

D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

Nachrichtlich :

Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf einer äußeren Inaugenscheinnahme der Gebäude sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Lediglich der nordwestlich gelegene Liegeboxenlaufstall konnte bei dem Ortstermin von innen besichtigt werden.

1.) Wohngebäude Bockhöft 1 :

Baujahr : ca. 1971

Gebäude außen :

Das nicht unterkellerte, eingeschossige Wohngebäude weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf und ist konventionell auf einer Betonsohle sowie Betonstreifenfundamenten errichtet. Die Innenwände bestehen aus einem 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk. Die ca. 25 cm starken Außenwände sind zweischalig mit einer weiß gestrichenen Verblendfassade erstellt. Das Gebäude verfügt über eine flachgeneigte hölzerne Walmdachkonstruktion, welche mit dunkel-grauen „Frankfurter Pfannen“ eingedeckt ist und südseitig ist eine Schleppdachgaube mit einer Verkleidung aus Schiefer-schindeln verbaut.

Die Dachüberstände sind mit Holz unterkleidet, die Dachrinnen bestehen aus Zinkblech und die Fallrohre sind aus Kupferblech erstellt. Der Schornsteinkopf ist mit roten Verblendsteinen verkleidet. Die Belichtung des Gebäudes erfolgt über dunkel gestrichene isolierverglaste Holzrahmenfenster, welche teilweise über Außenrollläden verfügen.

Die östliche Hauseingangstür besteht aus einem dunkel gestrichenen Holzrahmenelement mit Sprossenteilung. Der Tür vorgelagert befindet sich ein rechteckiges Eingangspodest aus Beton mit einem roten Spaltklinkerbelag. Desweiteren befindet sich im nordwestlichen Eckbereich des Wohngebäudes ein überdachtes Podest mit einem gemauerten Pfeiler. Von diesem Bereich wird der Zugang durch ein Terrassentürelement zum Wohnzimmer ermöglicht.

Das Gebäude wird laut der vorliegenden Baubeschreibung der Bauvorlage über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Die Heizölbevorratung erfolgt in zwei Batterietanks mit einem Füllungsvolumen von jeweils 1.500 Litern.

Gebäude innen / Raumaufteilung :

Erdgeschoss : Flur, Waschküche, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Gästezimmer, Küche Speisekammer

Nachrichtlich :

Der Dachraum des Wohngebäudes weist nach den vorliegenden Unterlagen eine lichte Raumhöhe von ca. 1,90 m auf. Unter baurechtlichen Gesichtspunkten ist ein Ausbau zu Aufenthaltsräumen nicht zulässig. Unabhängig davon ist in der Dachfläche eine Rechteckgaube eingelassen, die darauf hindeutet, dass der Dachraum provisorisch ausgebaut ist. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen sowie den baurechtlichen Gegebenheiten wird das Dachgeschoss als „nicht wohnlich ausgebaut“ wertmäßig berücksichtigt. Unter den „besonderen Bauteilen“ wird der augenscheinlich vorhandene provisorische Dachausbau mit einem Pauschalansatz berücksichtigt.

1.a) Garage / Nebengebäude Bockhöft 1 :

Baujahr : ca. 1971

Konstruktions- und Außenbeschreibung :

Südöstlich an dem Wohngebäude ist ein in konventioneller Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit einer Flachdachkonstruktion vorhanden. Die Außenwände sind massiv gemauert und entsprechend des Wohnhauses mit einer weiß gestrichenen Verblendfassade ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech. Die Zufahrt zum Garagengebäude erfolgt über braune Stahlblechschwingtore und Vorder- sowie rückseitig sind dunkle Holztüren mit oberen Lichtausschnitten vorhanden. Westlich angrenzend an dem Garagengebäude ist ein in Holzbauweise erstelltes Nebengebäude mit einem Flachdach vorzufinden, welches über einen dunklen Farbanstrich und teils zweiflügelige Holzrahmenfenster verfügt. Nach örtlicher Objektbesichtigung ist die Garage erweitert worden, so dass die Gebäudeausführung nicht mit der vorliegenden Grundrisszeichnung übereinstimmt.

2.) Wohn- und Wirtschaftsgebäude „Bockhöft 3“ :

Baujahr ca. 1955

Konstruktions- und Außenbeschreibung :

Die Konstruktions- und Außenbeschreibung erfolgt gemäß Besichtigung sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Eine Innenbesichtigung der Objektgebäude wurde mir nicht ermöglicht.

