Dipl.-Ing. Bernd Müller

von der Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Amtsgericht Weißenfels
- Zwangsversteigerungsgericht -
Friedrichsstraße 18
06667 Weißenfels

Geschäfts-Nr.: 20 K 19/23

Büro: Luise-Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels
Tel./Fax: (0 34 43) 30 37 81
E-Mail:
bewertung-muellerb@gmx.de
Datum: 28.10.2024
Az.: 027/24
Bankverbindung: IBAN:
DE71 8005 3000 3400 1351 00
Sparkasse Burgenlandkreis
BIC: NOLADE21BLK

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für Grundstücke der ehemaligen Ziegelei
in 06686 Lützen, Kajaer Straße (L184)
(Gemarkung Lützen, Flur 10, Flurstücke 37/1, 37/6, 37/8 und 37/10)

Der **Verkehrs(Markt)wert der unbelasteten Grundstücke**
wurde zum Stichtag 17.10.2024 ermittelt mit rd.:

18.600,00 €

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten. Darin sind 6 Anlagen mit 18 Seiten enthalten.
Es wurde auftragsgemäß in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
I.	**Allgemeine Angaben**	**3**
1.	Auftraggeber	3
2.	Grundbuch- und Katasterangaben	3
3.	Ortstermin	3
4.	Wertermittlungsstichtag	4
5.	Qualitätsstichtag	4
6.	Zweck der Gutachtenerstellung	4
7.	Rechtsgrundlagen	5
8.	Literaturverzeichnis	5
II.	**Beschreibung der Grundstücke**	**6**
1.	Vorbemerkung	6
2.	Grundstückslage	6
3.	Bauplanungsrechtliche Merkmale	6
4.	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	6
5.	Entwicklungszustand	7
6.	Sonstige Merkmale	7
7.	Bebauung und Nutzung der Grundstücke	8
7.1	Flurstücke 37/6 und 37/10	8
7.2	Flurstücke 37/1 und 37/8	9
III.	**Wertberechnungen**	**10**
1.	Bodenwertermittlung	10
2.	Verkehrs(Markt)wert	14
IV.	**Anlagen**	**16**
1.	Anlage Nr. 1: Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen	16
2.	Anlage Nr. 2: Regionalkarte	17
3.	Anlage Nr. 3: Auszüge aus der Liegenschaftskarte Blatt 1-3	18
4.	Anlage Nr. 4: Auskünfte aus der Kaufpreissammlung Blatt 1-2	21
5.	Anlage Nr. 5: Fotoaufnahmen Blatt 1-6	23
6.	Anlage Nr. 6: Stellungnahmen des Umweltamtes vom 27.05./30.09.2024 Blatt 1-5	29

I. Allgemeine Angaben

1. Auftraggeber

Amtsgericht Weißenfels gemäß Auftrag vom 12.08.2024 (Geschäfts-Nr.: **20 K 19/23**)

2. Grundbuch- und Katasterangaben

Die Grundbuch- und Katasterangaben wurden dem vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Grundbuchausdruck vom 15.08.2024 entnommen.

Grundbuch von: **Lützen**
Blatt: **3274**

Katasterbezeichnungen

Gemarkung: **Lützen**
Flur: **10**

Bestandsverzeichnis-Nr.	**1**	**2**	**3**	**4**
Flurstück	**37/1**	**37/6**	**37/8**	**37/10**
Größe in m²	**2.937**	**448**	**7.051**	**7.031**

Eigentümer

Eintragung lfd. Nr. 2: **1)**
2)
- in Erbengemeinschaft -

Grundbuch Abt. II

Eintragung Nr. 1 (zu 1): Vorkaufsrecht[1)] für alle Verkaufsfälle für den , geb. 1905. …

Eintragung Nr. 2 (zu 4): Grunddienstbarkeit[2)] (Durchfahrtsrecht und Wasserentnahmerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 10, Flurstück 37/9, …

Eintragung Nr. 3 (zu 2, 4): Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 19/23); eingetragen am 23.02.2024.

Eintragung Nr. 4 (zu 1, 3): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Weißenfels, 20 K 10/24); eingetragen am 28.05.2024.

Grundbuch Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3. Ortstermin: 17.10.2024

Die Ortsbesichtigung wurde vom Sachverständigen nebst Mitarbeiterin in Gegenwart von (Miteigentümerin) durchgeführt.

[1)] Das Vorkaufsrecht wird bei der Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.
[2)] Die Grunddienstbarkeit wird bei der Bewertung auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

4. **Wertermittlungsstichtag**[1)]: **17.10.2024**

5. **Qualitätsstichtag**[2)]: **17.10.2024**

6. **Zweck der Gutachtenerstellung**

Ermittlung des Verkehrswerts (i.S.d. § 194 BauGB) der Grundstücke zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren 20 K 19/23.

[1)] § 2 Abs. 4 ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

[2)] § 2 Abs. 5 ImmoWertV 21: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

7. Rechtsgrundlagen

7.1 Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des WPGEG vom 20.12.2023 (BGBl. 2023, Nr. 394)

7.2 Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist

7.3 Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WEG**) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

7.4 Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (**Gebäudeenergiegesetz –GEG**)

7.5 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung –BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

7.6 Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) und dazugehörige amtliche Begründung

7.7 Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA**) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

7.8 Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**Wohnflächenverordnung – WoFlV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

8. Literaturverzeichnis

8.1 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt
Grundstücksmarktbericht 2023

8.2 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel
Baukosten 2020/21 Band 1: Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

8.3 Sprengnetter
Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen Bände 1 – 4 (Stand August 2024)

8.4 Sprengnetter
Immobilienbewertung Lehrbuch und Kommentar Bände 5 – 16 (Stand August 2024)

8.5 Sprengnetter
Sprengnetter Books, Die Wissensdatenbank für die Immobilienbewertung (Stand Oktober 2024)

8.6 Sprengnetter / Kierig / Drießen
Das 1 x 1 der Immobilienbewertung (3. Auflage, 2023)

II. Beschreibung der Grundstücke

1. Vorbemerkung

In diesem Wertgutachten werden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, vorhandene bauliche Anlagen und Ablagerungen auf den Grundstücken sowie spezielle landwirtschaftliche Einflussfaktoren nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Es erfolgt grundsätzlich keine Bauschadens- oder Altlastenbegutachtung (dazu ist die Beauftragung spezieller Sachverständiger notwendig).

