

---

---

## **2. Abschrift**

# **Verkehrswertgutachten**



der Grundbesitzung in  
26655 Westerstede, Lüttje Moorpad 3A, 3B Ecke Eberhard-Ries-Straße 33, 33A

**FRED BAXMEYER**

Dipl.-Ing. (FH)

Von der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

26188 Edewecht · Warmloger Weg 29 · Telefon 04405/5026 · E-Mail: [fred@baxmeyer.de](mailto:fred@baxmeyer.de)

---

---

---

**Inhaltsverzeichnis**

|          |                                                                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeines .....</b>                                                                             | <b>3</b>  |
| 1.1      | Auftraggeber .....                                                                                   | 3         |
| 1.2      | Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag .....                                                   | 3         |
| 1.3      | Verwendungszweck .....                                                                               | 3         |
| 1.4      | Objektbezeichnung .....                                                                              | 3         |
| 1.5.1    | Allgemeine Unterlagen .....                                                                          | 3         |
| 1.5.2    | Objektbezogene Unterlagen .....                                                                      | 3         |
| 1.5.3    | Mündliche Auskünfte .....                                                                            | 3         |
| 1.6      | Ortsbesichtigung .....                                                                               | 3         |
| 1.7      | Umfang der Sachverhaltsfeststellungen .....                                                          | 3         |
| 1.8      | Vertragliche Grundlagen .....                                                                        | 4         |
| <b>2</b> | <b>Rechtliche Gegebenheiten .....</b>                                                                | <b>4</b>  |
| 2.1      | Grundbuch .....                                                                                      | 4         |
| 2.2      | Baulasten .....                                                                                      | 4         |
| 2.3      | sonstige Rechte und Belastungen .....                                                                | 4         |
| 2.4      | Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2037/24 vom 13.02.2025 .....                        | 4         |
| <b>3</b> | <b>Grundstücksmerkmale .....</b>                                                                     | <b>5</b>  |
| 3.1      | Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten .....                                          | 5         |
| 3.2      | Erschließung .....                                                                                   | 6         |
| 3.3      | Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben .....                                             | 6         |
| 3.4      | Lagebeschreibung .....                                                                               | 6         |
| 3.5      | Beschaffenheitsmerkmale .....                                                                        | 7         |
| 3.6      | Außenanlagen und sonstige Anlagen .....                                                              | 7         |
| <b>4</b> | <b>Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>                                                      | <b>7</b>  |
| <b>5</b> | <b>Wertermittlung .....</b>                                                                          | <b>7</b>  |
| 5.1      | Verfahrenswahl .....                                                                                 | 7         |
| 5.2      | Bodenwert .....                                                                                      | 9         |
| <b>6</b> | <b>Verkehrswertermittlung .....</b>                                                                  | <b>9</b>  |
| 6.1      | Objektspezifisch angepasster Bodenwert .....                                                         | 9         |
| 6.2      | marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert .....                                                    | 10        |
| 6.8      | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                                                | 10        |
| 6.9      | Verfahrenswert .....                                                                                 | 11        |
| 6.10     | Verkehrswert .....                                                                                   | 11        |
| <b>7</b> | <b>Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte .....</b> | <b>12</b> |
| <b>8</b> | <b>Fotos .....</b>                                                                                   | <b>25</b> |
| <b>9</b> | <b>Literaturverzeichnis .....</b>                                                                    | <b>28</b> |

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Gemäß Beschluss 66 K 2037/24 des Amtsgerichts Westerstede (Vollstreckungsgericht) vom 12.02.2025 bin ich, der unterzeichnende Architekt Fred Baxmeyer, geschäftsansässig in 26188 Edeweht, Warmloger Weg 29, in meiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke beauftragt, ein Verkehrswertgutachten über die nachstehend näher bezeichnete Grundbesitzung zu erstellen.

### **1.2 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der Grundstückszustand, im Regelfall der Wertermittlungstichtag, bezieht.

Wertermittlungstichtag: **02.06.2025**

Qualitätsstichtag: **02.06.2025**

### **1.3 Verwendungszweck**

Die Verkehrswertermittlung wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt.

### **1.4 Objektbezeichnung**

Es handelt sich bei den Bewertungsobjekt um ein unbebautes Grundstück in 26655 Westerstede, Lüttje Moorpad 3A, 3B Ecke Eberhard-Ries-Str. 33, 33 A.

#### **1.5.1 Allgemeine Unterlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV Stand 01.07.2021)

Die wesentliche Literatur ist im Anhang in einer Liste beigelegt.

#### **1.5.2 Objektbezogene Unterlagen**

Grundbuchauszug, Liegenschaftskarte mit Flurstücksnachweis, Gebäudeunterlagen wie Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen und von mir angefertigte Berechnungen der Bruttogrundfläche, etc.

#### **1.5.3 Mündliche Auskünfte**

Mündliche Auskünfte über planungsrechtliche Gegebenheiten von der zuständigen Bauordnungsbehörde und Auskünfte von den, bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

### **1.6 Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 14.05.2025. Anwesend war: Herr Fred Baxmeyer

### **1.7 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung werden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige

Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ebenso ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

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 Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

### 1.8 Vertragliche Grundlagen

Das Gutachten ist für den unter 1.3 beschriebenen Verwendungszweck bestimmt. Es ist für den Auftraggeber bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Der Sachverständige haftet für Schäden - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

## 2 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Die Grundbesitzung steht im Grundbuch von Westerstede Blatt 11189 eingetragen,

| Lfd. Nr. | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart, Lage                                                                 | Größe                      |
|----------|-------------|------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 3        | Westerstede | 42   | 108/4     | Gebäude- und Freifläche,<br>Eberhard-Riese-Straße 33, 33A,<br>Lüttje Moorpad 3 A, 3B | 975 m <sup>2</sup>         |
| 3        | Westerstede | 42   | 108/5     | Gebäude- und Freifläche,<br>Eberhard-Riese-Straße 33, 33A,<br>Lüttje Moorpad 3 A, 3B | 382 m <sup>2</sup>         |
|          |             |      |           |                                                                                      | <hr/> 1.357 m <sup>2</sup> |

In Abteilung II des Grundbuches „*Lasten und Beschränkungen*“ besteht keine wertrelevante Eintragungen.

### 2.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Westerstede bestehen keine Baulasteintragungen zu Lasten der Flurstücke 108/4 und 108/5 der Flur 42 Gemarkung Bad Zwischenahn.

### 2.3 sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt.

### 2.4 Zusätzlich geforderte Angaben zum Beschluss 66 K 2037/24 vom 13.02.2025

- b) Ob ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.
- c) Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt wird.