Bei dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude handelt es sich um einen in konventioneller Massivbauweise erstellten, zweigeschossigen Gebäudekomplex mit einem nach örtlicher Besichtigung im Wohnbereich ausgebauten Obergeschoss. Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt und über dem Erdgeschoss ist eine Betondecke verbaut. Die massiven Außenwände sind mit einer rot-bunten Verblendfassade erstellt und das Obergeschoss hat überwiegend eine Bekleidung aus Wellasbestplatten erhalten. Die Innenwände sind mit 17,5 cm, die Scheidewände mit 12,0 cm und die tragenden Innenwände mit 17,5 cm bzw. 24 cm starken Schlackenbetonsteinen ausgeführt.

Das Wohngebäude ist teilunterkellert und die Gebäude verfügen über Satteldachkonstruktionen, die mit Wellasbestzementplatten eingedeckt sind. Die Gebäude verfügen überwiegend über weiße Kunststoffrahmenfenster, welche teilweise mit einer Sprossenteilung ausgestattet sind.

Die nördliche Hauseingangstür, welche mit einem hölzern konstruierten Flachdach überdacht ist, besteht aus einem dunkel gestrichenen Holzrahmenelement und die ebenfalls nördliche Nebeneingangstür besteht aus einem Holzrahmenelement mit Lichtausschnitt. Der Hauseingangstür vorgelagert befindet sich ein rechteckiges Eingangspodest aus Beton mit einem roten Spaltklinkerbelag. Das Wirtschaftsgebäude verfügt über ein großes, dunkel gestrichenes Holztor mit einer integrierten Holztür. Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech.

Gebäude innen / Raumaufteilung Wohngebäude „Bockhöft 3“:

Kellergeschoss: Die Raumaufteilung ist nicht bekannt.

Erdgeschoss : Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und WC, Kinderzimmer, Kammer, Milchammer, Waschküche, Küche

Obergeschoss: Die Raumaufteilung ist nicht bekannt.

Nachrichtlich :

Das Obergeschoss des Wohngebäudes (soweit ersichtlich) ist nach örtlichen Feststellungen wohnlich ausgebaut. Entsprechende Baugenehmigungsunterlagen für den Obergeschossausbau lagen im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vor. Es wird die baurechtliche Legalität der wohnlichen Nutzung unterstellt

Gebäude innen / Raumaufteilung Wirtschaftsgebäude „Bockhöft 3“ :

Erdgeschoss : Melkstand, Kuhstall, Kälberstall, Schweinestall, Milchammer, Diele

3.) Liegeboxenlaufstall mit Güllekeller :

Baujahr ca. 1983

Konstruktions- und Außenbeschreibung :

Der westlich am Wohn- und Wirtschaftsgebäude befindliche Liegeboxenlaufstall mit Güllekeller ist für insgesamt 54 Liegeboxen ausgelegt. Das Gebäude weist einen rechteckigen Zuschnitt auf und ist auf Streifen- und Stützenfundamenten gegründet. Der Güllekeller ist auf einer Betonsohle erstellt und die Seitenwände bestehen aus einem wasserundurchlässigen B25-Beton. Die Außenwände sind in einer Stärke von 24/40 cm beidseitig schalungsrau hinter senkrechten Binderstützen 8/20 cm Vollholzböhlen angebracht. Das 15° geneigte Dach besteht aus einer Holz-Binderkonstruktion, welche mit 1,25 m langen, dunkelgrauen Wellasbestzementplatten eingedeckt ist.

Die Innenwände des Melkstandes sind aus einem 17,5 cm bzw. 11,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Die Belichtung des Laufstalles erfolgt durch ein doppelschaliges Profilit-Lichtband in der Westseite sowie durch doppelschalige Profilit-Fenster in beiden Giebeln.

Die Stallaußentüren sind als Schiebetore und die Türen zum Melkstand als Schiebe- bzw. Drehtore aus senkrechten Hobeldielen auf Holzkästen erstellt. Im Stall erfolgt die Belüftung von beiden Traufseiten durch eine unterhalb der Koppelpfetten angebrachte, 2,00 m lange Eternit-Luftleitplatte. Die Entlüftung erfolgt über den offenen First. Lediglich die Binder sind mit Einzelfirsthauben abgedeckt.

