Klimastufe 8° C und darüber (a),
Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 35, Grünlandzahl 34

Flurstück 299/1

Lage: Am Olm-Host

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 51.035 m² Ackerland
287 m² Ackerland
(Im Pachtvertrag vom 08.12.2017 wird für das Flurstück

299/1 die genutzte Ackerfläche mit 46.124 m² und die genutzte Grünlandfläche mit 5.198 m² angegeben. Die im Pachtvertrag angegebenen Nutzungen und Größen werden in der Bewertung unterstellt. Im Feldblockkataster ist das Flurstück 299/1 überwiegend als Ackerfläche und geringfügig als Dauergrünlandfläche ausgewiesen.)

Bodenschätzung:

Gr S II a 3 33/33 (Fläche: 34.724 m², EMZ: 11.459)
Grünland (Gr), Bodenart Sand (S), Bodenstufe II, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 33, Grünlandzahl 33

Gr Mo II a 3 35/34 (Fläche: 16.311 m², EMZ: 5.546)
Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe II, Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 35, Grünlandzahl 34

Gr Mo/S - a 3 35/35 (Fläche: 287 m², EMZ: 100)
Grünland (Gr), Bodenart Moor auf Sand (Mo/S), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 35, Grünlandzahl 35

Ertragsmesszahl (EMZ):

Fläche in m² x $\frac{\text{Ackerzahl}}{100}$

Ackerzahl:

$\frac{\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$

Ackerzahl:

$\frac{17.105 \times 100}{51.322 \text{ m}^2} = \underline{\underline{33,00}}$

Flurstück 164

Lage:

nicht erfasst

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster)

6.244 m² Wald (Nadelholz)

Flurstück 205

Lage:

Hoker Dannen

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster)

8.802 m² Wald (Nadelholz)

Flurstück 221

Lage:

nicht erfasst

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster)

5.442 m² Wald (Nadelholz)

Flurstück 281

Lage: nicht erfasst

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 7.284 m² Wald (Nadelholz)

Flurstück 7

Lage: nicht erfasst

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 12.292 m² Wald (Nadelholz)

Flurstück 97

Lage: Zietlitz

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 40.799 m² Wald (Nadelholz)

Flurstück 2

Lage: Kuhstorfer Straße

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 723 m² Ackerland
327 m² Nadelholz
2.289 m² Nadelholz
(Vor Ort stellt sich das gesamte Flurstück als Nadelwald-
fläche da.)

Flurstück 23

Lage: Kölken

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 8.650 m² Wald (Nadelholz)

Flurstück 50

Lage: Am Wege nach Jasnitz

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 10.189 m² Wald (Nadelholz)

Flurstück 93

Lage: An Strohkirchen

Tatsächliche Nutzung:
(laut Liegenschaftskataster) 8.260 m² Wald (Nadelholz)

Flurstück 100

Lage: Am Kumanns-Winkel
 Tatsächliche Nutzung: 5.593 m² Wald (Nadelholz)
 (laut Liegenschaftskataster)

Flurstück 127

Lage: Schillingskamp
 Tatsächliche Nutzung: 54.420 m² Ackerland
 12.891 m² Wald (Nadelholz)
 695 m² Graben
 (Im Pachtvertrag vom 03.06.2008 wird für das Flurstück 127 die genutzte Ackerfläche mit 54.514 m² angegeben. Das entspricht annähernd der im Liegenschaftskataster und im Feldblockkataster ausgewiesenen Ackerfläche.) Die im Pachtvertrag angegebene Größe für die Ackerfläche wird in der Bewertung unterstellt.)

Bodenschätzung: A S 4 D 17/16 (Fläche: 2.357 m², EMZ: 377)
 Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 17, Ackerzahl 16
 A S 4 D 17/17 (Fläche: 3.995 m², EMZ: 679)
 Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 17, Ackerzahl 17
 A S 5 D 26/26 (Fläche: 28.402 m², EMZ: 7.385)
 Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 5, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 26, Ackerzahl 26
 AGr S 4 D 28/28 (Fläche: 19.667 m², EMZ: 5.507)
 Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 28, Ackerzahl 28

Ertragsmesszahl (EMZ): $\text{Fläche in m}^2 \times \frac{\text{Ackerlandzahl}}{100}$

