

Dipl.-Ing. (FH), MSc. Ronny Remane

Bauforscher und Denkmalpfleger (MSc)

Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger -BDGS-

Intern. zertifizierter Sachverständiger für die Immobilienbewertung nach ISO/IEC 17024

18276 Kuhs, Zehlendorf 29b

Tel.: 038454/40 99 42

E-Mail: sv-remane@gmx.de

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das unbebaute Grundstück in

23966 Wismar – unbebautes Grundstück

Grundbuch von Wismar, Blatt 3586

Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstück 4311/1, 4311/6 und 4218



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des Grundstücks wurde zum
Stichtag 19.05.2025 ermittelt mit

113.000 €

Das Verkehrswertgutachten dient dem Zweck der Zwangsversteigerung.

Auftraggeber: Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen,

23936 Grevesmühlen, Bahnhofstr. 2-4

Geschäftszeichen des Gerichts: 30 K 6/25

1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst 26 Seiten (inkl. 10 Seiten Anlagen) und wird in zweifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Verfasser

Zusammenfassung der Ergebnisse

Objekt: 23966 Wismar – unbebautes Grundstück

Geschäfts-Nr.: 30 K 6/25

Wertermittlungstichtag: 19.05.2025



Die zu bewertenden Flurstücke sind augenscheinlich nicht bebaut.

Flurstücke 4311/1 und 4311/6:

Die Flurstücke 4311/1 und 4311/6 sind durch erheblichen Wildwuchs (u.a. Sträucher, vereinzelte Bäume) geprägt. Der Zugang erfolgt über vorgelagerte Wege.

Flurstück 4218:

Das Flurstück 4218 ist durch Grünlandflächen geprägt. Der Zugang erfolgt über vorgelagerte Fremdgrundstücke.

Amtsgericht Wismar		Blatt	lfd. Nr.
Grundbuch von:	Wismar	3586	1
Besondere Eintragung:	Nicht vorhanden		

Grundbuchblatt	Grundstück	Flur	Flurstück	Fläche in m ²
3586	1 lfd. Nr. 1 im Grundbuch	1	4311/1	1.742
		1	4311/6	850
		1	4218	4.057

Planungsrecht:	Ertragsarme Flächen (Flurstück 4311/1 und 4311/6) sowie Bauerwartungsland (Flurstück 4218)
Flurneuordnung:	Nicht vorhanden
Baulasteintragung:	Nicht vorhanden
Altlastverdacht:	Nicht vorhanden
Denkmalschutz:	Nicht vorhanden

Der Verkehrswert an dem Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 19.05.2025 geschätzt mit

113.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung der Ergebnisse	2
1. Auftrag und Vorbemerkungen	4
1.1 Adresse des Auftraggebers	4
1.2 Art und Zweck des Gutachtens	4
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	4
1.4 Eigentümer	4
1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
1.6 Ortsbesichtigungen	4
1.6 Unterlagen	5
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	5
2.1 Lagemerkmale	5
2.1.1 Makrolage	5
2.1.2 Mikrolage	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2.1 Planungsrecht	6
2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	7
2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	7
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	8
2.3.1 Grundstückgröße und Zuschnitt	8
2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.3.3 Bodenbeschaffenheit	9
2.3.4 Umwelteinflüsse	9
2.3.5 Außenanlagen	9
2.3.5.1 Bodenbefestigungen	9
2.3.5.2 Gartengestaltung	9
3. Wertermittlung	10
3.1 Bewertungsgrundsätze	10
3.2 Ermittlung des Bodenwertes	11
3.2.1 Vergleichswerte	11
3.2.2 Bodenrichtwerte	11
3.2.3 Berechnung des Bodenwertes	12
3.2.3.1 Flurstück 4311/1, 4311/6 und 4218	12
3.3 Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.3.1 Erläuterungen zum Verkehrswert	13
3.3.2 Begründung des Verkehrswertes	14
3.4.3 Verkehrswert	14
4. Werteinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs	15
4.1 Sachverhalt	15
4.1.1 lfd. Nr. 2, 3 und 4 – Leitungsrechte	15
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	16
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur	16

1. Auftrag und Vorbemerkungen

1.1 Adresse des Auftraggebers

Amtsgericht Wismar - Zweigstelle Grevesmühlen
- Zwangsversteigerung -
Bahnhofstr. 2-4
23936 Grevesmühlen

1.2 Art und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, auf dem Grundstück in:

23966 Wismar, unbebautes Grundstück
Grundbuch von Wismar, Blatt 3586
Gemarkung Wismar, Flur 1, Flurstück 4311/1, 4311/6 und 4218

Das Verkehrswertgutachten dient der Aufhebung der Gemeinschaft (Zwangsversteigerungsverfahren) und ist nur für diesen Zweck verwendbar (Geschäfts-Nr. 30 K 6/25).

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

1.4 Eigentümer

Der Name des Eigentümers wird hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht erwähnt.

1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 19.05.2025. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (19.05.2025).

1.6 Ortsbesichtigungen

Zur Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber und nach schriftlicher Information an den Eigentümer/die Beteiligten am 19.05.2025 eine örtliche

Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks. Neben dem Sachverständigen nahm der Eigentümer (Abt. 1, Nr. 8. 1 im Grundbuch von Wismar Blatt 3586) am Besichtigungstermin teil.