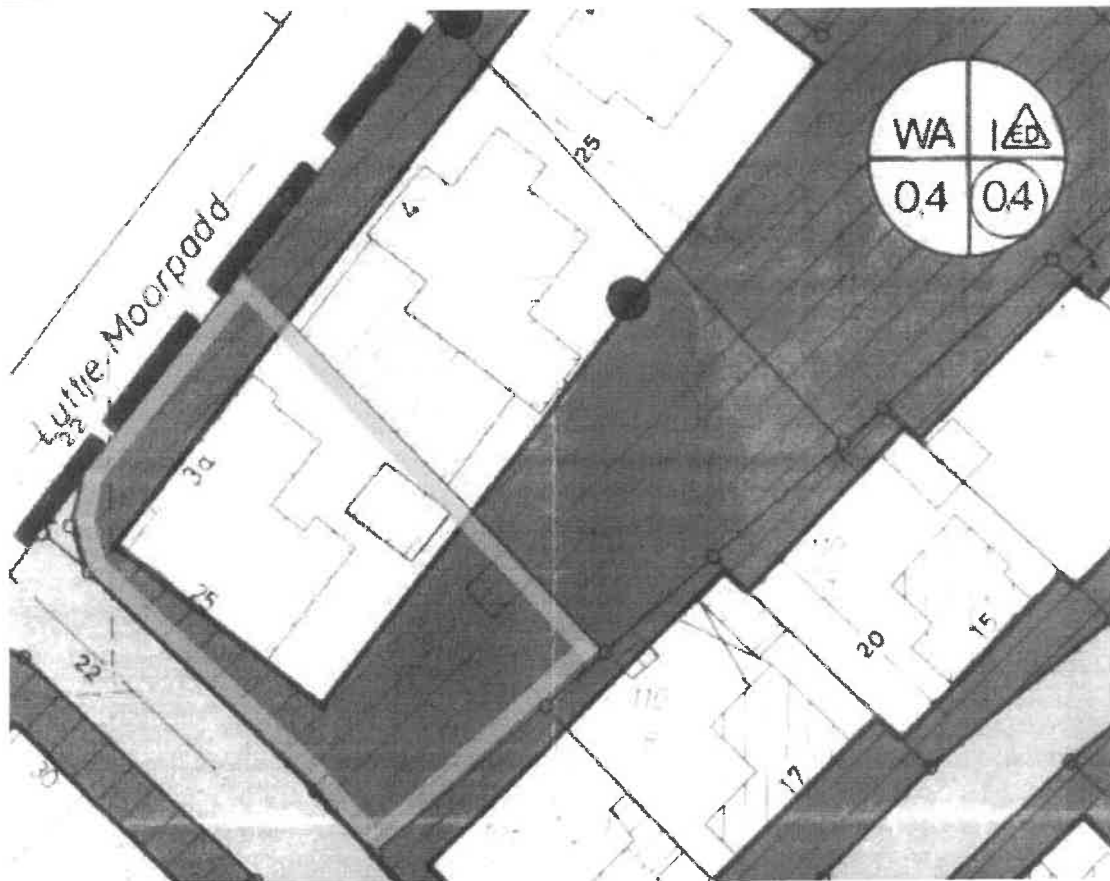
- d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die von mir nicht mitgeschätzt werden, sind nicht vorhanden.
- e) Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
- f) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen augenscheinlich nicht.
- g) Ein Energieausweis lag nicht vor.
- h) In den Katastern des Landkreises Ammerland ist weder eine Altablagerung noch ein belasteter Altstandort im Bereich des betroffenen Grundstückes verzeichnet. Ich weise darauf hin, dass hiermit nicht der altlastenfreie Zustand des Grundstückes bescheinigt wird. Es wird lediglich mitgeteilt, dass Belastungen nicht bekannt sind.

### **3 Grundstücksmerkmale**

#### **3.1 Entwicklungszustand / Zulässige Nutzungsmöglichkeiten**

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 51 der Stadt Westerstede vor. Der Bebauungsplan setzt für das Bewertungsgrundstück folgende bauliche Nutzung fest:

| Art der baulichen Nutzung |                                            | WA (Allgemeines Wohngebiet) |
|---------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Maß der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ)                     | 0,4                         |
|                           | Geschossflächenzahl (GFZ)                  | 0,4                         |
|                           | Vollgeschoss                               | I                           |
| Bauweise                  | ED (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) |                             |



Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstückes können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

### 3.2 Erschließung

Das Wertermittlungsobjekt wird über die Straßen „Lüttje-Moorpad und Eberhard-Riese-Straße“ erschlossen. Ob das Grundstück Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon sowie an die Abwasserkanalisation besitzt, konnte nicht ermittelt werden.

### 3.3 Öffentlich-rechtliche Beiträge und Gemeindeabgaben

Zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir keine Informationen vor. Es wird deshalb ungeprüft unterstellt, dass Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

### 3.4 Lagebeschreibung

#### 3.4.1 Makrolage

Die Kreisstadt Westerstede liegt im Landkreis Ammerland und befindet sich ca. 23 km nordwestlich von Oldenburg (Oldenburg) bzw. rd. 62 km westlich von Bremen, der Landeshauptstadt des gleichnamigen Stadtstaats. Westerstede beherbergt rd. 24.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Bremen-Oldenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion LK Ammerland die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Jümme westlich von Westerstede.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Westerstede insgesamt ca. 10.100 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 11.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 1.529 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 757 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Westerstede wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Dienstleistung & Handwerk, Tourismus & Gastronomie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem Landesamt für Statistik Niedersachsen wird für Westerstede bis zum Jahr 2032 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 11,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2022 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Ammerland im Mai 2025 3,8 % (zum Vergleich: Niedersachsen: 6,0 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Mai 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 96,6 Punkten für den Landkreis Ammerland, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Westerstede als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Ammerland den 177. Rang von insgesamt 400 Rängen. Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

#### 3.4.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 800 m nordwestlich des Stadtzentrums von Westerstede in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Doppelhäusern in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Lidl') und einem

Einkaufszentrum ('Familia Center') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

### 3.4.3 Verkehrsinfrastruktur

Westerstede ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A28 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 2,4 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Westerstede-West'. Die Bushaltestelle 'Lupinenweg' befindet sich in der unmittelbaren Umgebung der Liegenschaft und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ebenfalls stadteigenen Bahnhof 'Ocholt' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 7 km zum IC(E)-Bahnhof 'Westerstede-Ocholt' bzw. rd. 63 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Bremen'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

## 3.5 Beschaffenheitsmerkmale

### 3.5.1 Größe

Das unbebaute Bewertungsgrundstück ist mit 1.357 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich groß.

### 3.5.2 Zuschnitt

Das Eckgrundstück ist leicht unregelmäßig zugeschnitten. Wesentliche Nutzungseinschränkungen sind nicht gegeben.

### 3.5.3 Nivellement

Das Grundstück befindet sich nahezu auf einer Ebene zur umliegenden Nachbarschaft.

