

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Mecklenburg-Vorpommern
Kreis:	Ludwigslust-Parchim
Ort und Einwohnerzahl:	Toddin (906 Einwohner – Stand 31.12.2022)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgrößere Städte:</u> Hagenow (ca. 4 km), Hamburg (ca. 89 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Schwerin (ca. 37 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 321 <u>Autobahnzufahrt:</u> A24 Wittenburg (ca. 13 km), A24 Hagenow (ca. 13 km) <u>Bahnhof:</u> Hagenow Stadt (ca. 4 km) <u>Flughafen:</u> Hamburg (ca. 94 km)

3.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Lage überwiegend innerhalb der Ortschaft bzw. am Ortsrand; Flurstück 131 außerorts am süd-westlichen Rand der Ernst-Moritz-Arndt-Kaserne bzw. des Standortübungsplatzes gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum von Hagenow beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Ärzte ca. 4 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	nord-östlicher Bereich als Straßendorf mit typischer 1- bis 2-geschossiger, offener Wohnbebauung; Gewerbegebiet mit Logistikunternehmen; sonst überwiegend Land- und Forstwirtschaft
Beeinträchtigungen:	teilweise an- und abfahrender Logistikverkehr
Topografie:	überwiegend eben
Gestalt und Form:	<u>Flurstück 131 - Acker</u> Länge: ca. 333 m; Breite ca. 250 m; rechteckige Grundstücksform <u>Flurstück 49/12 - Weg</u> Länge: ca. 80 m; Breite ca. 4 m; rechteckige Grundstücksform <u>Flurstück 49/18 - Böschung, Acker</u> Länge: ca. 140 / 180 m; Breite ca. 64 m; fast rechteckige Grundstücksform <u>Flurstück 64/2 – Acker (Bebauungsplan für Gewerbegebiet)</u> Länge: ca. 300 m; mittlere Breite ca. 70 m; unregelmäßige Grundstücksform <u>Flurstück 49/16 - Gartenland</u> Straßenfront: ca. 30 m; mittlere Tiefe: ca. 32 m; fast rechteckige Grundstücksform (vgl. Anlage 7.3)

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße mit teils regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Straßenraumbeleuchtung; Parken im öffentlichen Straßenraum nicht möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	im planungsrechtlichen Innenbereich: elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauungen auf Nachbargrundstücken; Flurstück 49/16 eingefriedet durch Zaun und Hecken
Baugrund, Grundwasser:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden bekannt (soweit augenscheinlich ersichtlich)
Altlasten und schädliche Bodenveränderungen:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Umweltamt) ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Toddin, Blatt 149 folgende nicht wertbeeinflussende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> • Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 20.04.2022
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschvermerke:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Bis auf Pachtverhältnisse sind sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte nach Aktenlage nicht vorhanden.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim nicht.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Die Flurstücke des Bewertungsobjekts sind im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft (Flst. 131), Wohnbaufläche (Flst. 49/12, 49/16) und Gewerbefläche (Flst. 49/18, 64/2) dargestellt.
Innenbereichssatzung:	Die Flurstücke 49/12 und 49/16 liegen im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für die Flurstücke 64/2 und 49/18 (tlw.) trifft der Bebauungsplan Nr. 2 Erweiterung des Gewerbegebietes „ zungen: GE = Gewerbegebiet; 15 m = 15 m max. Traufhöhe; GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl); a = abweichende Bauweise</p> <p>Die Flurstücke 49/12 und 49/16 liegen im planungsrechtlichen Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.</p> <p>Die Flurstücke 131 und 49/18 (tlw.) liegen im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.</p>	“ folgende Festsetzungen:
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.	

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (tlw.), “reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21) (tlw.)	
Beitragsrechtlicher Zustand:	<p>Die Bewertungsgrundstücke werden bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei bewertet.</p> <p>Nach Angabe des Amtes Hagenow-Land bestehen keine offenen Ausbau- oder Erschließungsbeiträge. Kostenverursachende Maßnahmen sind nicht geplant.</p>	

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der ausführende Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen sowie der erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben schriftlich erfragt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung, Pachtsituation und wirtschaftliche Nachfolgenutzung

Die Flurstücke sind unbebaut und werden überwiegend land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Die Flurstücke 49/12 und 49/16 werden als Weg bzw. Gartenland genutzt. Gemäß vorliegendem Pachtvertrag Nr. 1070 von 2017 wurde eine Laufzeit bis 31.10.2030 abgeschlossen. Die jährliche Pacht beträgt hier nach 3.024,05 €. Der Pachtvertrag umfasst die Flurstücke 131, 49/18 und 64/2. Die wirtschaftliche Nachfolgenutzung entspricht grundsätzlich der bisherigen Nutzung. Das Flurstück 64/2 liegt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 und könnte demnach als Gewerbefläche genutzt werden. Eine diesbezügliche Nachfrage wird auf absehbare Zeit in der hier vorliegenden Lage jedoch nicht gesehen.

4.2 Bodenschätzung des Acker- und Grünlandes

Die jeweilige Bodenschätzung wurde dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung) entnommen.

Flurstück 131

Lage: nicht erfasst; in Toddin

Fläche: 83.235 m²

Tatsächl. Nutzung: 83.235 m² Ackerland

Bodenschätzung: 51.111 m² Landwirtschaftliche Nutzung
Ackerland (A), Bodenart Anlehmgiger Sand (SI), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 38, Ackerzahl 37, Ertragsmesszahl 18 911

32.124 m² Landwirtschaftliche Nutzung
Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 30, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 9 958

Flurstück 49/18

Lage: nicht erfasst; in Toddin

Fläche: 10.318 m²

Tatsächl. Nutzung: 6.541 m² Ackerland

3.597 m² Unland, Vegetationslose Fläche

180 m² Brachland

Bodenschätzung: 10.318 m² Landwirtschaftliche Nutzung
Ackerland (A), Bodenart Lehmgiger Sand (IS), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 47, Ackerzahl 48, Ertragsmesszahl 4 953

Flurstück 64/2

Lage: Bolter Wisch

Fläche: 20.821 m²

Tatsächl. Nutzung: 15.445 m² Ackerland

4.793 m² Grünland

583 m² Graben

Bodenschätzung: 15.431 m² Landwirtschaftliche Nutzung
Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 42, Ertragsmesszahl 6 481

4.808 m² Landwirtschaftliche Nutzung
Grünland (Gr), Bodenart Moor (Mo), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 36, Ertragsmesszahl 1 731