Eingeladen wurden bzw. über die Besichtigung informiert:

- Die Eigentümer bzw. deren Verfahrensbevollmächtigten
- Auftraggeber (Amtsgericht Wismar).

1.6 Unterlagen

Für die Wertermittlung standen u. a. die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

1. Auftrag vom 31.03.2025
2. Grundbuch von Wismar, Blatt 3586 vom 10.03.2025 (amtlicher Ausdruck)
3. Flurkarte mit ALB-Auszug vom 09.04.2025
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.04.2025
5. Auskunft zu Bodenbelastungen (Altlastenkataster) beim LK Nordwestmecklenburg (untere Bodenschutzbehörde) vom 28.04.2025
6. Auskunft beim staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (Flurneuordnungsverfahren) vom 26.05.2025
7. Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Nordwestmecklenburg vom 26.05.2025
8. Kartographisches Kartenmaterial (die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ist eine Veröffentlichung im Internet zu erwarten, beispielsweise vom Amtsgericht, so ist die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet; maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungs-verfahrens).

Die unter Punkt 3 bis 8 aufgeführten Unterlagen wurden im Rahmen der Gutachtenerarbeitung vom Sachverständigen eingeholt.

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

(Quelle: Bertelsmann Stiftung- www.wegweiser-kommune.de; Wikimedia Foundation Inc.)

Lagebeschreibung:

Die Hansestadt Wismar liegt an der Ostseeküste im Landkreis Nordwestmecklenburg im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern am südlichen Ende der durch die Insel Poel geschützten Wismarer Bucht. Sie ist die sechstgrößte Stadt von Mecklenburg-Vorpommern und das größte der 18 Mittelzentren des Landes.

Seit der deutschen Wiedervereinigung 1990 wurde Wismars historischer Stadtkern im Rahmen der Städtebauförderung gründlich saniert. Seit 2002 gehört Wismars Altstadt zusammen mit Stralsund zum UNESCO-Weltkulturerbe mit dem Namen Historische Altstädte Stralsund und Wismar. Wismar gründete zusammen mit Stralsund die Deutsche Stiftung Welterbe.

Mit der Kreisgebietsreform Mecklenburg-Vorpommern 2011 wurde Wismar Teil und Kreisverwaltungssitz des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Sozialstruktur der Gemeinde:

Fläche:	41,72 km ²
Einwohner:	43.467 (Stand 12/2023)

Demographietyp:	Typ 2: Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen
Kaufkraft (2024):	36.654
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	4,1 %
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:	3,5 %
Bevölkerungsentwicklung Prognose 2040:	-4,8 %
Altenquotient 2040 (ab 65-Jährige je 100 Pers.):	61,0 %
Jugendquotient 2040 (unter 20-Jährige je 100 Pers.):	29,3 %
Arbeitslosenanteil an den SvB	13,2 %
SGB 2-Quote	14,0 %
ALG II-Quote	12,0 %.

Verkehrsanbindung:

Wismar liegt an den Eisenbahnstrecken Wismar–Rostock und Ludwigslust–Wismar. Der Bahnhof Wismar liegt nordöstlich der Altstadt. Er wird von einer Regional-Express-Linie (RE 8) und zwei Regionalbahn-Linien (RB 11 und 17) angefahren.

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof befindet sich der Zentrale Omnibusbahnhof. Hier treffen sich fast alle Stadt- und Regionalbuslinien.

Wismar ist über die Autobahn A 20 nach Rostock und nach Lübeck sowie über die A 14 nach Schwerin, die sich im Autobahnkreuz Wismar kreuzen, an das deutsche Autobahnnetz angebunden. Auch der Hafen hat Anschluss an das europäische Eisenbahnnetz. Etwa 60 Prozent der im Hafen umgeschlagenen Güter (Seehafenhinterlandverkehr) werden per Eisenbahn an- oder abtransportiert.

2.1.2 Mikrolage

Verkehrsverhältnisse:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nordöstlichen Bereich von Wismar. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt teilw. über vorgelagerte Weg- und Straßen bzw. über vorgelagerte Fremdgrundstücke (hier Flurstück 4218). Straßenbeleuchtung ist augenscheinlich in Teilbereichen vorhanden (hier Flurstück 4311/1 und 4311/6).

Die Verkehrsanbindung ist für diese Lage als normal einzustufen.

Verbindung zum nächsten Geschäfts- und Einkaufszentrum:

Die Infrastruktur von Wismar ist gut ausgeprägt. Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs werden im Ort selbst genutzt.

Öffentliche Einrichtungen:

Die Stadt Wismar ist amtsfrei. Die Verwaltung befindet sich in der Stadt selbst (Anschrift: Am Markt 1 in 23966 Wismar).

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Planungsrecht

Gemäß den eingeholten Informationen wurde folgende Aussage getroffen:

- a) Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Flächennutzungsplanes (Stand Oktober 2021) und ist dort als Flächen für die Landwirtschaft gekennzeichnet
- b) Für das Grundstück besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Hinweis:

- Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2018 befindet sich das Flurstück 4218 im Bebauungsplan Nr. 48/18 „Wohngebiet Alte Gärtnerei am Hohen Damm“
 - Hier Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- c) Anfragen über eine Bebauung sind bei der zuständigen Bauordnungsbehörde in der Stadt Wismar zu stellen (nach BauNVO).