### 3.5.4 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Gutachterauftrages. Es wird tragfähiger Grund und Boden für die bebauten Grundstücksflächen bei der Verkehrswertermittlung angenommen.

## 3.6 Außenanlagen und sonstige Anlagen

Das Grundstück ist freigelegt und unbewirtschaftet.

## 4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist nicht mit baulichen Anlagen bebaut.

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

*"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften oder der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

Der Verkehrswert wird gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I. S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung ermittelt.

### **Wertermittlungsverfahren:**

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### **Ablauf der Wertermittlungsverfahren:**

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgende Reihenfolgen zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beizumisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

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 Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewendet, da das Objekt vermietet bzw. vermietbar ist und derartige Objekte unter Berücksichtigung

ihrer Renditemöglichkeiten beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Ertragswertes gehandelt, weil die nachhaltig erzielbare Rendite für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Ertragswertverfahren benötigten Daten stehen mit den marktüblichen Mieten (z.B. aus dem Mietspiegel der Gemeinde) sowie den vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

## 5.2 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, falls nicht genügend Vergleichsobjekte vorliegen (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

### 5.2.1 Bodenvergleichswert

In der Kaufpreissammlung sind eine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare unbebaute Grundstücke registriert.

### 5.2.2 Bodenrichtwert

Die Richtwertkarte per 01.01.2025 weist für baureifes Land in einem Allgemeinen Wohngebiet (Ein-/Zweifamilienhäuser) und einer Grundstücksgröße von 700 m<sup>2</sup> einen Wert von **160,00 €/m<sup>2</sup>** aus. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen.

## 6 Verkehrswertermittlung

### 6.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Bodenvergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. In der Anlage eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses im Bereich des Bewertungsobjektes.

Nach sorgfältiger Abwägung der Bodenwerte aus der Richtwertkarte und den Grundstücksmarktdaten des zuständigen Gutachterausschusses beläuft sich nach sachverständiger Auffassung der Quadratmeterpreis für die Wohnbaufläche trotz der Übergröße von 1.357 m<sup>2</sup> auf **160,00 €/m<sup>2</sup>** inkl. Erschließungskosten.

Auf Grundlage der ermittelten Quadratmeterpreise ergibt sich folgender objektspezifisch angepasster Bodenwert für die Grundstücksfläche:

**GB Blatt 11189 von Westerstede**

|                                                                      |                           |                            |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 1.) Flurstück 108/4 der Flur 42 Gemarkung Westerstede, Wohnbaufläche |                           |                            |
| 975,00 m <sup>2</sup> *                                              | 160,00 €/m <sup>2</sup> = | 156.000,00 €               |
| 1.) Flurstück 108/5 der Flur 42 Gemarkung Westerstede, Wohnbaufläche |                           |                            |
| 382,00 m <sup>2</sup> *                                              | 160,00 €/m <sup>2</sup> = | 61.000,00 €                |
| 1.357,00 m <sup>2</sup>                                              |                           | <b><u>217.000,00 €</u></b> |

**6.2 marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert**

Eine weitere Marktanpassung ist in diesem Fall nicht erforderlich

Der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ist somit identisch mit dem objektspezifisch angepassten Bodenwert in Höhe von rund

**217.000,00 €**

**6.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ist der Werteinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden bestimmt sich nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten. Die Baumängel und Bauschäden sind in der Gebäudebeschreibung aufgelistet. Dabei ist zu beachten, dass in dem Wertermittlungsverfahren bereits ein baujahrstypischer Zustand erfasst wird. Nur überdurchschnittliche Baumängel und Bauschäden sind wertmindernd anzusetzen.

Es sind folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

**Bodenverunreinigungen**

sind nicht bekannt = 0,00 €

**grundstücksbezogene Rechte und Belastungen**

sind nicht vorhanden = 0,00 €

**Wertminderung wegen Baulast**

sind nicht vorhanden = 0,00 €

**0,00 €**

**6.9 Verfahrenswert**

|                                                 |   |                     |
|-------------------------------------------------|---|---------------------|
| marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert     | = | 217.000,00 €        |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | = | 0,00 €              |
| <b>Verfahrenswert</b>                           | = | <b>217.000,00 €</b> |

**6.10 Verkehrswert**

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und auf Grundlage des Bodenwertverfahrens abzuleiten. Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist bereits im Verfahrenswert berücksichtigt.

Somit schätze ich unter Berücksichtigung des gegenwärtigen, örtlichen Immobilienmarktes sowie der Gewohnheit des allgemeinen Geschäftsverkehrs, runde Beträge als Kaufpreis für unbebaute Grundstücke anzugeben, den Verkehrswert am Wertermittlungstichtag nach bestem Wissen und Gewissen auf

**217.000,00 €**

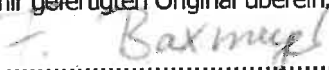
Edewecht, den 3. Juni 2025

F. Baxmeyer

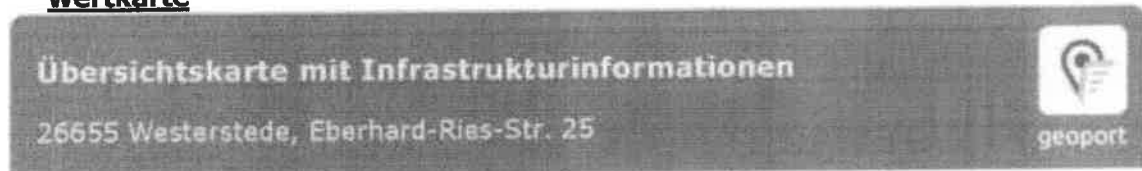
(Von der IHK öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke)