Die Grundstücke und (noch) vorhandene bauliche und sonstige Anlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungen der zu erwartenden Kosten für Beräumungen und Abbrüche auf den Verkehrswert allein auf Grund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung angesetzt sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Altlasten und Schadstoffbelastungen aller Art, Zustand und Nutzbarkeit der Grundstücke usw. sind daher, so weit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und somit unverbindlich.

2. Grundstückslage

Ort: Stadt Lützen mit ca. 8.500 EW (Prognose[1)] 2035 ca. 6.900 EW; zu weiteren Infrastrukturinformationen siehe Anlage Nr. 1

Die Grundstücke befinden sich zwischen der Stadt Lützen und dem Ortsteil Kaja an der Landstraße L184 im Außenbereich (siehe Anlage Nr. 2). Die Grundstücke in der Umgebung werden landwirtschaftlich genutzt.

3. Bauplanungsrechtliche Merkmale

Vom Bauamt der Stadt Lützen wurde mit Schreiben vom 16.04.2024 und 10.09.2024 folgende Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation der Grundstücke erteilt:

Flurstücke 37/6 und 37/10:
Die oben bezeichneten Flurstücke werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lützen als Grünfläche dargestellt. Außerdem befinden Sie sich im Landschaftsschutzgebiet und werden als Flächennaturdenkmal eingeordnet.
Flurstücke 37/1 und 37/8:
Die oben bezeichneten Flurstücke werden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lützen als Flächen für Landwirtschaft sowie Grünflächen dargestellt.

4. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge und sonstige Abgaben können entsprechend der kommunalen Beitragssatzungen erhoben werden.

Ggf. auf dem Grundstück ruhende „öffentliche Lasten“ (wie z. B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschließungsbeiträgen oder sonstige grundstücksbezogene Abgaben) werden in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt, d. h. es wird der diesbezüglich unbelastete Verkehrswert ermittelt.

[1)] Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; 7. regionalisierte Bevölkerungsprognose 2020 - 2035

5. Entwicklungszustand

Die Entwicklung eines Grundstücks vom Ackerland zum baureifen Land wird insbesondere durch städtebauliche Planungsmaßnahmen bestimmt. Die einzelnen Entwicklungsstufen sind in § 3 ImmoWertV 21 gesetzlich definiert.

Flurstücke 37/6 und 37/10:
Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/3: Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche) und der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) lässt sich der Entwicklungszustand der Grundstücke als sonstige Flächen i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21 qualifizieren.

Flurstücke 37/1 und 37/8:
Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/3: Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft sowie Grünflächen) und der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) lässt sich der Entwicklungszustand der Grundstücke als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21 qualifizieren.

6. Sonstige Merkmale

Gemäß Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde des Burgenlandkreises vom 12.04.2024 und 09.09.2024 liegen für die Grundstück keine Eintragungen in Form einer Belastung oder Begünstigung im Baulastenverzeichnis vor.

Zur Denkmaleigenschaft wurden von der unteren Denkmalschutzbehörde des Burgenlandkreises in den Schreiben vom 10.04.2024 und 02.09.2024 folgende Auskunft erteilt:

Bezug nehmend auf Ihre Schreiben vom 05.04.2024 und 29.09.2024 teile ich Ihnen mit, dass bei o.g. Flurstücken keine baudenkmalpflegerischen und archäologischen Belange im Sinne der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der derzeit gültigen Fassung berührt werden.
Es wird aber darauf aufmerksam gemacht, dass bei Erdarbeiten jederzeit die Möglichkeit der Entdeckung bisher unbekannter archäologischer Kulturdenkmale besteht. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Erhaltungs- und Meldepflicht nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA wird hingewiesen.

Vom Umweltamt des Burgenlandkreises wurden mit Schreiben vom 27.05.2024 und 30.09.2024 Auskünfte erteilt, die als Anlage Nr. 6 diesem Wertgutachten beigefügt sind.

Vom Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises wurde im Schreiben vom 03.09.2024 u.a. folgende Angaben zur Kampfmittelbeseitigung gemacht:

Eine Belastung der oben benannten Fläche mit Kampfmitteln anhand der gegenwärtig vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse ist nicht bekannt. Es ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf dieser Fläche zu rechnen.

Sonstige Lasten und nicht eingetragene (z. B. begünstigende) Rechte, Pachtbindungen[1)] und sonstige Schadstoffbelastungen sind nach Angabe der Miteigentümerin nicht vorhanden. Der Miteigentümerin sind auch keine nicht offensichtlichen Mängel bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen hinsichtlich der vorbeschriebenen Umstände keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

[1)] Nach den Angaben der Miteigentümerin sind Teilflächen der Flurstücke 37/1 (TF = 1.497 m²) und 37/8 (TF = 6.200 m²) zur landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland) verpachtet. Der Pachtvertrag läuft bis zum 30.09.2030, die jährliche Pacht beträgt 172,74 €.

7. Bebauung und Nutzung der Grundstücke

7.1 Flurstücke 37/6 und 37/10

Bei den Flurstücken handelt es sich um das Gelände der „Ehemaligen Ziegelei ".