2.2.2 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Aufwendungen zu Lasten des Grundstückseigentümers für die durchgeführten Erschließungsmaßnahmen bzw. in Zukunft zu entrichtende Erschließungsbeiträge werden im Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Eintragungen im Grundbuch:

Grundlage bildet das vom Auftraggeber (Amtsgericht Wismar) zur Verfügung gestellte Grundbuch von Wismar Blatt 3586 vom 10.03.2025 (amtlicher Ausdruck).

1. Eintragungen im Bestandsverzeichnis:
Neben den Grundstücksangaben (Grundstücksbezeichnung und Grundstücksgröße) sind keine wertbeeinflussende Eintragungen vermerkt.
2. Eintragungen in der Abt. 1:
Eigentümer
3. Eintragungen in der Abt. 2:

Lfd. Nr. 1

Gelöscht

Lfd. Nr. 2

Lastend auf Wismar Flur 1 Flurstück 4311/6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromfreileitungsrecht pp) für e.dis Energie Nord AG, Fürstenwalde/Spree; gemäß Bewilligung vom 26.04.1999 (Notar Dr. Kai Woellert, Wismar; UR-Nr. 549/1999) und Bewilligung vom 28.04.1999 (Notar Wolfgang Höfer, Wismar; UR-Nr. 670/1999) eingetragen am 27.10.1999 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 6).

Lfd. Nr. 3

Lastend auf

Wismar Flur 1 Flurstück 4218,

Wismar Flur 1 Flurstück 4311/1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Stadtwerke Wismar GmbH, Wismar; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 19.05.2008 (Hansestadt Wismar; LAB 01/08) eingetragen am 12.08.2008.

Lfd. Nr. 4

Lastend auf Wismar Flur 1 Flurstück 4218:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Wismar; gemäß Leitungs- und

Anlagenrechtsbescheinigung vom 21.06.2010 (Hansestadt Wismar; LAB 11/2010) eingetragen am 28.07.2010.

Lfd. Nr. 5

Lastend auf Abt. I Nr. 6.2:

Über das Vermögen von ... ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Schwerin, Az.: 580 IN 940/21); eingetragen am 23.12.2021.

Lfd. Nr. 6

Gelöscht

Lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wismar Zweigstelle Grevesmühlen, Az.: 30 K 6/25); eingetragen am 10.03.2025.

Für die Abteilung 2 des Grundbuches zwischenzeitlich beantragte bzw. eingetragene Belastungen sind im Verkehrswertgutachten nicht berücksichtigt.

4. Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung 3 verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulasten:

Laut schriftlicher Information der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Wismar, sind des Bewertungsgrundstücks keine belastenden Baulasten vorhanden.

Beim Ortstermin und beim Studium der Unterlagen konnten ebenso keine Hinweise auf begünstigende Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist augenscheinlich nicht bebaut. Pacht- und mietrechtliche Bindungen sind nicht bekannt bzw. wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Denkmalschutz:

Es besteht kein Denkmalschutz.

Sonstige Rechte und Belastungen

Weitere Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten der Wertermittlungsobjekte oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten der Wertermittlungsobjekte sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und Zuschnitt

Katasteramt: Wismar

Gemarkung: Wismar

Grundstück Nr.	Flur	Flurstück	tatsächliche Nutzung	Größe in m ²
1	1	4311/1	Naturnahe Fläche	1.742
	1	4311/6	Naturnahe Fläche	850
	1	4218	Grünlandfläche	4.057
Summe:				6.649

Die Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Genaue Form ist der beiliegenden Flurkarte zu entnehmen.

Die Grundstücksgröße wurde nicht nachgemessen. Es wird die Annahme unterstellt, dass die im Grundbuch angegebene Größe der tatsächlichen Größe entspricht.

2.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zu bewertenden Flurstücke sind augenscheinlich nicht bebaut.

Flurstücke 4311/1 und 4311/6:

Die Flurstücke 4311/1 und 4311/6 sind durch erheblichen Wildwuchs (u.a. Sträucher, vereinzelte Bäume) geprägt. Der Zugang erfolgt über vorgelagerte Wege.

Flurstück 4218:

Das Flurstück 4218 ist durch Grünlandflächen geprägt. Der Zugang erfolgt über vorgelagerte Fremdgrundstücke.

2.3.3 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen (Auskunft aus dem Altlastenkataster) und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

2.3.4 Umwelteinflüsse

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde ein in dieser Lage teilw. intensiver Fahrzeugverkehr festgestellt (hier insbesondere die Flurstück 4311/1 und 4311/6). Zur nächtlichen Intensität des Verkehrs kann keine Aussage getroffen werden.

2.3.5 Außenanlagen

2.3.5.1 Bodenbefestigungen

Besonders wertrelevante Bodenbefestigungen bzw. Außenanlagen sind auf dem Grundstück augenscheinlich nicht vorhanden.

2.3.5.2 Gartengestaltung

Besonders zu bewertende Gartenanlagen sind auf der zu bewertenden Liegenschaft augenscheinlich nicht vorhanden.