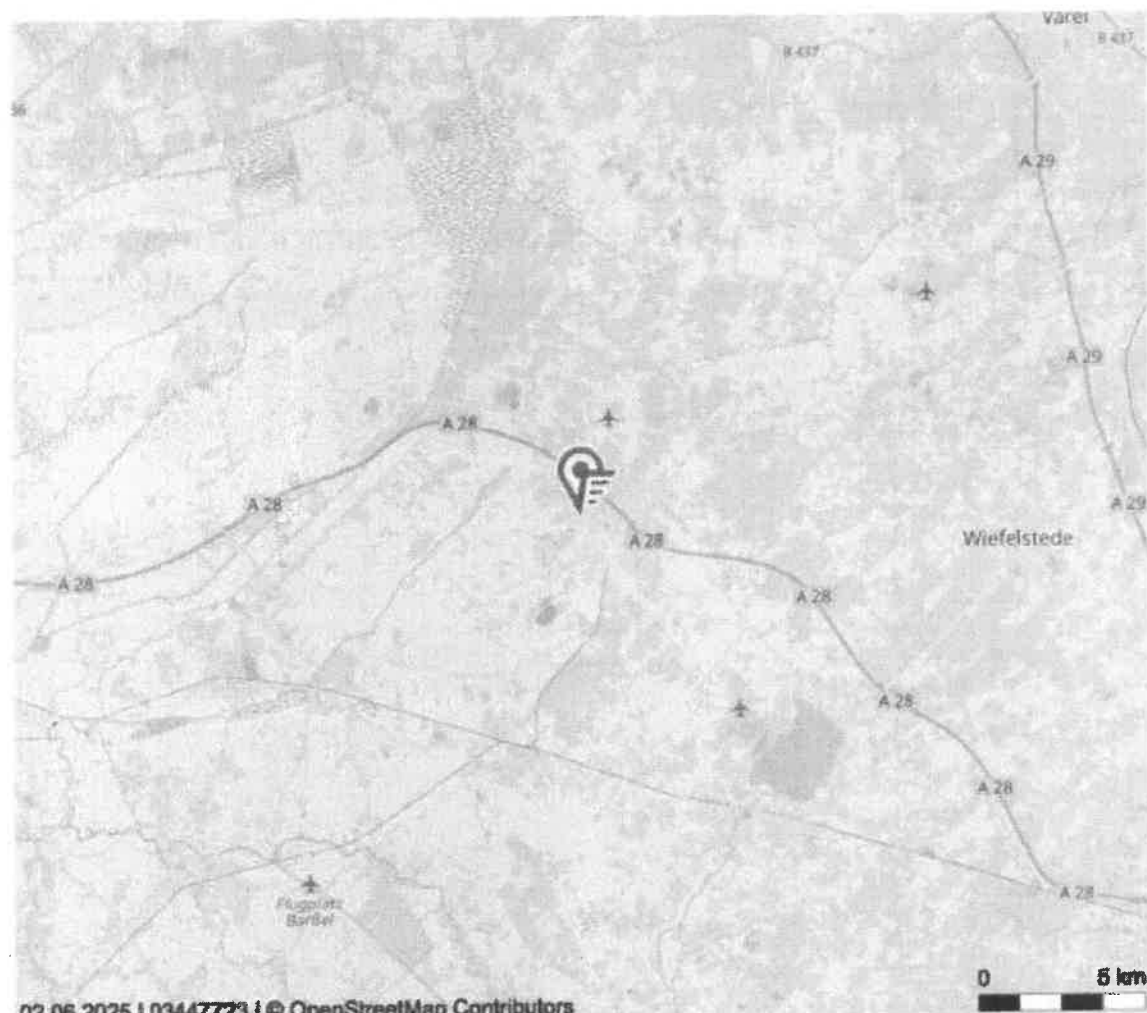
Vorstehende Abschrift, bestehend aus 28 Seiten stimmt mit dem, von mir gefertigten Original überein.

  
.....  
Fred Baxmeyer

**7 Übersichtsplan, Luftbild, Liegenschaftskarte, Flurstücksnachweis, BPlan, Richtwertkarte**



|                                           |                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Nächste Autobahnanschlussstelle (km)      | Anschlussstelle Westerstede (1,5 km)    |
| Nächster Bahnhof (km)                     | Bahnhof Ocholt (7,0 km)                 |
| Nächster ICE-Bahnhof (km)                 | Bahnhof Delmenhorst (53,0 km)           |
| Nächster Flughafen (km)                   | Bremen Airport Hans Koschnick (62,5 km) |
| Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum) | Hannover (158,9 km)                     |
| Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)         | Westerstede, Stadt (0,3 km)             |



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.  
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnanschlussstellen ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

**Datenquelle**  
Infrastrukturinformationen: vncrom Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

**Orthophoto/Luftbild Niedersachsen**

26655 Westerstede, Eberhard-Ries-Str. 25



02.06.2025 | 03447723 | © 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

**Orthophoto/Luftbild in Farbe**

Digitale Orthophotos sind verzerrungslos, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

**Datenquelle**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03447723 vom 02.06.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de) ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

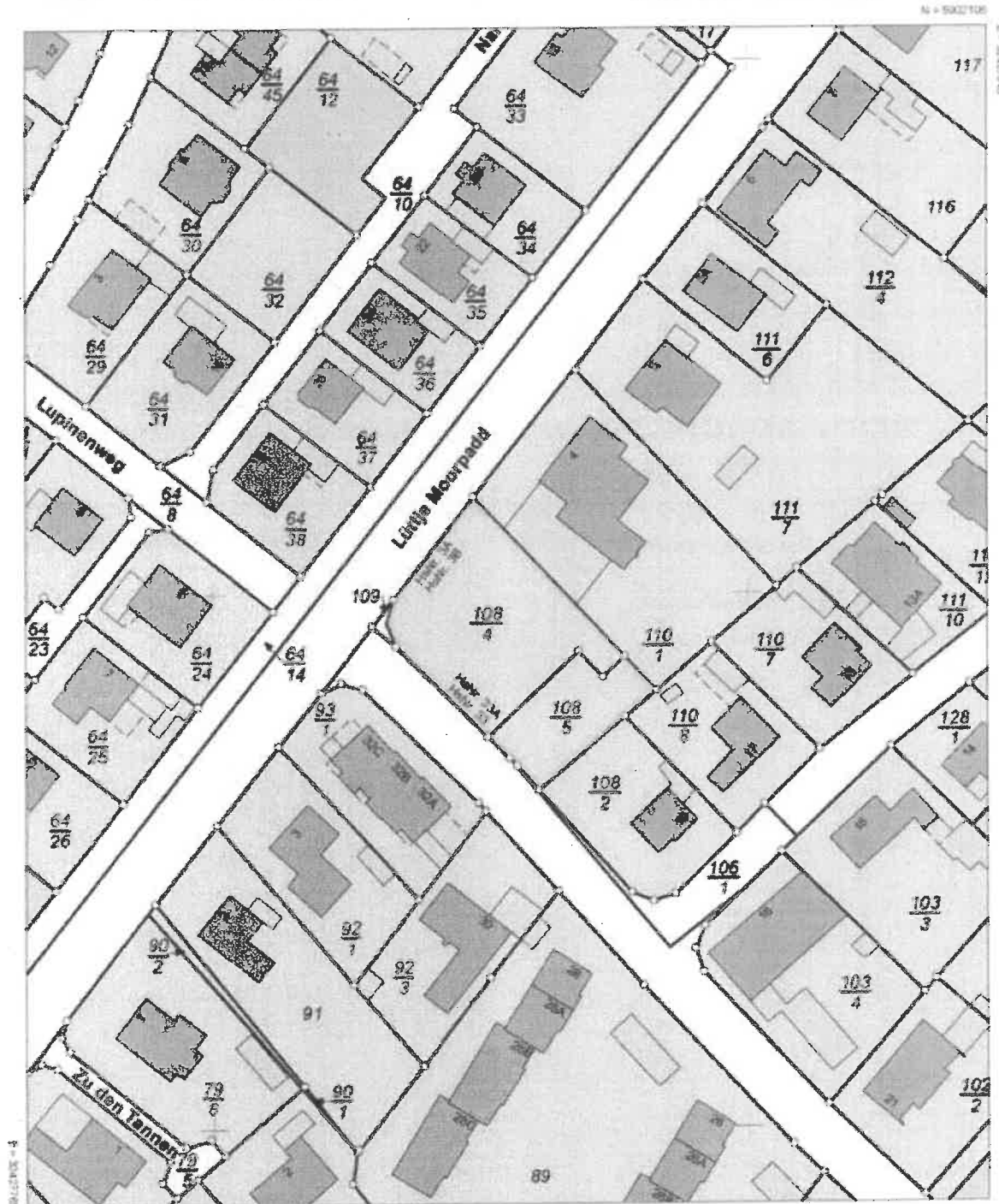
Gemeinde: Westerstede, Stadt  
Gemarkung: Westerstede  
Flur: 42, Flurstück: 108/4