Die Flurstücke waren bis 2022 mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden der ehemaligen Ziegelei bebaut.
Der Abbruch der Baulichkeiten erfolgte nach Angabe der Miteigentümerin 2022 im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens (Az.: 6360-00010-20-67: Bauordnungsrechtswidriger Zustand der Gebäude und fehlende Abdeckung des Brunnenschachtes).
Das Abbruchmaterial liegt noch heute auf dem Grundstück. An verschiedenen Stellen des Grundstück sind auch Müllablagerungen sichtbar.

Auf dem Flurstück 37/10 ist der ehemalige Ziegeleiofen erhalten geblieben und durch eine Einzäunung gesichert. Gemäß Schreiben des Umweltamtes vom 27.05.2024 (siehe Anlage Nr. 6) dient der ehemalige Ziegeleiofen als Fledermausquartier und wird von der unteren Naturschutzbehörde betreut und regelmäßig gepflegt. Das gilt auch für das zum Artenschutzturm umgebaute Trafohaus auf dem Flurstück 37/10.

Zur künftigen Nutzung der Grundstücke wird auf die Ausführungen in Ziffer II/5 –Entwicklungszustand verwiesen. Danach kann eine erneute bauliche oder sonstige gewerbliche Nutzung nicht erwartet werden. Die Art einer künftigen (teilweisen) Grünflächennutzung kann gegenwärtig nicht konkretisiert werden.
Gemäß Schreiben des Umweltamtes vom 27.05.2024 (siehe Anlage Nr. 6) sind die Flurstücke 37/6 und 37/10 zum Großteil einem gesetzlich geschützten Biotop zuzuordnen.
Der südliche Teil des Flurstücks 37/10 wird entsprechend der Darstellung im Luftbild (siehe Anlage Nr. 3 Blatt 3) als Ackerfläche im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flurstück 37/8 genutzt.

Gemäß den Auszügen aus dem Liegenschaftsbuch vom 04.09.2024 sind die Flurstücke in das Flurbereinigungsverfahren WSF003 „Großgörschen A38“ einbezogen.

Hinweis:
Gemäß Schreiben des Umweltamtes vom 27.05.2024 (siehe Anlage Nr. 6) muss vor dem Verkauf der Grundstücke auch bei der Zwangsversteigerung die Vorkaufsrechtsprüfung durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

7.2 **Flurstücke 37/1 und 37/8**

Teilflächen der Flurstücke werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Sie liegen im Feldblock 1237906 (Feldblock-Ident DESTLI0506170101; Hauptbodennutzung Ackerfläche).

Bei den übrigen Teilflächen der Flurstücke handelt es sich um Gehölz- und Grünflächen, die früher im Zusammenhang mit der Ziegeleinutzung standen. Hinsichtlich der künftigen Nutzung gelten die Ausführungen zu den o.g. Flurstücken 37/6 und 37/10 sinngemäß.
Gemäß Schreiben des Umweltamtes vom 30.09.2024 (siehe Anlage Nr. 6) sind die Gehölzflächen der Flurstücke 37/1 und 37/8 einem gesetzlich geschützten Biotop zuzuordnen.

Gemäß den Auszügen aus dem Liegenschaftsbuch vom 04.09.2024 sind die Flurstücke in das Flurbereinigungsverfahren WSF003 „Großgörschen A38“ einbezogen.

In den Auszügen aus dem Liegenschaftsbuch vom 04.09.2024 sind folgende Angaben zur tatsächlichen Nutzung enthalten:

Flurstück 37/1:
1.533 m^2 Landwirtschaft
1.404 m^2 Gehölz

Flurstück 37/8:
6.051 m^2 Landwirtschaft
1.000 m^2 Gehölz

In den Auszügen aus dem Liegenschaftsbuch vom 04.09.2024 sind folgende Angaben zur Bodenschätzung enthalten:

Flurstück 37/1:
673 m^2 Ackerland (A), Ackerzahl 72, Ertragsmesszahl 485
860 m^2 Ackerland (A), Ackerzahl 63, Ertragsmesszahl 542
Gesamtertragsmesszahl 1027 (entspricht einer Ø AZ = 67)

Flurstück 37/8:
6.656 m^2 Ackerland (A), Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 3461
Gesamtertragsmesszahl 3461

III. Wertberechnungen

1. Bodenwertermittlung

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 zu ermitteln.
(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen; Stichtag 01.01.2024) ist für das Gebiet, in dem die Grundstücke liegen, ein Bodenrichtwert von 2,90 €/m² ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf Acker (Ackerzahl 80, Flächengröße 3 Hektar, Restpachtdauer 4 Jahre).

1.1 Flurstücke 37/6 und 37/10

Aufgrund des Entwicklungszustands (vgl. Ziffer II/5: sonstige Flächen i.S.d. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21) ist dieser Bodenrichtwert als Bewertungsgrundlage gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 ungeeignet.

Die Bewertung der Flurstücke 37/6 und 37/10 erfolgt entsprechend der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/3) auf der Grundlage von Kauffällen von „privaten Grünflächen".

Zur Einschätzung der regionalen Entwicklung des Kaufpreisniveaus für „private Grünflächen" wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 4 Blatt 1) eingeholt.

Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wurden aus dem Burgenlandkreis 19 Kauffälle der preisbestimmenden Grundstücksart 420 (private Grünanlagen) mit einem Mittelwert = 2,28 €/m² und einer durchschnittlichen Fläche von 2.536 m² selektiert und in einer Stichprobenübersicht erfasst.
Der Mittelwert der Vergleichspreise kann der Bewertung als Ausgangswert zu Grunde gelegt werden. Aufgrund der erheblichen bis z. T. vollständigen Nutzungseinschränkungen durch die Auflagen des Naturschutzes (vgl. Anlage Nr. 6: gesetzlich geschütztes Biotop und Flächennaturdenkmal) wird ein Abschlag von 80% angesetzt.