3. Wertermittlung

3.1 Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Kaufpreis für das Wertermittlungsobjekt ohne die Berücksichtigung besonderer persönlicher, äußerer oder sonstiger Umstände dar. Das Verkehrswertgutachten wurde in Anlehnung an die §§ 192-199 des Baugesetzbuches (BauGB) ermittelt.

Folgende gesetzliche Vorschriften und Empfehlungen werden u. a. als bedeutend angesehen:

- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Gegenstand der Wertermittlung kann nach § 1 der ImmoWertV das Grundstück, seine Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie des Zubehörs sein. Die Wertermittlung kann sich auch auf einzelne der in Satz 1 und 2 bezeichneten Gegenstände beziehen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind laut § 8 der ImmoWertV eines oder mehrere der nachfolgenden Verfahren der ImmoWertV zu benutzen:

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Allgemeines zu dem Gutachten

Feststellungen hinsichtlich des zu bewertenden Gartenanlagen Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit von Gebäuden nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Vorbemerkung

Das Flurstücke 4311/1, 4311/6 und 4218 sind augenscheinlich nicht bebaut.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 16 ImmoWertV). Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

3.2.1 Vergleichswerte

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine für vergleichbare Grundstücke registriert.

3.2.2 Bodenrichtwerte

Laut Onlineauskunft des Gutachterausschusses im Landkreis Nordwestmecklenburg wird in der Bodenrichtwertkarte (Stichtag 01.01.2025) für den Bereich in Wismar folgender Bodenrichtwert ausgewiesen:

- Wohnbaufläche mit 115 €/m²
(Zone 138 in Wismar)
- Ertragsarme Flächen 0,35 (Spanne zw. 0,19 und 0,51)

3.2.3 Berechnung des Bodenwertes

3.2.3.1 Flurstück 4311/1, 4311/6 und 4218

Flurstück 4311/1 und 4331/6:

				Erläuterung
Ausgangswert			0,35 €/m²	
Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	19.05.2025	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage/Erschließung	-	Gut	x 1,30	A2
Entwicklungsstufe	ertragsarme Flächen	ertragsarme Flächen	x 1,00	A3
Größe	-	1.742 und 850 m²	x 1,00	A4
Relativer Bodenwert			= 0,46 €/m²	

Flurstück 4218:

				Erläuterung
Ausgangswert			115 €/m²	
Zeitliche Anpassung des Bodenwertes				
Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	19.05.2025	x 1,00	A1
Anpassung wegen Abweichung in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauerwartungsland	x 0,24	B1
Relativer Bodenwert			= 27,6 €/m²	

Zusammenstellung:

Ermittlung des Bodenwertes			Erläuterung
Ertragsarme Flächen		= 0,46 €/m²	
Bauerwartungsland		= 27,6 €/m²	
Flurstück 4311/1	x 1.742 m ²	= 793 €	
Flurstück 4311/6	x 850 m ²	+ 387 €	
Flurstück 4218	x 4.057 m ²	+ 111.973 €	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		+ 0,00 €	
Bodenwert		= 113.153 €	
objektspezifischer Grundstücksmerkmale		- 0 €	
		= 113.153 €	
Verkehrswert		rd. 113.000 €	

Erläuterung zur Berechnung des Bodenrichtwertes

A1: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Es zeigt sich derzeit durch die deutlich gestiegenen Zinsen, eine sich abschwächende Konjunktur und eine Inflation auf historisch hohem Niveau, dass sich der Immobilienmarkt spürbar verhaltener als noch in den Vorjahren präsentiert. Dementsprechend, sowie unter Berücksichtigung steigender Baupreise wird gegenwärtig von einer stagnierenden bis hin zu einer abschwächenden Entwicklung ausgegangen.

→ 0 % eingeschätzt

A2:

Folgende Faktoren werden berücksichtigt:

- Hier insbesondere hervorzuheben die Lage innerhalb von Wismar (Nähe zu Siedlungsgebieten)
- Eher ungünstiger Grundstückszuschnitt (vgl. Liegenschaftskarte)

→ +30 % eingeschätzt

A3 bis A4:

Es werden keine Anpassungen berücksichtigt.

B1: Bauerwartungsland:

Folgende Merkmale werden berücksichtigt:

1. Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 13.12.2018 befindet sich das Flurstück 4218 im Bebauungsplan Nr. 48/18 "Wohngebiet Alte Gärtnerei am Hohen Damm". Hier Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Keine öffentliche Zuwegung (hier vorgelagerte Fremdgrundstücke).

Fazit:

- Das Grundstück wird entsprechend der Lage und Nutzung als Bauerwartungsland eingestuft.
- Aus den Auswertungen des Gutachterausschusses im LK Nordwestmecklenburg im aktuellen Grundstücksmarkt 2025, werden für Bauerwartungsland im Durchschnitt 24 % des Bodenwerts von baureifem Land gezahlt. Der mittlere Bodenwert lag bei 21 €/m² (Spanne zwischen 11 und 36,23 €/m²)

Hinweis:

Nach § 5 Abs. II ImmoWertV wird von Bauerwartungsland gesprochen, wenn eine Stück Boden nach „dem Stand der Bauleitplanung und der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lässt“. Es ist also von einer baulichen Nutzbarkeit in der Zukunft auszugehen, also von einer Freigabe als Bauland.