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

ohne Maßstab

Erstellt am: 17.02.2025  
Aktualität der Daten: 06.02.2025



Verantwortlich für den Inhalt:  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg - Katasteramt Westerstede  
Wilhelm-Geiler-Straße 11  
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:  
Fred Baxmeyer  
Dipl.-Ing. Arch. u. öbv. Sachverständiger  
Warmroger Weg 29  
26188 Edewecht

Zeichen:

Bereiner Verwertung für nichtigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGN/BS) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwarten



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

**Flurstücksnachweis**  
Standardpräsentation

Erstellt am: 17.02.2025  
Aktualität der Daten: 08.02.2025

## Flurstück 108/4, Flur 42, Gemarkung Westerstede

**Gebietszugehörigkeit:** Gemeinde Westerstede, Stadt  
Landkreis Ammerland

**Lage:** Eberhard-Ries-Straße 33  
Eberhard-Ries-Straße 33A  
Lüttje Moorpad 3A  
Lüttje Moorpad 3B

**Fläche:** 975 m<sup>2</sup>

**Tatsächliche Nutzung:** 975 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)

**Hinweise zum Flurstück:** Unterhaltungsverbandsgebiet  
Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasserracht

**Buchungsart:** Grundstück

**Buchung:** Amtsgericht Westerstede  
Grundbuchbezirk Westerstede  
Grundbuchblatt 11189  
Laufende Nummer 0003

Seite 1 von 1

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg - Katasteramt Westerstede  
Wilhelm-Geller-Straße 11  
26655 Westerstede

**Bereitgestellt durch:**  
Fred Baxmeyer  
Dipl.-Ing. Arch. u. öbv. Sachverständig  
Warmieger Weg 29  
26188 Edewecht

**Zeichen:**

Bei einer Verwertung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten. ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

**Flurstücksnachweis**  
Standardpräsentation

Erstellt am: 17.02.2025  
Aktualität der Daten: 08.02.2025

## Flurstück 108/5, Flur 42, Gemarkung Westerstede

|                         |                                                                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebietszugehörigkeit:   | Gemeinde Westerstede, Stadt<br>Landkreis Ammerland                                                     |
| Lage:                   | Eberhard-Ries-Straße 33<br>Eberhard-Ries-Straße 33A<br>Lüttje Moorpad 3A<br>Lüttje Moorpad 3B          |
| Fläche:                 | 382 m²                                                                                                 |
| Tatsächliche Nutzung:   | 382 m² Wohnbaufläche (Offen)                                                                           |
| Hinweise zum Flurstück: | Unterhaltungsverbandsgebiet<br>Ausführende Stelle: UHV Wasser- u. Bodenverband Ammerländer Wasseracht  |
| Buchungsart:            | Grundstück                                                                                             |
| Buchung:                | Amtsgericht Westerstede<br>Grundbuchbezirk Westerstede<br>Grundbuchblatt 11189<br>Laufende Nummer 0003 |

Seite 1 von 1

Verantwortlich für den Inhalt:  
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg - Katasteramt Westerstede  
Wilhelm-Gedder-Straße 11  
26655 Westerstede

Bereitgestellt durch:  
Fred Baxmeyer  
Dipl.-Ing. Arch. u. öbv. Sachverständig  
Warmioger Weg 29  
26188 Edewecht

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

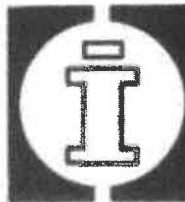
# Bebauungsplan

51

## Stadt Westerstede

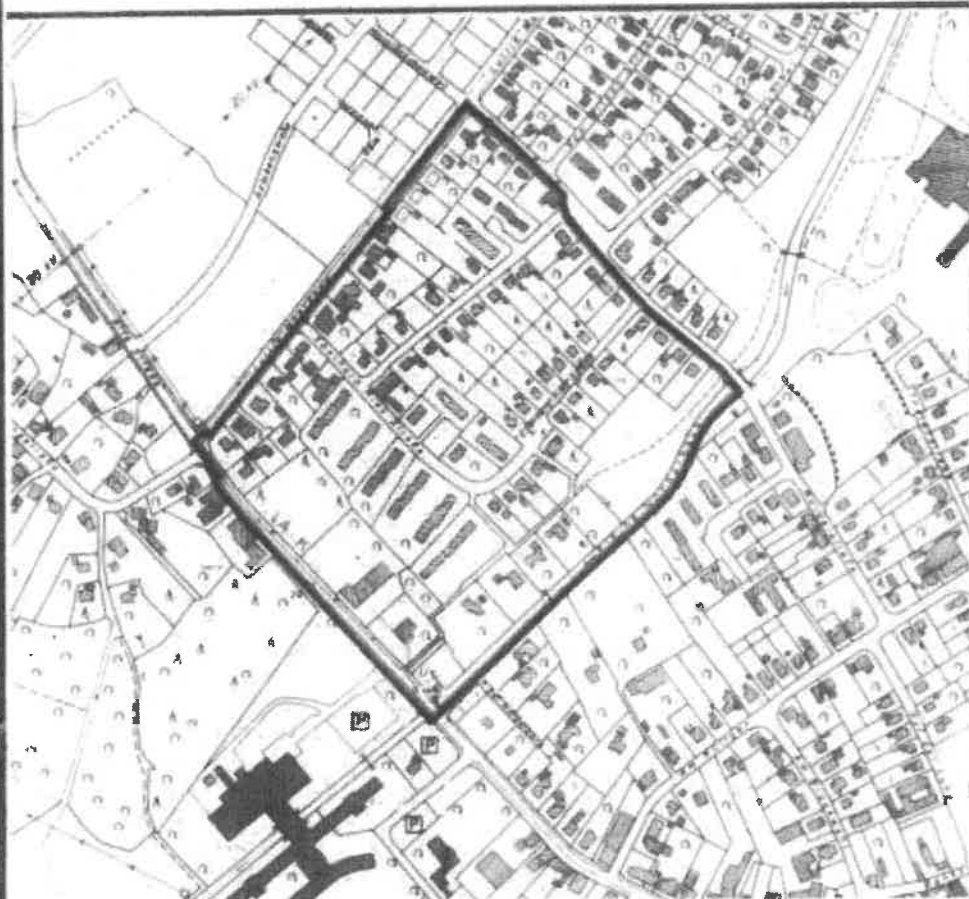
"Südlich der Norderstraße"