• relativer Bodenwert:	2,28 €/m² × 0,20 =		0,46 €/m²
vorläufiger Bodenwert:	7.479 m² ×	0,46 €/m² =	3.440,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. S. 11)		=	- 33.500,00 €
angepasster Bodenwert Flurstücke 37/6 und 37/10		=	- 30.059,66 €
		rund	**- 30.100,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)[1)]

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Beräumungskosten[2)]		- 33.500,00 €
• Beräumung und Entsorgung von Bauschutt[3)] ca. 850 t × 30 €/t	- 25.500,00 €	
• Beräumung und Entsorgung gemischter Abfälle[3)] ca. 50 t × 160 €/t	- 8.000,00 €	
Summe		**- 33.500,00 €**

[1)] Hier sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Bodenwertansätzen bereits berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale korrigierend zu berücksichtigen.

[2)] Die Beräumungskosten wurden grob geschätzt, um die Größenordnung aufzuzeigen, in der sich diese Kosten voraussichtlich bewegen werden.
Für eine genauere Kostenermittlung wird eine differenzierte Untersuchung, Mengenermittlung und Angebotseinholung empfohlen, die im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht durchgeführt werden kann (vgl. Ziffer II/1).

[3)] Bei den angesetzten Mengen und der Differenzierung der Abfallarten handelt es sich um Schätzmengen. Die tatsächlichen Kosten können nur auf Nachweis der entsorgten Mengen ermittelt werden.

1.2 Flurstücke 37/1 und 37/8

Die Bewertung der Flurstücke 37/1 und 37/8 erfolgt entsprechend der bauplanungsrechtlichen Merkmale (vgl. Ziffer II/3) auf der Grundlage von Kauffällen von „Ackerland“ und von „privaten Grünflächen“.

Ackerflächen

Zur Einschätzung der regionalen Entwicklung des Kaufpreisniveaus für „Ackerland“ wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 4 Blatt 2) eingeholt.

Im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag wurden aus der Bodenrichtwertzone 0147534 16 Kauffälle der preisbestimmenden Grundstücksart 310 (Grundstück für Ackernutzung) mit einem Mittelwert = 2,87 €/m², einer durchschnittlichen Fläche von 28.897 m² und einer durchschnittlichen Ackerzahl von 82 selektiert und in einer Stichprobenübersicht erfasst. Diese Auswertung bestätigt den o.g. Bodenrichtwert (s. S. 10), der damit als Ausgangswert der Bewertung zu Grunde gelegt werden kann.

Vom Gutachterausschuss wurden Einflüsse auf das Preisniveau von Ackerland untersucht (vgl. Ziffer I/8.1). Im Ergebnis dieser Auswertungen wurden die nachfolgenden Einflussfaktoren ermittelt:

Flurstück 37/1
Einfluss Ø Ackerzahl (67) = 0,92
Einfluss Flächengröße (< 0,25 ha) = 0,90
Einfluss Restpachtdauer (6 Jahre) = 0,98

- relativer Bodenwert FS 37/1 Acker: 2,90 €/m² × 0,92 × 0,90 × 0,98 = 2,35 €/m²

Flurstück 37/8
Einfluss Ackerzahl (52) = 0,81
Einfluss Flächengröße (= 0,60 ha) = 0,92
Einfluss Restpachtdauer (6 Jahre) = 0,98

- relativer Bodenwert FS 37/8 Acker: 2,90 €/m² × 0,81 × 0,92 × 0,98 = 2,12 €/m²

Grünflächen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Auskunft aus der Kaufpreissammlung (siehe Anlage Nr. 4 Blatt 1).

Der Mittelwert der Vergleichspreise kann der Bewertung als Ausgangswert zu Grunde gelegt werden. Aufgrund der erheblichen Nutzungseinschränkungen durch die Auflagen des Naturschutzes (vgl. Anlage Nr. 6: gesetzlich geschütztes Biotop) wird ein Abschlag von 60% angesetzt.

- relativer Bodenwert Grünflächen: 2,28 €/m² × 0,40 = 0,91 €/m²

Zusammenfassung[1)]

Bodenwert Flurstück 37/1 Acker:	1.533 m² ×	2,35 €/m² =	3.602,55 €
Bodenwert Flurstück 37/1 Grünfläche:	1.404 m² ×	0,91 €/m² =	1.277,64 €
Bodenwert Flurstück 37/1		=	4.880,19 €
		rund	**4.900,00 €**
Bodenwert Flurstück 37/8 Acker:	6.051 m² ×	2,12 €/m² =	12.828,12 €
Bodenwert Flurstück 37/8 Grünfläche:	1.000 m² ×	0,91 €/m² =	910,00 €
Bodenwert Flurstück 37/8		=	13.738,12 €
		rund	**13.700,00 €**

[1)] Der Ansatz der Teilflächen erfolgt gemäß den Angaben in den Auszügen aus dem Liegenschaftsbuch vom 04.09.2024

2. Verkehrs(Markt)wert

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Er ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Verfahrenswert des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

2.1 Flurstücke 37/6 und 37/10

Der **angepasste Bodenwert** wurde in Ziffer III/1.1 mit rd. **– 30.100,00 €** ermittelt.

Eine wirtschaftliche Nutzung der Flurstücke ist in Frage gestellt. Die Beräumungskosten übersteigen den Bodenwert um ein Mehrfaches. Unter diesen Umständen kann als Verkehrswert nur ein „symbolischer Wert“ angesetzt werden.
Dabei kann auch ein negativer Grundstückswert (Unwert) z. B. bei Auflagen aus behördlichen Verfahren nicht ausgeschlossen werden.
Da beide Flurstücke eine räumliche Einheit bilden, ist eine Einzelversteigerung nicht sinnvoll.