Ackerlandzahl: $\frac{\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} \times 100}{\text{Fläche in m}^2}$

Ackerlandzahl: $\frac{13.948 \times 100}{54.421 \text{ m}^2} = \underline{\underline{26,00}}$

Flurstück 133

Lage: Kölken

Tatsächliche Nutzung: 5.810 m² Ackerland
17.950 m² Wald (Nadelholz)
(Im Pachtvertrag vom 08.12.2017 wird für das Flurstück 133 die genutzte Ackerfläche mit 5.080 m² angegeben. Auf die im Pachtvertrag angegebene Nutzung wird in der Bewertung abgestellt. Die Flächengröße der Ackerfläche entspricht annähernd den Ausweisungen des Feldblockkatasters.)

Bodenschätzung: A S 4 D 20/21 (Fläche: 5.810 m², EMZ: 1.220)
Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 4,
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 20, Ackerzahl 21

Flurstück 135

Lage: Kölken

Tatsächliche Nutzung: 2.178 m² Ackerland
8.554 m² Wald (Nadelholz)
(Im Pachtvertrag vom 08.12.2017 wird für das Flurstück 135 die genutzte Ackerfläche mit 1.817 m² angegeben. Auf die im Pachtvertrag angegebene Nutzung wird in der Bewertung abgestellt. Die Flächengröße der Ackerfläche entspricht annähernd den Ausweisungen des Feldblockkatasters.)

Bodenschätzung: A S 4 D 20/21 (Fläche: 2.178 m², EMZ: 457)
Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 4,
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 20, Ackerzahl 21

Flurstück 137

Lage: Kölken

Tatsächliche Nutzung: 49.180 m² Wald (Nadelholz)
(laut Liegenschaftskataster)

Flurstück 153/1

Lage: An der K 22

Tatsächliche Nutzung: 1.962 m² Wald (Nadelholz)
(laut Liegenschaftskataster)

Flurstück 12/2

| | |
|-----------------------|---|
| Lage: | Am Kraaker Mühlenbach |
| Tatsächliche Nutzung: | 61.337 m ² Ackerland 34.841 m ² Wald (Laubholz) (Im Pachtvertrag vom 08.12.2017 wird für das Flurstück 12/2 die genutzte Ackerfläche mit 57.910 m ² angegeben. Entsprechend des Luftbildes und des Feldblockkatasters wird in der Bewertung auf die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzung abgestellt.) |
| Bodenschätzung: | A S 5 D 26/26 (Fläche: 45.028 m ² , EMZ: 11.707) Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe 5, Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 26, Ackerzahl 26 |

Flurstück 41

| | |
|---|---------------------------------------|
| Lage: | Im Buschn Urt |
| Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster) | 2.579 m ² Wald (Nadelholz) |

Flurstück 124

| | |
|---|---------------------------------------|
| Lage: | An der Straße nach Kuhstorf |
| Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster) | 2.970 m ² Wald (Nadelholz) |

Flurstück 128

| | |
|---|---------------------------------------|
| Lage: | An der Straße nach Kuhstorf |
| Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster) | 4.856 m ² Wald (Nadelholz) |

Flurstück 142

| | |
|---|---------------------------------------|
| Lage: | Im Jägenstädt |
| Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster) | 5.766 m ² Wald (Nadelholz) |

Flurstück 159

| | |
|---|---------------------------------------|
| Lage: | Im Jägenstädt |
| Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster) | 7.067 m ² Wald (Nadelholz) |

Flurstück 191/1

| | |
|---|---|
| Lage: | In den Sude Wischen |
| Tatsächliche Nutzung: (laut Liegenschaftskataster) | 1.015 m ² Grünland (Im Pachtvertrag wird für das Flurstück 191/1 die genutzte Grünlandfläche mit 1.015 m ² angegeben. Im Feldblockkataster wird das Flurstück 191/1 als Dauergrünland ausgewiesen.) |
| Bodenschätzung: | Gr L/Mo - 4 a 28/25 (Fläche: 1.015 m ² , EMZ: 254) Grünland (Gr), Bodenart Lehm auf Moor (L/Mo), Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (4), Grünlandgrundzahl 28, Grünlandzahl 25 |