Zugleich Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr 36B-Lüttje Moorpadd"

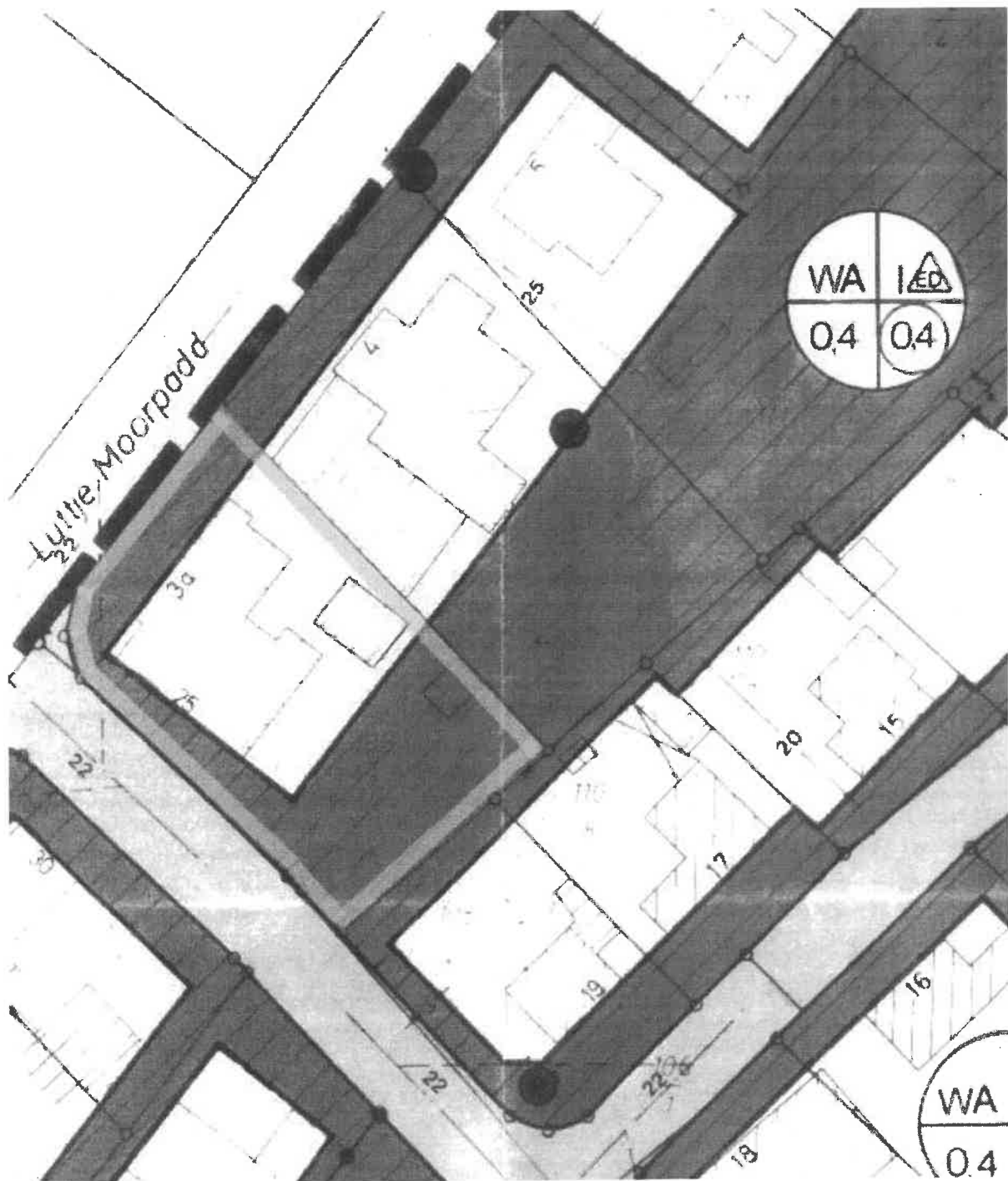


# instara

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 36 B - "Lüttje Moorpadd" vom 09.01.1981 wird -soweit er in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 - "Südlich der Norderstraße" einbezogen ist- mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.