Auf der Grundlage des angepassten Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert der unbelasteten Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024 jeweils auf den „symbolischen Wert“ von:

1,00 €

in Worten: **Ein Euro**

2.2 Flurstück 37/1

Der **Bodenwert** wurde in Ziffer III/1.2 mit rd. **4.900,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024 auf rd.:

4.900,00 €

in Worten: **Viertausendneunhundert Euro**

2.3 Flurstück 37/8

Der **Bodenwert** wurde in Ziffer III/1.2 mit rd. **13.700,00 €** ermittelt.

Auf der Grundlage des Bodenwerts und unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ziffer II schätze ich den Verkehrs(Markt)wert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2024 auf rd.:

13.700,00 €

in Worten: **Dreizehntausendsiebenhundert Euro**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

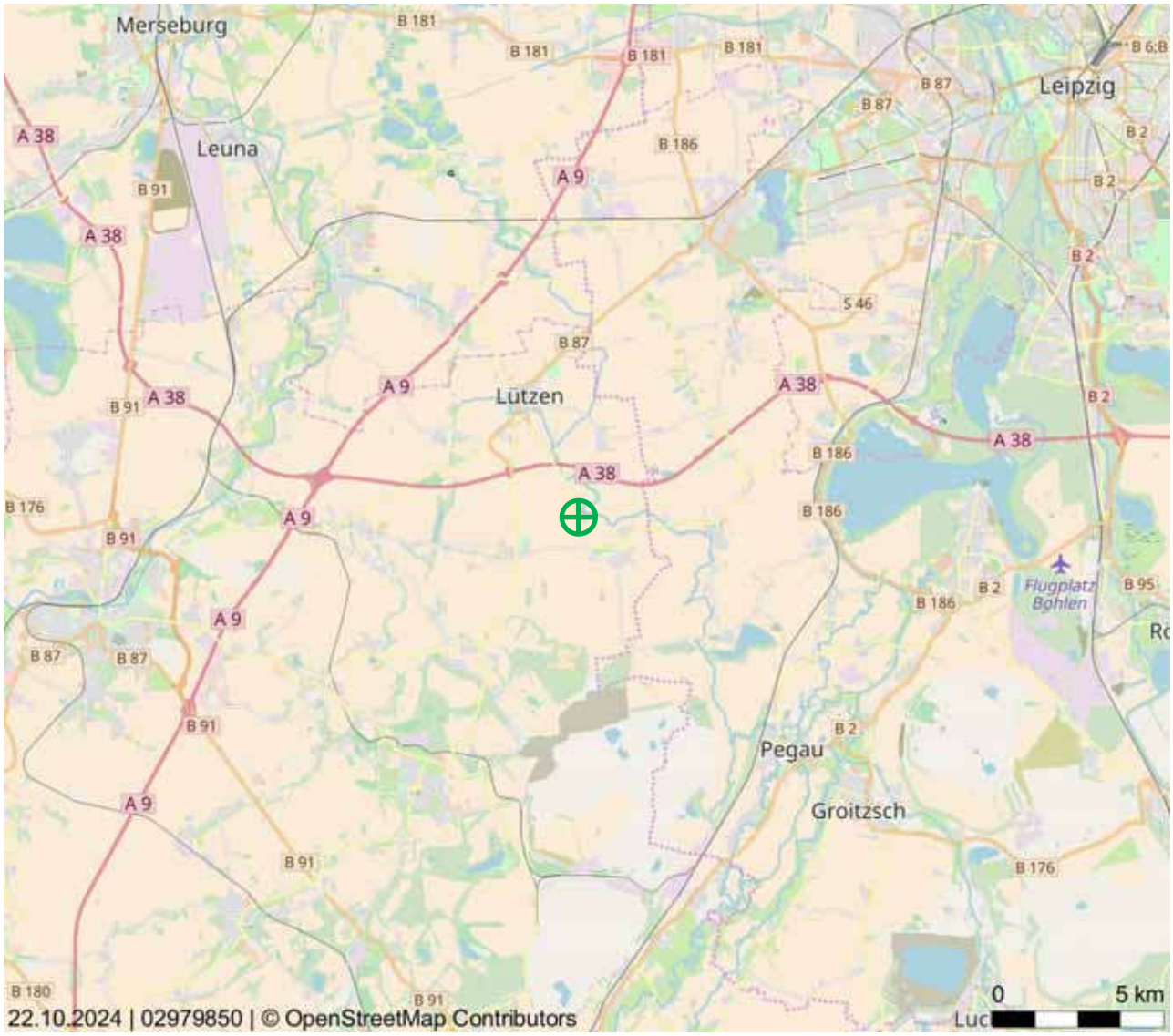
Weißenfels, den 28.10.2024

Dipl.-Ing. Bernd Müller

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

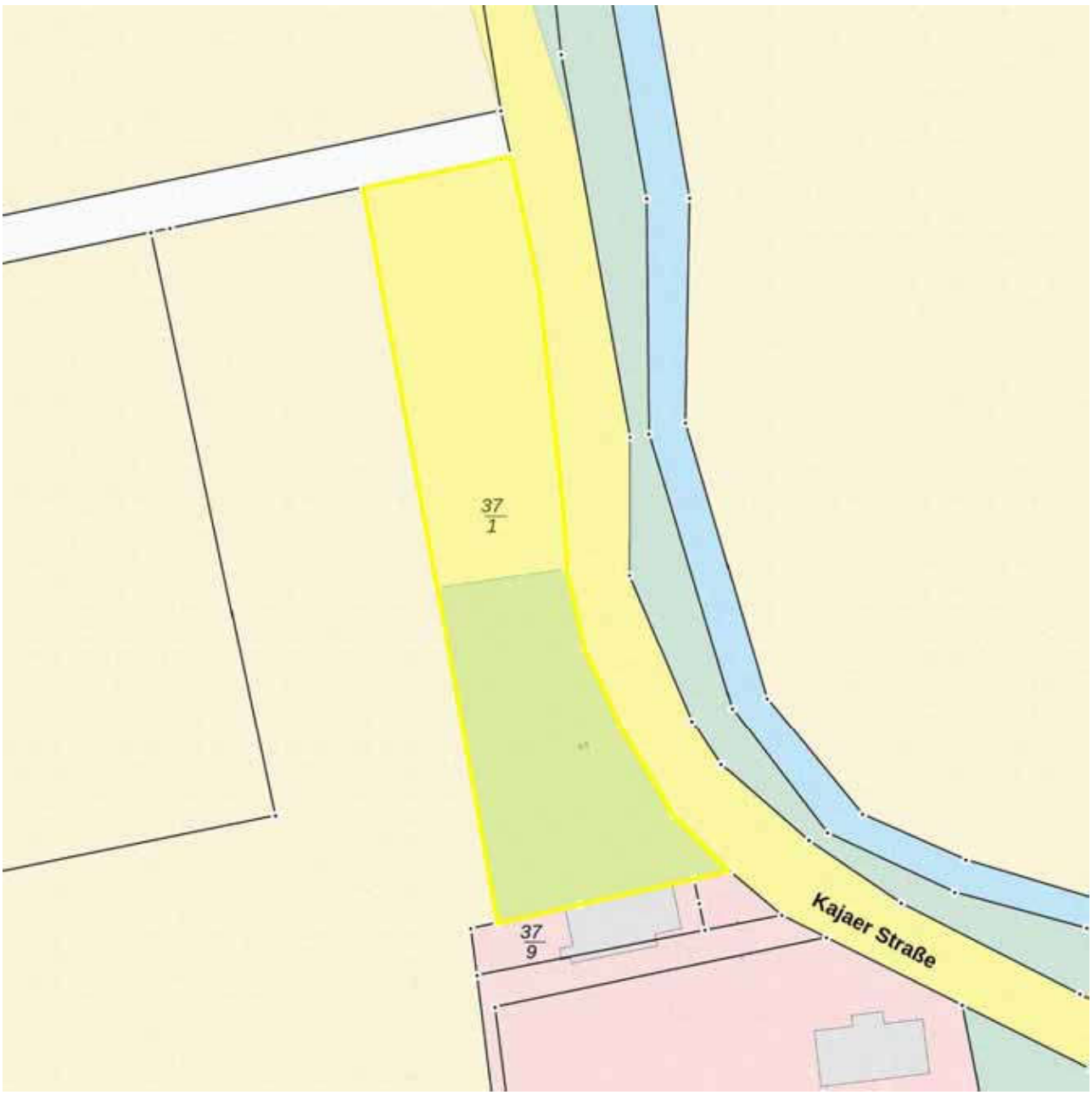
Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lützen (1,5 km)
Nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Großlehna (7,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Leipzig (19,7 km)
Nächster Flughafen (km)	Leipzig/Halle Airport (20,9 km)
Landeshauptstadt (km zum Zentrum)	Magdeburg (105,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lützen, Stadt (2,5 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 Autobahnauffahrten 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: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurstück 37/1)[1)]



[1)] **Quelle**: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
© GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Auszug aus der Liegenschaftskarte (Flurstücke 37/6, 37/8 und 37/10)[1)]