Zur Stalleinrichtung für 54 Kuhplätze gehören feuerverzinkte Liegeboxentrenngitter im Laufstall sowie Selbstfang-Fressgitter für die Kühe. Die Güllelagerung erfolgt unter den Spaltböden und die Kaltwasserleitungen führen zu den Tränkebecken sowie allen erforderlichen Auslässen im Stall und den Nebenräumen. Die Milchammer verfügt über Warmwasser durch einen E-Speicher.

4.) Südliche Scheune:

Baujahr : unbekannt

Konstruktions- und Außenbeschreibung :

Die Konstruktions- und Außenbeschreibung erfolgt gemäß Besichtigung. Bauunterlagen für dieses Gebäude konnten nicht zur Verfügung gestellt bzw. beschafft werden.

Die südliche Scheune hat eine ca. 145 m² große rechteckige Grundfläche und verfügt über einen rauen Betonfußboden. Das überwiegend aus einer Holzständerwerkskonstruktion erstellte Gebäude verfügt auf der Westseite über massiv gemauerte Außenwände mit einer zum Teil aufgetragenen Trapezblechbekleidung. Da das Dach in mehreren Bereichen großflächig eingestürzt ist, wurde das Gebäude aus Sicherheitsgründen nicht weiter von innen besichtigt. Insgesamt ist das Gebäude aus Sachverständigersicht als nicht erhaltenswert einzustufen und wird im Rahmen der Wertermittlung lediglich mit den Rückbaukosten berücksichtigt.

4.a) Kaltstall :

Baujahr : ca. 1978

Konstruktions- und Außenbeschreibung :

Der südwestlich an der vorhandenen Scheune angebaute Kaltstall ist auf Streifenfundamenten gegründet und die Güllekanalwände bestehen aus Beton, sind bewehrt und mit einem Kaltbitumenanstrich behandelt. Der Sockel besteht aus Betonsteinen und die Außenwände sind aus 24 cm starken gelben Poroton-Hohlblocksteinen erstellt, welche innen und außen verfugt sind. Die Aussteifung des Stalles besteht aus Stahlbetonstützen und das abgeschleppte Pultdach mit Koppelpfetten ist mit anthrazitfarbenen Wellasbestzementplatten eingedeckt.

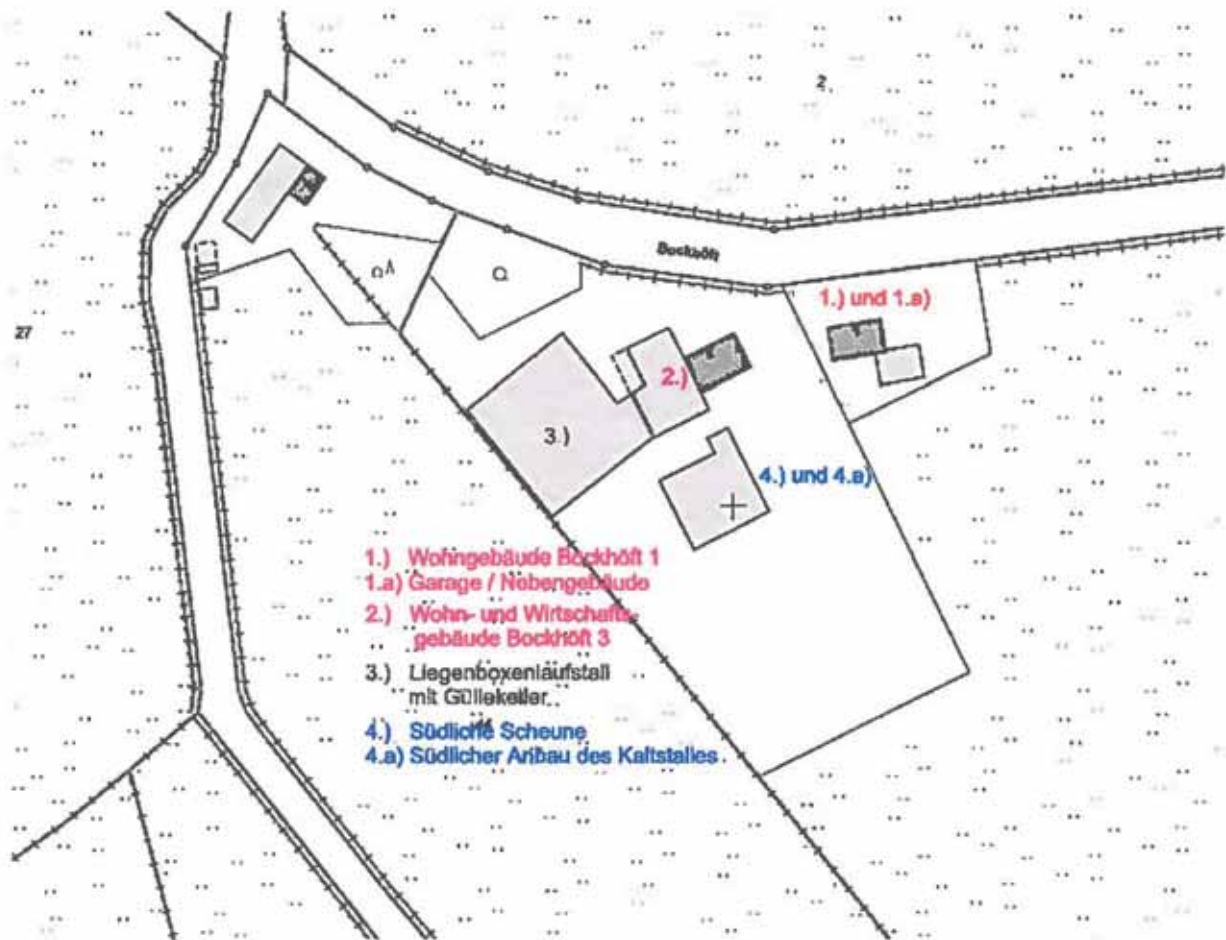
Die Entlüftung erfolgt durch Lüftungsstutzen auf dem Dach und die Belichtung ist durch Lichtplatten in der Dachebene gegeben. Der Zugang zu dem Stall wird durch ein Schiebetor und ein zweiflügeliges Holztor ermöglicht.