Übersichtsplan M. = 1 : 5 000



| Planzeichenerklärung                                                                                                                                                                                                                                            | Planzeichen             | Verwendet        | Planzeichenerklärung                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Planzeichen                          | Verwendet                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>                                                                                                                                                                                                                                |                         |                  | <b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen</b>                                                                                                                                                                    |                                      |                                      |
| Wohngebiete:<br>• Kernsiedlungsgebiet<br>• Randsiedlungsgebiet<br>• Allgemeines Siedlungsgebiet<br>• Beschränktes Siedlungsgebiet                                                                                                                               | KS<br>RS<br>AS<br>BS    | ●<br>●<br>●<br>● | Einzelkraft<br>Informations<br>Gas<br>Fernwärme<br>Wasser<br>Abwasser<br>Abfall<br>Abgrenzung<br>Sonstige für Wasserwerke                                                                                                                                                                                  | ●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>● | ●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>● |
| Wohngebiete:<br>• Dorfgebiet<br>• Mischgebiet<br>• Kerngebiet                                                                                                                                                                                                   | DO<br>MI<br>KE          | ●<br>●<br>●      | <b>Hauptabfuhr- und Hauptabwasserleitungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |                                      |                                      |
| Gewerbegebiete:<br>• Gewerbegebiet<br>• Umgeschriebenes Gewerbegebiet 1 (sowie sonstige Festsetzung)<br>• Umgeschriebenes Gewerbegebiet 2 (sowie sonstige Festsetzung)                                                                                          | GE<br>GE1<br>GE2        | ●<br>●<br>●      | Leitungsführung<br>H. Wasser, A. Abwasser, S. - Fernwärme, G. - Gas                                                                                                                                                                                                                                        | ●<br>●                               | ●<br>●                               |
| Industriegebiete:<br>• Industriegebiet<br>• Umgeschriebenes Industriegebiet 1 (sowie sonstige Festsetzung)<br>• Umgeschriebenes Industriegebiet 2 (sowie sonstige Festsetzung)                                                                                  | IN<br>IN1<br>IN2        | ●<br>●<br>●      | <b>Quellflächen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |                                      |
| Baugruben, die der Erhaltung dienen:<br>• Baugrubenaussparungen<br>• Baugrubenaussparungen<br>• Baugrubenaussparungen                                                                                                                                           | BA<br>BA1<br>BA2        | ●<br>●<br>●      | Öffentliche Sportfläche<br>Private Sportfläche<br>Parkanlage<br>Gartenanlage<br>Sportplatz<br>Sportplatz<br>Zooanlage<br>Bühnenplatz, Tribüne<br>Rathaus                                                                                                                                                   | ●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>● | ●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>● |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>                                                                                                                                                                                                                                |                         |                  | <b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>                                                                                                                                                                                       |                                      |                                      |
| Gewässerschutz:<br>Bauwerkschutz<br>Gewässerschutz                                                                                                                                                                                                              | GW<br>GW1<br>GW2        | ●<br>●<br>●      | Wasserfläche<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>Umgebung der Flächen mit Wasserwirtschaftlichen Funktionen:<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See | ●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>● | ●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>● |
| <b>Bauweise, Bauweise, Bauweise</b>                                                                                                                                                                                                                             |                         |                  | <b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen</b>                                                                                                                                                                                                                 |                                      |                                      |
| Offene Bauweise:<br>• Nur Einfamilienhäuser zulässig<br>• Nur Doppelhäuser zulässig<br>• Nur Mehrfamilienhäuser zulässig<br>• Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig                                                                                             | OF<br>OF1<br>OF2<br>OF3 | ●<br>●<br>●<br>● | Fläche für Aufschüttungen<br>Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen                                                                                                                                                                                                               | ●<br>●                               | ●<br>●                               |
| <b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf</b>                                                                                                             |                         |                  | <b>Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                                      |                                      |
| Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf:<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See | GA<br>GA1<br>GA2        | ●<br>●<br>●      | Fläche für die Landwirtschaft<br>Fläche für die Forstwirtschaft                                                                                                                                                                                                                                            | ●<br>●                               | ●<br>●                               |
| <b>Verkehrsmittel</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                         |                  | <b>Planungen, Nutzungsanforderungen und Maßnahmen zum Schutz der Fläche und zur Erhaltung der Landschaft</b>                                                                                                                                                                                               |                                      |                                      |
| Verkehrsmittel:<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See                                                                                                                               | VE<br>VE1<br>VE2        | ●<br>●<br>●      | Umgebung von Flächen mit Anlagen zum Schutz der Fläche und zur Erhaltung der Landschaft:<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See                                                                                                 | ●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>● | ●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>● |
| <b>Verkehrsmittel</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                         |                  | <b>Sonstige Planzeichen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                      |                                      |
| Verkehrsmittel:<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See                                                                                                                               | VE<br>VE1<br>VE2        | ●<br>●<br>●      | Umgebung von Flächen für Anlagen zum Schutz der Fläche und zur Erhaltung der Landschaft:<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See<br>• B. - Bänke, T. - Teich, S. - See                                                                                                 | ●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>● | ●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>●<br>● |

## Textliche Festsetzungen

### 1.) MI\*-Gebiet

Innerhalb des gesondert gekennzeichneten MI-Gebietes (MI\*) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO '77 die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 4 und 7 BauNVO '77 zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### 2.) Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) BauNVO

Innerhalb des GEE<sup>2</sup>-Gebietes sind nur Betriebe bzw. Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich störend sind.

### 3.) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

a) Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG zu erhalten und durch Bepflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BBauG zu ergänzen.

b) Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BBauG zu erhalten.

c) Im Rahmen der gemäß § 19 (2) BauNVO vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzten zulässigen Grundfläche kann innerhalb der bebaubaren Zonen eine Entfernung des Baumbestandes nur insofern erfolgen, als dies durch die zu errichtenden baulichen Anlagen zwingend erforderlich wird. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

d) Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

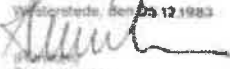
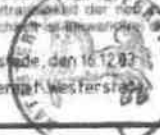
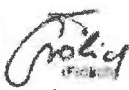
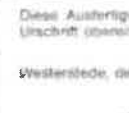
### 4.) Sichtdreiecke

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BBauG festgesetzte zu erhaltende Baumbestand.

### 5.) Garagen und Nebenanlagen



Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Präambel</b><br>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2954) ber. S. 3817), zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 1 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 948), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Fds. GVBl. S. 329), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.02.1983 (Fds. GVBl. S. 69-4, hat der Rat der Stadt Westerstede diesen Bebauungsplan Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.<br>Westerstede, den 05.12.1983<br> Bürgermeister<br> Stadtdirektor |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Aufstellung</b><br>Der Rat der Stadt Westerstede hat in seiner Sitzung am 15.02.1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 beschlossen.<br>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 10.02.1983 öffentlich bekanntgemacht.<br> den 05.12.1983<br> Stadtdirektor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Satzungsbeschluss</b><br>Der Rat der Stadt Westerstede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bauanträge und Anregungen gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 05.12.1983 als Satzung § 10 BBauG sowie die Begründung beschlossen.<br> den 05.12.1983<br> Stadtdirektor                                                                                                                                   |
| <b>Planunterlage</b><br>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 1982). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.<br>Die Übertragung der noch zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist ebenfalls möglich.<br>Westerstede, den 16.12.83<br>Katasteramt Westerstede<br> Verm.-Überrät                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Genehmigung</b><br>Dieser Bebauungsplan (Grunderwerbsteuerbescheid) ist gemäß § 11 i. V. mit § 1 (2-4) BBauG in der 2. geänderten Fassung mit Verfügung des Landesrates Hannover (AZ 18-6 1/4-2-5/83-1) vom heutigen Tage mit Aufträgen (Bauanträge) genehmigt worden.<br>Westerstede, den 22.12.1983<br>Landrätin Ammerland<br>Der Oberamtsdirektor<br>                                                                                                                                         |
| <b>Ausarbeitung</b><br>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von<br> <b>instara</b><br>Institut f. Stadt- und Raumplanung GmbH<br>Verkei Str. 190 2600 Bremen Ruf 400040/49<br>Bremen, den 20.12.1982 / 18.01.1983<br>18.03.1983 / 13.04.1983<br>02.09.1983 / 06.09.1983<br> Projektleiter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Auflagen/Maßgaben</b><br>Der Rat der Stadt Westerstede hat den in der Genehmigungsverfügung vom (Az. ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetragen.<br>Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt.<br>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am unsüßlich bekanntgemacht.<br>Westerstede, den<br> den 15. FEB. 1984<br> Stadtdirektor |
| <b>Öffentliche Auslegung</b><br>Der Rat der Stadt Westerstede hat in seiner Sitzung am 18.04.1983 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG beschlossen.<br>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.1983 unsüßlich bekanntgemacht.<br>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hatten vom 28.04.1983 bis 30.05.1983 gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegt.<br>Westerstede, den 05.12.1983<br> den 05.12.1983<br> Stadtdirektor                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Rechtsverbindlichkeit</b><br>Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 18. FEB. 1984 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden.<br>Der Bebauungsplan ist damit am 18. FEB. 1984 rechtsverbindlich geworden.<br> den 15. FEB. 1984<br> Stadtdirektor                                                                                                            |
| <b>Eingeschränkte Beteiligung</b><br>Der Rat der Stadt Westerstede hat in seiner Sitzung am 12.09.1983 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG beschlossen.<br>Den Beteiligten im Sinne von § 2 a Abs. 7 BBauG wurde vom 28.09.1983 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.10.1983 gegeben.<br> den 05.12.1983<br> Stadtdirektor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.<br>Westerstede, den<br> den 05.12.1983<br> Stadtdirektor                                                                                                                                                           |
| Institut f. Stadt- und Raumplanung GmbH Alle Rechte vorbehalten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bebauungsplan-Nr. 51                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg**

