

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	circa 52 m
Mittlere Tiefe:	circa 130 m
Grundstücksgröße:	6.898 m ²
	davon circa 3.540 m ² Parkplatzfläche und circa 3.358 m ² Biotopfläche
Grundstücksform:	regelmäßiges Viereck

2.3 Beschaffenheit

Höhenlage zur Straße:	Parkplatzfläche: eben
	Biotopfläche: tiefer liegend
Topografie:	Parkplatzfläche: eben
	Biotopfläche: stark uneben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	ohne Grenzbebauungen
	Überbauungen sind nicht feststellbar
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar
	Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf ist nur durch die amtliche Vermessung möglich.
Baugrund (soweit ersichtlich):	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Normal tragfähiger Baugrund kann nicht unterstellt werden (Baugrundgutachten lag nicht vor) – ohne Wertrelevanz bezüglich der vorliegenden Nutzung und der bestehenden rechtlichen Einschränkungen.
Grundwasser:	vermutlich erhöhter Grundwasserstand (ohne vertiefende Untersuchungen)

Zulässigkeit von Vorhaben:	nach § 35 BauGB
	Es gelten die Beschränkungen des bauplanungsrechtlichen „Außenbereichs“. Dieser ist grundsätzlich von Bebauungen freizuhalten. Jede erhebliche Veränderung (z.B. Versiegelungen / Rodung von Bäumen, etc.) stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend §§ 14 ff und § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG dar. Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen der Genehmigung nach § 17 Abs. 3 BNatSchG. Der Werteinfluss ist unter Punkt 3.2 erläutert.

2.7 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

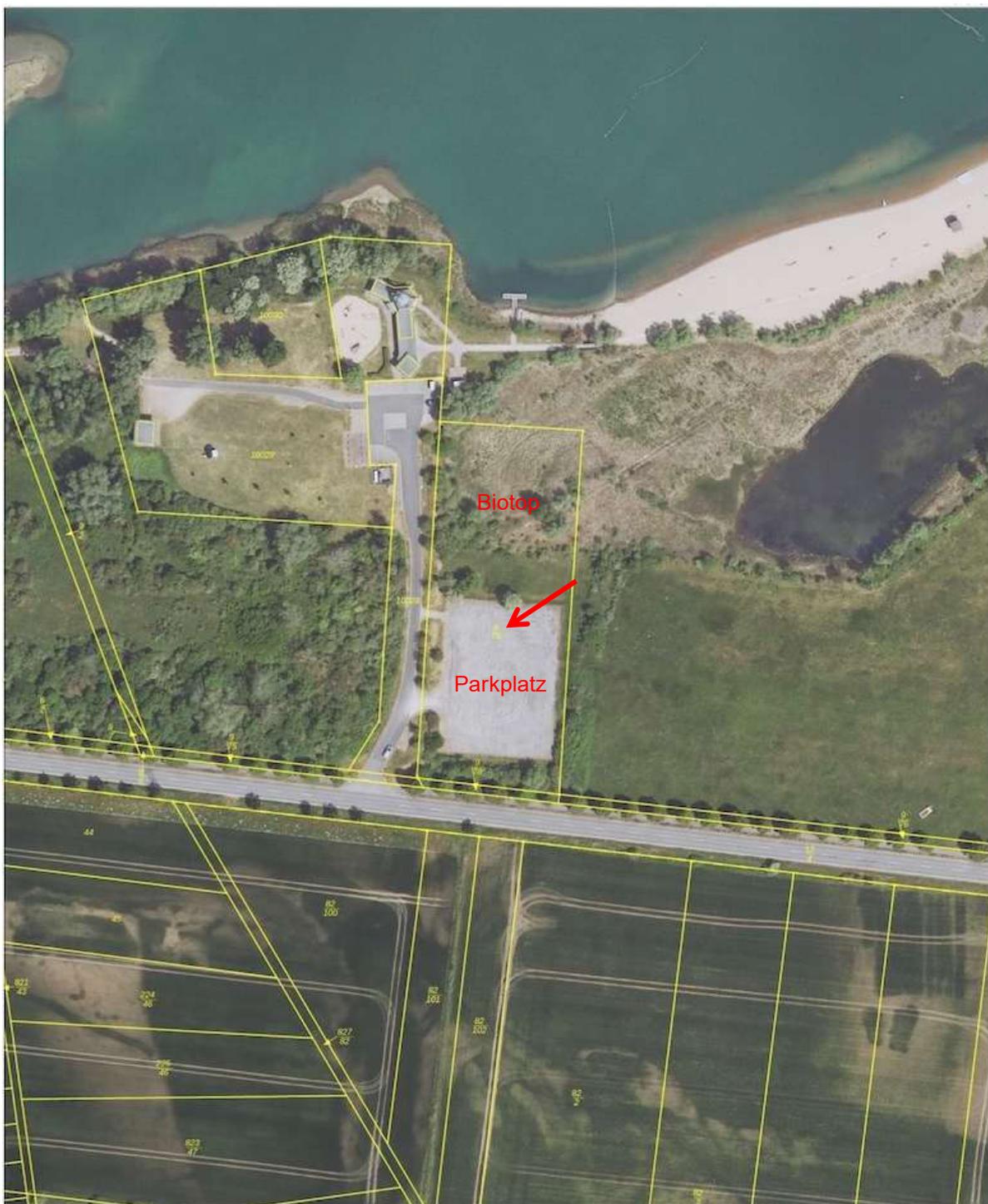
Entwicklungszustand:	Fläche der Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV
beitragsrechtlicher Zustand:	seitens der Gemeinde ohne Abgabepflicht zum Stichtag

2.8 Nutzung, Verpachtungssituation und Grundstückszustand zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung:	Parkplatzfläche: 59 Kfz-Stellplätze; temporäre öffentliche Nutzung
	Biotopfläche: Brachfläche - Unland
Verpachtung:	Pachtvertrag bezüglich Parkplatzfläche – Ausführungen siehe Punkt 3.2.2 und Anschreiben zum Gutachten
Grundstückszustand:	Parkplatzfläche: Schotterbefestigung und Randborde; manuelle Schranke im Zufahrtbereich; Randbereiche mit bodennahem Bewuchs; vereinzelter Baumbestand
	Biotopfläche: unbefestigt, tiefer liegend und stark uneben; Teilbereiche mit Wasserstand; Wildwuchs; wildwachsende Sträucher und vereinzelter Baumbestand.
	insgesamt: ohne Wert beeinflussende bzw. Wert erhöhende bauliche Anlagen, Einfriedungen und Befestigungen
	Das Grundstück ist westlich zur Anliegerstraße und insgesamt entlang der Parkplatzfläche umgeben von einem Erdwall. Dieser wurde nach Angabe durch die Stadt Barby errichtet und ist Bestandteil des Grundstücks. Eine Bepflanzung ist bislang nicht erfolgt.

2.9 Anmerkung

Die Baugenehmigungen für die Parkplatzfläche und den Erdwall (Bezeichnung siehe Anlage 4) liegen nicht vor. Die Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den Baugenehmigungen kann daher nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen (baulichen) Anlagen unterstellt.



5761389



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Flurstück: 9/79 Gemeinde: Barby, Stadt
Flur: 5 Kreis: Salzlandkreis
Gemarkung: Barby

**Liegenschaftsdarstellung
mit Orthophoto**

Maßstab: 1:2000  Meter

Erstellt am 17.04.2025
Bezugssystem: ETRS89 UTM Zone 32N