Eine Garantie, dass dies zeitnah geschieht und das Grundstück in absehbarer Zeit bebaut werden darf, gibt es aber nicht. Wie Rohbauland ist Bauerwartungsland ebenfalls noch nicht erschlossen. Die Kosten dafür kommen also zum Grundstückspreis später noch hinzu. Bauerwartungsland ist in der Regel günstiger als Bauland und Rohbauland, weil hier erst noch darauf gewartet werden muss, wann es zu Rohbauland erklärt wird.

3.3 Ermittlung des Verkehrswertes

3.3.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

„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 Grundstücks oder des sonstigen

Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Gemäß Auftrag vom 31.03.2025 werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

- a) Der Name und die Anschrift des zuständigen Kaminkehrers ist lt. Internetrecherche (www.schornsteinfeger-mv.de) , in 23970 Wismar
- b) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor; keine Baulasteintragung vorhanden
- c) Gesondert zu bewertende Maschinen, Zubehör usw. wurden augenscheinlich nicht festgestellt.
- d) Es besteht nach eingeholten Informationen und der örtlichen Besichtigung kein Verdacht auf ökologische Altlasten
- e) Die öffentliche Erschließung erfolgt teilw. über vorgelagerte Wege und teilw. über Fremdgrundstücke
- f) Ein Überbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde nicht festgestellt
- g) Es besteht kein Denkmalschutz
- h) Nach derzeitiger Sachlage ist kein Flurneuordnungsverfahren anhängig.

3.3.2 Begründung des Verkehrswertes

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Sachverständige wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren (auf Basis des Bodenrichtwertes) an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt auch aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeit beurteilt werden.

3.4.3 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die Berechnungen und Untersuchungen, nachfolgend ausgewiesen.

**Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag
19.05.2025 geschätzt mit**

113.000 €

in Worten: einhundert dreizehntausend Euro.

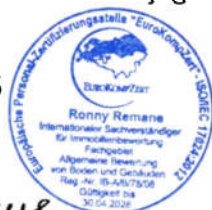
Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Ich erkläre unparteiisch und ohne jegliches Interesse am Ergebnis der Verkehrswerte bewertet zu haben.

Zehlendorf, 27.05.2025

Remane

R. Remane



4. Werteinfluss der Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

4.1 Sachverhalt

4.1.1 lfd. Nr. 2, 3 und 4 – Leitungsrechte

Gemäß den Eintragungen im Grundbuch von Wismar Blatt 3586 (II. Abt.) sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2

Lastend auf Flurstück 4311/6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromfreileitungsrecht pp) für e.dis Energie Nord AG, Fürstenwalde/Spree; gemäß Bewilligung vom 26.04.1999 (Notar Dr. Kai Woellert, Wismar; UR-Nr. 549/1999) und Bewilligung vom 28.04.1999 (Notar Wolfgang Höfer, Wismar; UR-Nr. 670/1999) eingetragen am 27.10.1999 (ehem. Abt. II lfd. Nr. 6).

Lfd. Nr. 3

Lastend auf Flurstück 4218 und 4311/1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Stadtwerke Wismar GmbH, Wismar; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 19.05.2008 (Hansestadt Wismar; LAB 01/08) eingetragen am 12.08.2008.

Lfd. Nr. 4

Lastend auf Flurstück 4218:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar, Wismar; gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 21.06.2010 (Hansestadt Wismar; LAB 11/2010) eingetragen am 28.07.2010.

Der Sachverhalt der Eintragung wird wie folgt eingeschätzt:

- Die Nutzbarkeit wird augenscheinlich nicht wesentlich eingeschränkt
- Es sind keine wesentlich störenden Immissionen zu erwarten.

Fazit:

Unter Würdigung der tatsächlichen Umstände beim Bewertungsgrundstück wird ein Ansatz von 0 % für angemessen angesehen.

Wert der Dienstbarkeit lfd. Nr. 2:	=	0 €
Wert der Dienstbarkeit lfd. Nr. 3:	=	0 €
Wert der Dienstbarkeit lfd. Nr. 4:	=	0 €
unbelasteter Verkehrswert:	=	113.153 €
		= 113.153 €
<u>belasteter Verkehrswert:</u>		<u>rd. 113.000 €</u>

