

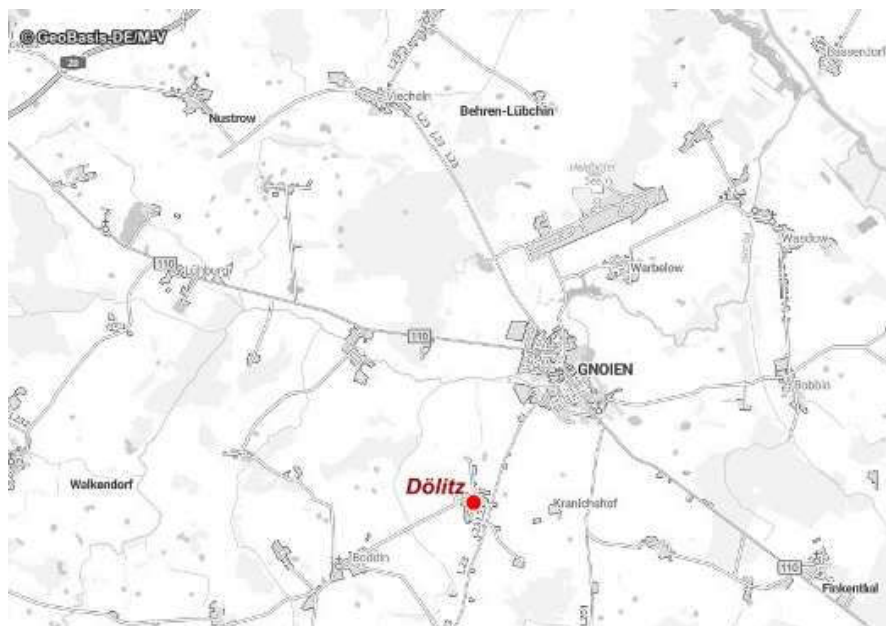
3 Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Allgemeines

Zur Bewertung stehen landwirtschaftliche Nutzflächen in der Gemeinde Gnoien im Landkreis Rostock. Die Flurstücke sind im Wesentlichen unbebaut. Weiterhin sind zwei Flurstücke in der Ortslage von Dölitz im Bewertungsumfang enthalten.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft	15,6905 ha
Bebaute und sonst. Grundstücke	0,2584 ha
gesamt	15,9489 ha

Der Ort Dölitz gehört zur Gemeinde Gnoien und befindet sich im östlichen Teil des Landkreises Rostock südlich der Ostseeautobahn A 20 und südlich der Bundesstraße B 110 zwischen Rostock und Demmin. Die Region ist landwirtschaftlich geprägt.



Quelle: Geoportal MV

3.2 Beschreibung der Flurstücke

3.2.1 Bezeichnung, Lage, Nutzungsart und Größe

Die Bewertungsflächen liegen in der Gemarkung Dölitz in den Fluren 1-3. Die Flächen werden als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet. Die Nutzung erfolgt vorrangig als Ackerland, Grünland und Wald. Im Bewertungsumfang sind außerdem zwei Flurstücke in der Ortslage von Dölitz enthalten.

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Flächengröße
Dölitz	1	div.	8.100 m ²
	2	div.	15.333 m ²
	3	div.	136.056 m ²
			159.489 m ²

3.2.2 Wertgruppen

Die Bewertungsflächen werden anhand der qualitätsbestimmenden Merkmale in Bewertungsgruppen eingeteilt. Bei der Zuordnung der Flächenanteile zu den jeweiligen Wertgruppen werden die Nutzungen gemäß Feldblockkataster zugrunde gelegt. Das Feldblockkataster gibt Auskunft über die nachhaltig zulässige Nutzungsart der Bewertungsflächen. Der Sachverständige hat die tatsächlichen Nutzungsarten vor Ort und anhand des Luftbildes und der Feldblöcke abgestimmt. Die Bewertungsgruppen werden ausschließlich zur Bewertung der Flächen in diesem Gutachten gebildet. Hieraus lassen sich nicht automatisch katasterliche oder amtliche Nutzungsarten ableiten.

Ackerland

Die Ackerflächen werden ackerbaulich genutzt. Für die Bewertung ist nicht relevant, ob es sich bei der tatsächlichen Nutzung um Anbau von Mähdruschfrüchten, Futterbau, Hackfrüchte oder um Stilllegungsfläche handelt. Die Flächen werden als Bruttoackerflächen gemäß Größen innerhalb des Feldblockes bewertet. Das Ackerland Flurstück 218 liegt in dem Feldblock DEMVLI074AB40008. Das Ackerland Flurstück 69 liegt in dem Feldblock DEMVLI074AB40068.



Flurstücke 218 Flur 2 und 69 Flur 3; Quelle: Geoportal MV

Grünland

Das Grünland wird als gewöhnliches Dauergrünland bewirtschaftet. Es handelt sich um natürliches Grünland auf nicht ackerfähigen Standorten. Die Nutzungsintensität ist durchschnittlich. Der Pflegezustand ist eher extensiv. Das Grünland liegt in den Feldblöcken DEMVLI074AB10099 (FS 59) und DEMVLI074AB40017 (FS 30)



Flurstück 56 in der Flur 1; Quelle: Geoportal MV



Flurstück 30 in der Flur 3; Quelle: Geoportal MV

Holzung

Die Holzungsfläche entspricht die katasterlichen Nutzungsart Holzung. Die Bewertungsfläche ist Teil eines etwa 85 ha großen Waldgebietes südöstlich von Dölitz. Bei den Baumarten dominieren Buchen, Erlen und Eschen. In den Randbereichen kommen auch Nadelbäume vor. Der Bestand ist als regionaltypisch, durchschnittlich einzustufen.



Flurstück 111 in der Flur 3; Quelle: Geoportal MV

Bebaute Flächen

Die Flurstücke 37 und 38 liegen in der Ortslage von Dölitz. Die Grundzüge der Bebauung sind zu Gutszeiten entstanden. Mit der Ansiedelung 1936 ist die heutige Struktur der Flurstücke entstanden.

Das Flurstück 38 in der Flur 2 Gemarkung Dölitz ist mit einem Teil eines Gebäudes bebaut. Es handelt sich um ein Abschnitt einer Scheune, die um mehrere Anbauten ergänzt wurde. Die Nutzung des Gebäudes wurde augenscheinlich vor Jahren eingestellt. Das Dach ist hereingebrochen. Das Gebäude ist als abrisstnotwendig einzustufen.

Gemäß Katasterunterlagen wird das Flurstück 37 als Gartenland geführt. Tatsächlich handelt es sich um eine ungenutzte Fläche, die mit Büschen und Sträuchern bewachsen ist. Die Fläche macht einen verwilderten Eindruck und wird augenscheinlich nicht genutzt.



Flurstück 37 und 38 in der Flur 2; Quelle: Geoportal MV