[1)] **Quelle**: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Ortophoto[1)]

[1)] **Quelle**: Auszug aus dem Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © GeoBasis-DE / LVermGeo ST

Auskunft aus der Kaufpreissammlung[1)]

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen:	2024-37898-W04 HAL	Auftragsdatum:	22.10.2024
Auftragsart:	Grünflächen	Ihr Zeichen:	
		Abgabedatum:	25.10.2024

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
19				101	KFKZ	Kauffallkennzeichen
19	1	1	1	102	STAT	Status
19	679530,00	730022,00	707348,53	1031	KOOR RW	Koordinate -Rechtswert-
19	5655142,00	5681277,00	5665494,74	1032	KOOR HW	Koordinate -Hochwert-
19	0140023	0140111		104	GEME	Gemeindeteil
19	15084015	15084590		133	GEDE	Gemeinde
19			0302	136	ZONE	0302 = BLK
19	18.01.2024	16.08.2024	22.05.2024	201	DATU	Datum des Vertrages
19	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
19	1	10	2	208	VERA	Veräußerer
19	1	1	1	209	ERWE	Erwerber
19	729	15.000	5.254	216	PREI	Kaufpreis
19	0	0	0	217	ENTK	Entstehung des Kaufpreises
19	0	1	0	2201	UNGE AU	Ungewöhn. Verhältnisse -Ausprägung-
19	0,30	5,00	**2,28**	221	VERG	**Vergleichsmaßstab**
19			420	301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart (420 = Grundstück für private Grünanlage)
19	1	2	1	303	SELB	Objektselbstständigkeit
19	1042	8140	2536	401	FLAC	Fläche

Berechnungsvorschrift:
Vergleichswert = Kaufpreis / Grundstücksfläche in € pro m²

[1)] **Quelle**: Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2024-37898-W04 HAL

Auskunft aus der Kaufpreissammlung[1)]

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Geschäftszeichen:	2024-37896-W04 HAL	Auftragsdatum:	22.10.2024
Auftragsart:	landwirtschaftliche Flächen	Ihr Zeichen:	
		Abgabedatum:	25.10.2024

Stichprobenübersicht mit den einfachen arithmetischen Mitteln der ausgewerteten Selektion