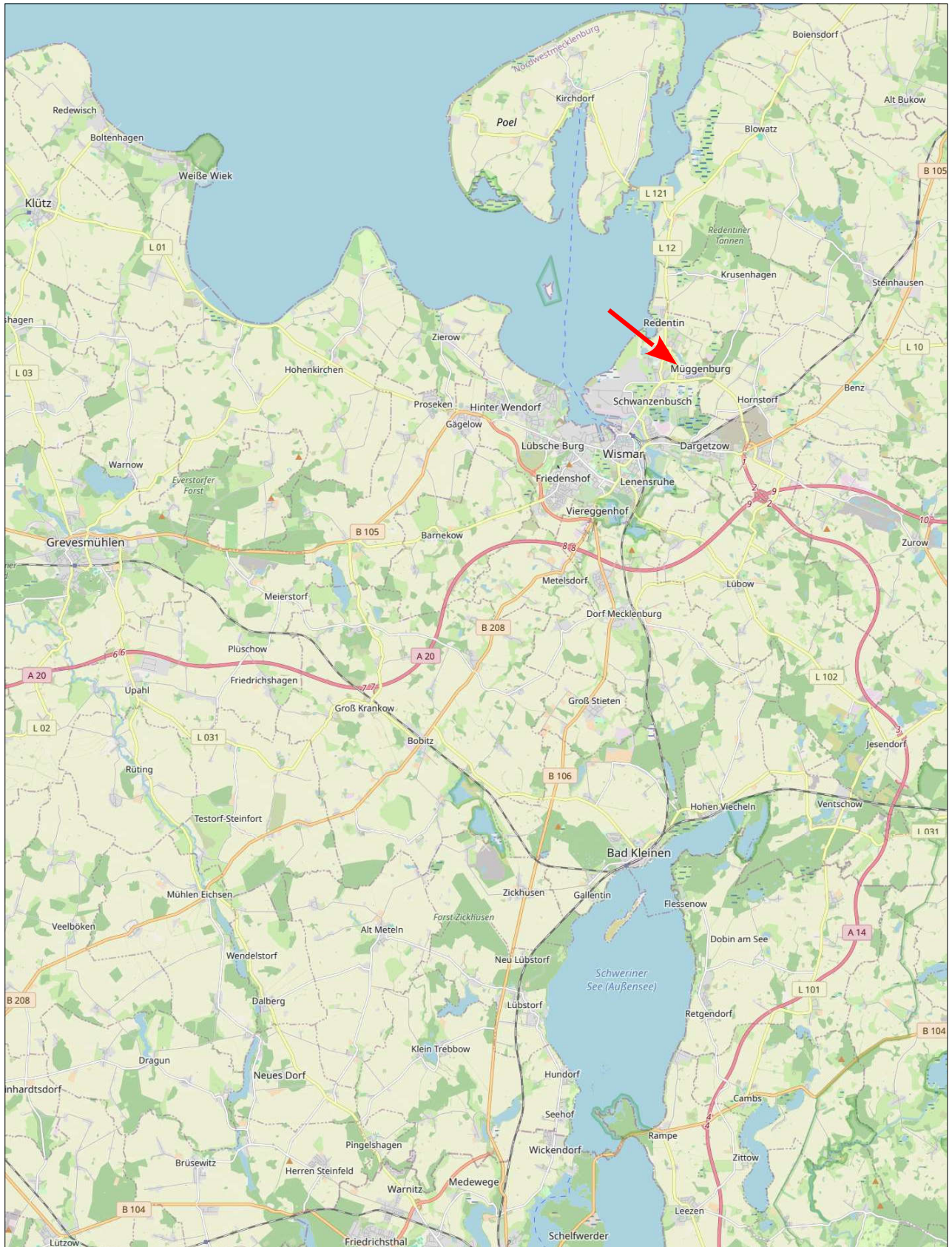
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 3018)
- WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2018) m.W.v. 26.11.2015 bzw. 01.01.2016
- LBauO M-V: Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, Fassung vom 18. April 2006.

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

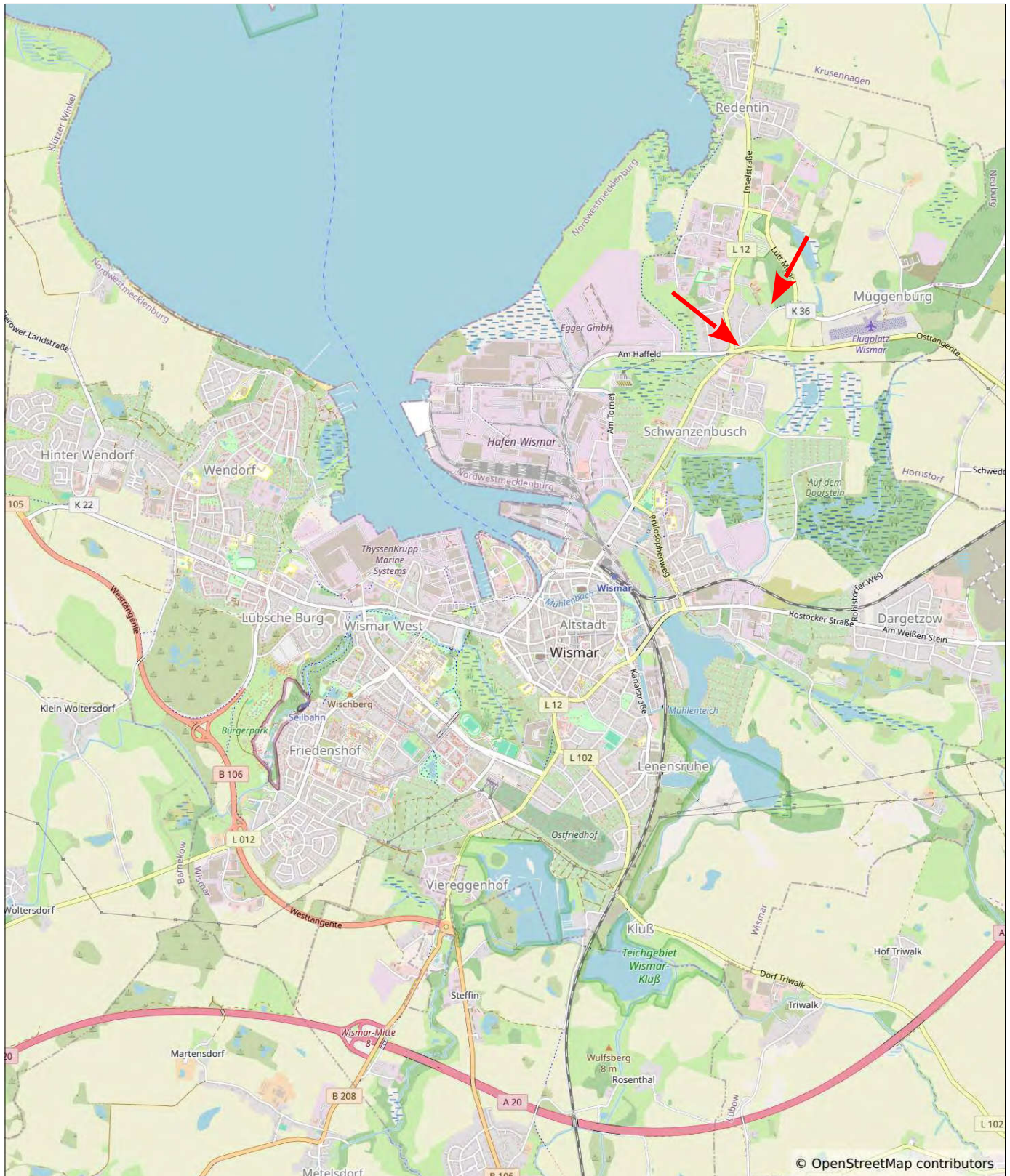
1. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kleiber; 9. Auflage 2020
2. Wertermittlung von Grundstücken: Simon, Gilich; 6. Auflage 2012
3. Baukosten 2024/2025 - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung: Schmitz, Kringst, Dahlhaus, Meisel, 2024
4. Grundstücksmarkbericht 2025 – Landkreis Nordwestmecklenburg: Gutachterausschuss für Grundstückswerte, 2025
5. sonstige einschlägige Bewertungsliteratur, wie z.B. „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ - GuG -; „Der Sachverständige“.



Lageplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende
siehe: openstreetmap.org/copyright



Straßenplan

- ohne Maßstab -

Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende
siehe: openstreetmap.org/copyright



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV mit Luftbild (DOP) 1:2500

Erstellt am 09.04.2025

Gemarkung: Wismar (13 0332)
Flur: 1
Flurstück: 4210

Gemeinde: Wismar, Hansestadt (13 0 74 087)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Muggenburger Weg 16



MV519c
0 25 50 75 Meter
Maßstab 1:2500

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Betreff: Wismar, Flur 1, Flst. 4218, 4311/1, 4311/6: Altlastenauskunft 2512

Von: @nordwestmecklenburg.de>

Datum: 28.04.2025, 15:05

An: "sv-remane@gmx.de" <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die angefragten Flurstücke

Gemarkung: Wismar

Flur: 1

Flurstück(e): 4218, 4311/1, 4311/6

Ihre Anfrage vom 25.04.2025

ID 2512

liegen dem Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Flurstücke von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen.

Kosten werden nicht erhoben.

Hinweise:

- Bei z. B. Auffüllungen oder gewerblicher Vornutzung oder in langjährig besiedelten Altstädten besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen, die abfallrechtlich zu berücksichtigen sind.
- Wenn Sie nähere Kenntnis über Ihren Baugrund wünschen, empfehlen sich analytische Untersuchungen des Bodenmaterials durch einen Fachgutachter nach BBodSchV bzw. nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV, früher nach LAGA M20).
- Sie sind gemäß § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes verpflichtet, mir unverzüglich mitzuteilen, wenn Sie konkrete Anhaltspunkte dafür haben, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt oder vorliegen könnte. Anhaltspunkte sind Überschreitungen von Prüfwerten nach BBodSchV (oder teilweise Überschreitungen von BM-2 nach EBV - alt: Z2 nach LAGA M20, teilweise auch schon bei weniger Schadstoffbelastungen als BM-2, teilweise auch darüber). Diese Pflicht gilt auch für Sachverständige und Untersuchungsstellen.
- Eventuelle Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst <https://antraege.mv-serviceportal.de/schnellstart.xhtml>
- Schadstoffbelastungen der Gebäude werden nicht im Altlastenkataster erfasst.

Bitte beachten Sie bei auch zukünftigen Anfragen vorrangig die kostenfreie Altlasten-Selbstauskunft des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V:

<https://www.lung.mv-regierung.de/fachinformationen/altlasten/onlineservice/>

Für die Beantwortung von Anfragen, die nicht automatisiert möglich sind, rechnen Sie bitte mit 4 Wochen Bearbeitungszeit.