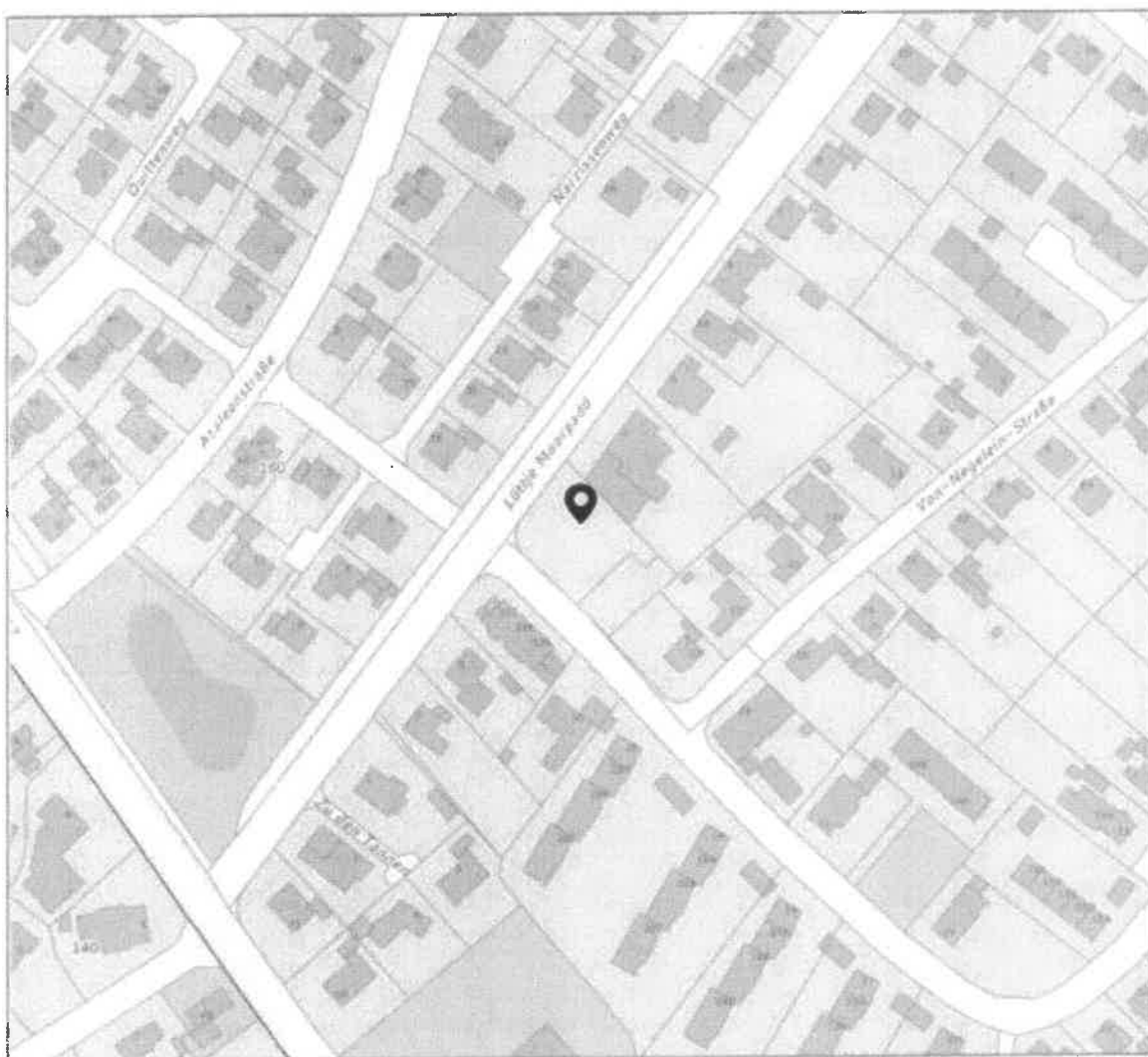


### **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

(Erstellt am 02.06.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Eberhard-Ries-Straße 33, 26655 Westerstede  
Gemarkung: 0863 (Westerstede), Flur: 42, Flurstück: 108/4



20 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg**



## **Bodenrichtwertzonen**

**Bodenrichtwertzone: 01201231**

**Teilmarkt: Bauland**

**Bodenrichtwert: 160 €/m<sup>2</sup>**

**Entwicklungszustand: Baureifes Land**

**Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei**

**Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)**

**Grundstücksfläche: 700 m<sup>2</sup>**

**Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0121200\\_MFH\\_W.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0121200_MFH_W.pdf)**

**Veröffentlicht am: 01.03.2025**

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?  
lat=53.26229&lng=7.91835&zoom=17.36&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.26229&lng=7.91835&zoom=17.36&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg**



## **Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte**

### **Gesetzliche Bestimmungen**

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

### **Begriffsdefinition**

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

### **Darstellung**

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

### **Verwendung der Daten**

Die Bodenrichtwerte<sup>[1]</sup> stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter [govdata.de](http://govdata.de)<sup>[2]</sup> eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

**8 Fotos**



- Nordwestansicht -



- Westansicht -



- Westansicht -



- Nordwestansicht -



- Südansicht -



- Südwestansicht -

## **9 Literaturverzeichnis**

- (1) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)** in der Fassung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I 2021, 2805).
- (2) Kleiber:** ImmoWertV (2021), Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 13. Auflage 2021, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Köln.
- (3) Quellenangabe Wirtschaftskraft:** <http://www.komsis.de>.
- (4) Quellenangabe Beschäftigung/Arbeitslosenquote:** <http://statistik.arbeitsagentur.de>  
Bundesagentur für Arbeit, Statistik.

Anzahl der Anschläge im Dokument = **23005**