Anzahl	Minimum	Maximum	Mittelwert	Nummer	Kurzbez.	Elementname
16				101	KFKZ	Kauffallkennzeichen
16	1	1	1	102	STAT	Status
16	711588,00	722951,00	717509,25	1031	KOOR RW	Koordinate -Rechtswert-
16	5670479,00	5683127,00	5678053,25	1032	KOOR HW	Koordinate -Hochwert-
16	0140028	0140108		104	GEME	Gemeindeteil
16	15084235	15084315		133	GEDE	Gemeinde
16	0147534	0147534		136	ZONE	Bodenrichtwertzone
16	16.01.2024	13.08.2024	19.04.2024	201	DATU	Datum des Vertrages
16	1	1	1	205	ANLA	Anlass des Eigentumsübergangs
16	4	4	4	210	VERL	Veräußerer Landwirtschaft
16	1	6	5	211	ERWL	Erwerber Landwirtschaft
16	3.000	420.000	86.834	216	PREI	Kaufpreis
16	0	0	0	2201	UNGE AU	Ungewöhn. Verhältnisse -Ausprägung-
16	1,51	4,11	**2,87**	221	VERG	**Vergleichsmaßstab**
16			310	301	GRUA	Preisbestimmende Grundstücksart (310 = Grundstück für Ackernutzung)
16	1	1	1	303	SELB	Objektselbstständigkeit
16	0	0	0	3041	WWU MAU	Wertbeeinfl. Umstand -Ausprägung-
16	0	0	0	3042	WWU MUS	Wertbeeinfl. Umstand -Ursache-
16	1.071	108.740	28.897	401	FLAC	Fläche
16	49	100	82	420	ACZA	Ackerzahl
16	2,90	2,90	2,90	425	BRWL	Bodenrichtwert Landwirtschaft

Berechnungsvorschrift:
Vergleichswert = Kaufpreis / Grundstücksfläche in € pro m²

[1)] **Quelle**: Auskunft aus der Kaufpreissammlung Nr. 2024-37896-W04 HAL

Flurstück 37/1 Ackerfläche

Flurstück 37/1 Gehölzfläche an der Straße

Flurstück 37/6 Fläche an der Straße

Flurstücke 37/6 und 37/10 Flächen im südwestlichen Teil

Eingang zum Fledermausquartier im ehemaligen Ziegeleiofen

Ziegeleiofen mit Einzäunung

Artenschutzturm auf Flurstück 37/10

Grün- und Gehölzflächen im südlichen Teil des Flurstücks 37/10

Flurstück 37/10 Bauschutt des früheren Wohnhauses

Müllablagerungen

Flurstück 37/8 Ackerfläche im südlichen Teil

Flurstück 37/8 Acker- und Gehölzfläche im nordöstlichen Teil

BURGEN LANDKREIS

Der Landrat

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Dipl.-Ing. Bernd Müller
Luise- Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels

EINGEGANGEN
19. JUNI 2024

Dezernat III
Umweltamt
Rückfragen an:
Herr Rübartsch
Telefon: 03443 372 223
Telefax: 03443 372 240
E-Mail: umweltamt@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 112

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Aktenzeichen	Datum
	05.04.2024	70/P02/3875/24	27.05.2024

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über die Grundstücke der Gemarkung Lützen, Flur 10, Flurstücke 37/6 und 37/10

Sehr geehrte Damen und Herren

entsprechend Ihrer Anfrage habe ich eine Recherche in den unten aufgeführten Bereichen für das Grundstück durchgeführt.

Umweltamt
Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Entsprechend Ihrer Anfrage hinsichtlich einer Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde eine Recherche im Fachinformationssystem „Bodenschutz" durchgeführt.

Aktuell gibt es für die oben genannten Grundstücke in der Gemarkung Lützen, Flur 10, Flurstücke 37/6 und 37/10 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz" gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Vornutzung des Grundstückes derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei einem ggf. geplanten Eingriff in den Boden anthropogene Auffüllungen, Fundamente und Altablagerungen im Untergrund angetroffen werden. Genaue Angaben zur Vornutzung des Geländes liegen aktuell nicht vor, jedoch ist auf dem Luftbild von 1992 sowie auf dem aktuellen Luftbild eine Verwendung des Grundstückes 37/10 erkennbar. Sollte eine Nutzungsänderung für das Grundstück angestrebt werden, wird die Durchführung eines Baugrundgutachtens empfohlen.
Es gilt: Sollten bei einem ggf. geplanten Eingriff in den Boden Anhaltspunkte für Altlasten, Kontaminationen und / oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, die nicht mit den üblichen bautypischen Maßnahmen zu beseitigen sind, ist gemäß § 3 BodSchAG des

Landes Sachsen-Anhalt umgehend und unaufgefordert die untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises zu informieren, zwecks Festlegung des weiteren Handlungsbedarfs.

Untere Naturschutz und Forstbehörde

Schutzgebiete und Schutzobjekte
Beide Grundstücke liegen im Außenbereich und sind zum Großteil dem gesetzlich geschützten Biotop „Hecken und Feldgehölz" zuzuordnen. Die Beseitigung und Veränderung geschützter Biotope gemäß § 21 NatSchG LSA i. V. m. § 30 BNatSchG ist verboten. Über die etwaige Möglichkeit der Befreiung von den Verboten entscheidet die untere Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises.