Bei weiteren Fragen rufen Sie gern an.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sachbearbeiterin für Bodenschutz und Abfall

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Herrn
 Ronny Remane
 Sachverständigenbüro

Per Mail: sv-remane@gmx.de

Der Bürgermeister
 Bauamt
 Abt. Allgemeine Bauverwaltung



Bearbeiter/in:

Zimmer: 214
 Telefon: 03841 251-
 Fax: 03841 251-6002
 E-Mail: @wismar.de
 Datum: 30. April 2025

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter:
<https://www.wismar.de/Quicknavigation/Datenschutz>

Aktenzeichen 04053-2025-04 (bitte stets angeben)
 Grundstück Wismar, Müggenburger Weg , Osttangente
 Gemarkung Wismar Wismar Wismar
 Flur 1 1 1
 Flurstück 4218 4311/1 4311/6
 Vorhaben Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den o. g. Flurstücken (Grundbuchblatt Nr. 3586) derzeit **keine** Baulast im Sinne des § 83 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bauproduktenmarktüberwachungsgesetzes, der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, des Architekten- und Ingenieurgesetzes und der Kommunalverfassung vom 18. März 2025 (GVOBl. Nr. 7, S. 130) eingetragen ist.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Die zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beige-fügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
 im Auftrag

Dienstgebäude
 Kopenhagener
 Straße 1
 23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein
 Mo.–Fr. 08.30–12.00 Uhr
 Di. 14.00 – 15.30 Uhr
 Do. 14.00 – 17.30 Uhr
 Mittwoch geschlossen
 Außerhalb der Sprechzeiten sind Ter-
 mine nach Vereinbarung möglich

Kontakte
 (Vorwahl 03841)
 Tel.: 251 - 0
 Fax: 251-6002
www.wismar.de

Konten
 DKB DE78 1203 0000 0010 2045 84
 Sparkasse MNW DE54 1405 1000 1000 0036 35
 Deutsche Bank DE67 1307 0000 0270 5754 00
 VR Bank eG DE83 1406 1308 0004 1001 23
 Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

BIC
 BYLADEM1001
 NOLADE21WIS
 DEUTDEBRXXX
 GENODEF1GUE

Betreff: AW: [Mail von EXTERN] Auskunft bzgl. Flurneuordnungsverfahren
Von: @staluwm.mv-regierung.de>
Datum: 26.05.2025, 13:23
An: <sv-remane@gmx.de>

Sehr geehrter Herr Remane

als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich die Flurstücke 4311/1, 4311/6 und 4218 Flur 1, Gemarkung Wismar in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.



Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Abteilung integrierte ländliche Entwicklung
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin
Tel.: 0385/588-
Fax.: 0385/588-66570
E-Mail: @staluwm.mv-regierung.de

Informationen nach Art. 13 DS-GVO zu der Verarbeitung personenbezogener
Daten durch unsere Behörde finden Sie unter <http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/>.

Amtliche Bekanntmachungen Bauleitplanungen der Hansestadt Wismar

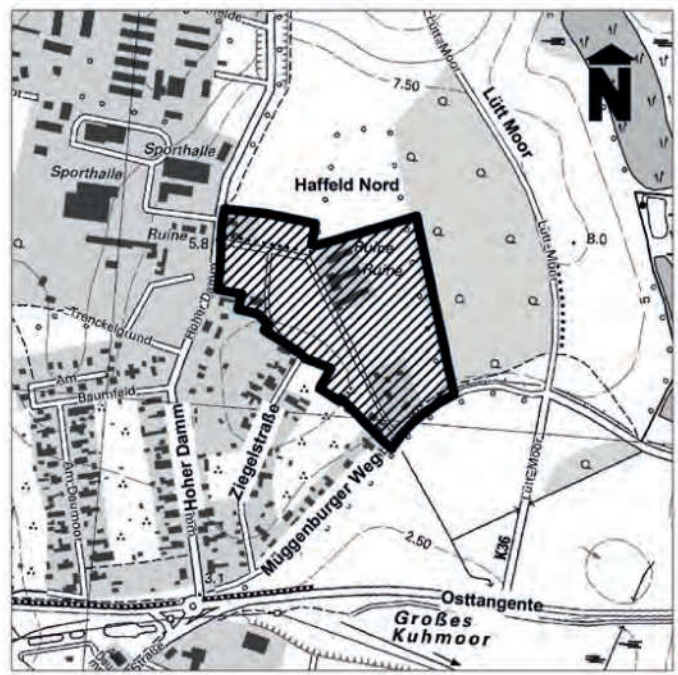
Betrifft: Bebauungsplan Nr. 48/18
„Wohngebiet Alte Gärtnerei am Hohen Damm“

Hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Bereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch das Niederungsgebiet Lucks Wiese
im Osten: durch den westlich der Straße Lütt Moor liegenden Auf-
forstungsbereich und den Müggenburger Weg
im Süden: durch die bebauten Wohngrundstücke des Hohen Damm,
der Eisernen Hand und des Müggenburger Weges
im Westen: durch den Hohen Damm

Die Planbereichsgrenzen sind dem abgedruckten Plan zu entnehmen. Das Plangebiet ist schraffiert dargestellt.



Der Aufstellungsbeschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 13.12.2018 zum Bebauungsplan Nr. 48/18 „Wohngebiet Alte Gärtnerei am Hohen Damm“ wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gegeben.

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung



Nördlich anliegender Erschießungsweg



Grundstücksansicht



Grundstücksansicht



Nördlich anliegender Erschießungsweg



Grundstücksansicht



Grundstücksansicht



Südlicher Erschießungsweg sowie zusätzlich vorgelagerte Fremdgrundstücke



Grundstücksansicht



Grundstücksansicht