

## Angaben zum Bewertungsobjekt

### Grundstück Blatt 176, lfd. Nr. 2 des BV:

Grundbuch:	Langhagen, Blatt 176, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2	
Gemarkung:	Langhagen	
Flur:	2	
Flurstücksnummer:	166/7	166/8
Wirtschaftsart und Lage: (entsprechend Grundbuchauszug)	-	
Größe:	5.888 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
Objekt:	Arrondierungsfläche, baureifes Land	Arrondierungsfläche, baureifes Land
	landwirtschaftliche Fläche, Dauergrünland	

### Grundstück Blatt 176, lfd. Nr. 2 des BV

#### Flurstück 166/7:

Das Flurstück verläuft von der Einmündung der Gartenstraße in die Treptower Chaussee entlang der Gartenstraße. Der nördliche Teil des Flurstücks liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB, ist jedoch aufgrund seines Zuschnitts nicht eigenständige baulich nutzbar. Dieser Bereich kann als Arrondierungsfläche zu Flurstück 165/6 betrachtet werden.

Der südlich anschließende Bereich kann als Gartenland betrachtet werden. Er liegt außerhalb der Innenbereichssatzung und ist somit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu betrachten.

Im Bereich Arrondierungsfläche und Gartenland ist ein Schuppen als Grenzüberbau vom Flurstück 165/6 errichtet worden und die Einfriedung des Flurstücks 165/6 verläuft auf dem Bewertungsgrundstück.



Flurstück 166/8:

Das Flurstück liegt in der Innenbereichssatzung und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist eigenständig nicht bebaubar. Es wird von der Terrasse des südlich angrenzenden Wohngrundstücks (FS 166/5 u. a.) überbaut. Aufgrund des Zuschnitts wird angenommen, dass es bereits so gebildet wurde, um an den Eigentümer des südlich angrenzenden Wohngrundstücks veräußert zu werden, um den baurechtswidrigen Zustand (Überbau) zu beseitigen.



## **Gestalt und Form**

(vgl. Anlage 2)

Flurstück:	166/7	166/8
Mittlere Breite:	ca. 26,00 m	ca. 1,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 220,00 m	ca. 30,00 m
Fläche: (lt. Grundbuchauszug)	5.888 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>

## **Erschließung**

Straßenart: FS 166/7: Nördlich des Flurstücks verläuft die Teterower Chaussee als Landesstraße L 11, westlich die Gartenstraße, als innerörtliche Straße.  
FS 166/8: östlich des Flurstücks verläuft die Gartenstraße, als innerörtliche Straße.

Straßenausbau:

Alte Molkerei:

- asphaltierte Fahrbahn
- einseitiger Gehweg
- keine Straßenbeleuchtung

Teterower Chaussee:

- asphaltierte Fahrbahn
- beidseitiger Gehweg
- Straßenbeleuchtung

Gartenstraße:

- asphaltierte Fahrbahn
- einseitiger Gehweg
- keine Straßenbeleuchtung

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:  
(entspr. vorliegenden Angaben) ohne erschließungstechnische Anlagen

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten: Den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge, liegt vonseiten der Bewertungsgrundstücke keine Grenzbe- oder Grenzüberbauung vor.  
Von Seiten des östlichen Nachbargrundstücks (FS 165/6) wurde ein Schuppen als Grenzüberbau errichtet. Die Einfriedung dieses Grundstücks befindet sich ebenfalls zum großen Teil auf dem Bewertungsgrundstück (FS 166/7).

Baugrund, Grundwasser:  
(soweit augenscheinlich ersichtlich)

- augenscheinlich normal gewachsener Grund
- zum Ortstermin waren keine Grundwassereinflüsse erkennbar

*Anmerkung:*

*In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.*