Auf dem Grundstück Gemarkung Lützen, Flur 10, Flurstück 37/10 stellt über die Hälfte der Fläche ein Flächennaturdenkmal „Ehemalige Ziegelei Meuchen – geschütztes Fledermausquartier" (beim BLK registriert als FND0044WSF) dar. Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten, es gelten die §§ 39 und 44 BNatSchG und ein Beseitigungsverbot für das Fledermausquartier. Die FND-Verordnung „Ehemalige Ziegelei Meuchen – geschütztes Fledermausquartier" regelt, dass Um- und Ausbauarbeiten innerhalb und in der Umgebung des FND nur mit Zustimmung der UNB erfolgen können. Desweiteren ist ein Verbau der Zugänge verboten.
Eine Bebauung oder gar gewerbliche Nutzung wird durch die untere Naturschutzbehörde Burgenlandkreis im Rahmen der FND-VO geprüft.

Artenschutz
Auf dem Grundstück kommen ganzjährig streng geschützte und besonders geschützte Arten vor. Der ehemalige Ziegeleiofen auf dem Flurstück 37/10 dient als Fledermausquartier und wird von der unteren Naturschutzbehörde betreut und regelmäßig gepflegt. Der Zugang für Beauftragte der unteren Naturschutzbehörde ist daher jederzeit sicherzustellen. Zudem befindet sich ein zum Artenschutzturm umgebautes Trafohaus auf dem Flurstück 37/10. Regelmäßige Bruten sind hier zu verzeichnen. Auch dieser Turm wird regelmäßig durch Beauftragte des Burgenlandkreises hinsichtlich der Brutstätten und Quartiere gepflegt und muss erhalten und begehbar bleiben.

Vorkaufsrechtsprüfung erforderlich
Es wird darauf hingewiesen, dass vor dem Verkauf der Grundstücke auch bei der Zwangsversteigerung die Vorkaufsrechtsprüfung durch die untere Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises erfolgen muss. Hierfür sind vom Notar die entsprechenden Unterlagen beim Umweltamt des Burgenlandkreises einzureichen.

Untere Wasserbehörde

Es sind keine wasserrechtlichen Belange betroffen.

Die Bearbeitung des Vorganges ist kostenpflichtig. Die Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenbescheid, der Ihnen bereits zugegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Christian Kah
Amtsleiter

BURGEN LANDKREIS

Der Landrat

Burgenlandkreis • Postfach 1151 • 06601 Naumburg (S.)

Dipl.-Ing. Bernd Müller
Luise- Brachmann-Str. 9
06667 Weißenfels

EINGEGANGEN
24. OKT. 2024

Dezernat III
Umweltamt
Rückfragen an:
Herr Rübartsch
Telefon: 03443 372 223
Telefax: 03443 372 240
E-Mail: umweltamt@blk.de

Dienststelle/Besucheranschrift:
Am Stadtpark 6
06667 Weißenfels
Zimmer-Nr. 112

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Aktenzeichen	Datum
	29.08.2024	70/P02/3880/24	30.09.2024

Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über die Grundstücke der Gemarkung Lützen, Flur 10, Flurstücke 37/1 und 37/8

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend Ihrer Anfrage habe ich eine Recherche in den unten aufgeführten Bereichen über die Grundstücke der Gemarkung Lützen, Flur 10, Flurstücke 37/1 und 37/8 durchgeführt.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Entsprechend Ihrer Anfrage hinsichtlich einer Auskunft aus dem Altlastenkataster wurde eine Recherche im Fachinformationssystem „Bodenschutz" durchgeführt.
Aktuell gibt es für die oben genannten Grundstücke in der Gemarkung Lützen, Flur 10, Flurstücke 37/1 und 37/8 keine Eintragungen im Fachinformationssystem „Bodenschutz" gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bodenschutzgesetz vom 02.04.2002.

Hinweise:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nachbarschaft zu ehemaligen Produktleitungen der Leuna Werke (südlich gelegen) derzeit nicht ausgeschlossen werden kann, dass es zu Schadstoffeinträgen / Kontaminationen im Umfeld der Leitungen gekommen ist. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF).
   Im Allgemeinen gilt: Sollten bei den Erkundungsarbeiten im Boden Anhaltspunkte für Altlasten, Kontaminationen und/ oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, ist gemäß § 3 BodSchAG des Landes Sachsen-Anhalt umgehend und unaufgefordert die untere Bodenschutzbehörde des Burgenlandkreises zu informieren, zwecks Festlegung des weiteren Handlungsbedarfs.

2. Die Flurstücke liegen im Einflussbereich des Floßgrabens. In diesem Bereich kann es zu einem länger andauernden bzw. periodisch hohen Bodenwassergehalt/ einer hohen Bodennässe kommen und damit zu einer schädlichen Bodenveränderung gemäß BBodSchG.

3. Anhand des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (BFBV-LAU) besitzen die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerfläche) einen guten Ertrag (fruchtbare Böden). Gemäß § 1, 7 BBodSchG in Verbindung mit § 4 BBodSchG sind die Funktionen von Böden nachhaltig zu sichern und schädliche Bodenveränderungen vorzubeugen. Bei einem ggf. Entzug von Flächen aus landwirtschaftlichen Nutzung ist das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd dringend mit einzubeziehen. Dies würde nach derzeitigem Kenntnisstand die Feldblocknummer: DESTLI0506170101 betreffen.

Untere Naturschutz und Forstbehörde

Gemarkung Lützen, Flur 10, FS 37/1: Der Bereich des Flurstückes mit Gehölzbestand ist als gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. §22 NatSchG LSA gesetzlich geschützter Biotop eingetragen.

Gemarkung Lützen, Flur 10, FS 37/8: Der Bereich des Flurstückes mit Gehölzbestand ist als gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützter Biotop eingetragen.

Untere Wasserbehörde

Die angefragten Flurstücke unterliegen keinen besonderen wasserrechtlichen Einschränkungen.

Die Bearbeitung des Vorganges ist kostenpflichtig. Die Gebühr entnehmen Sie bitte dem Kostenbescheid, der Ihnen bereits zugegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Christian Kah
Amtsleiter