Allgemeine Baumängel und Bauschäden :

- Die energetischen Eigenschaften der Wohngebäude entsprechen nicht den heute gestellten Anforderungen.
- Die Außenanlagen sind insbesondere im Bereich „Bockhöft 3“ zu überarbeiten.
- Die südseitige Siloplatte weist vielfach eine Rissbildung auf.
- Die südliche Außenwandverkleidung des Liegeboxenlaufstalles weist Fehlstellen auf und die Holz- und Schiebetore sind marode.
- Das Stahlblechschwingtor der Garage weist im Sockelbereich Farbabplatzungen durch Feuchtigkeit auf.
- Die südliche Scheune ist abbruchreif.
- Die Fassade des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes „Bockhöft 3“ weist teilweise starke Fugenfehlstellen auf.
- Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die Elektrik überprüfungs- und sanierungsbedürftig ist.
- Die Dacheindeckung des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes weist mehrfach Moosanhafungen auf.

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24870 Ellingstedt, Bockhöft 3

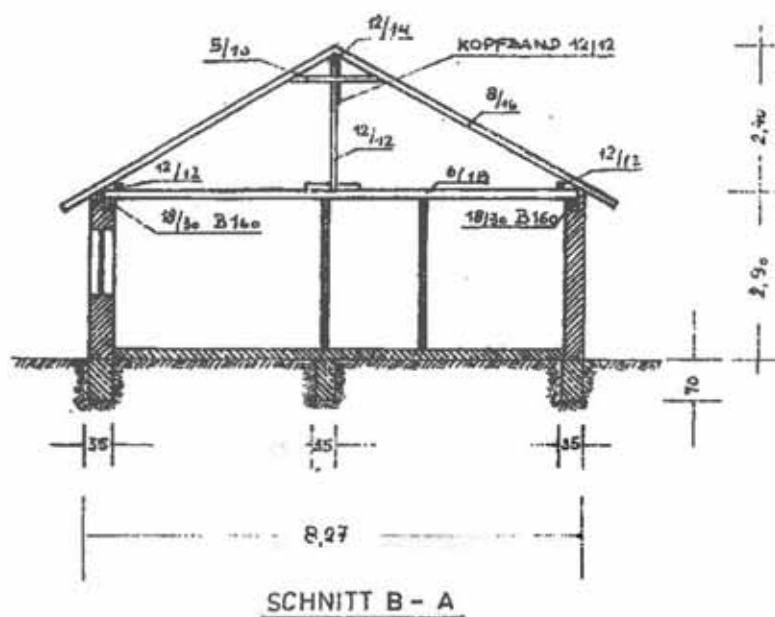
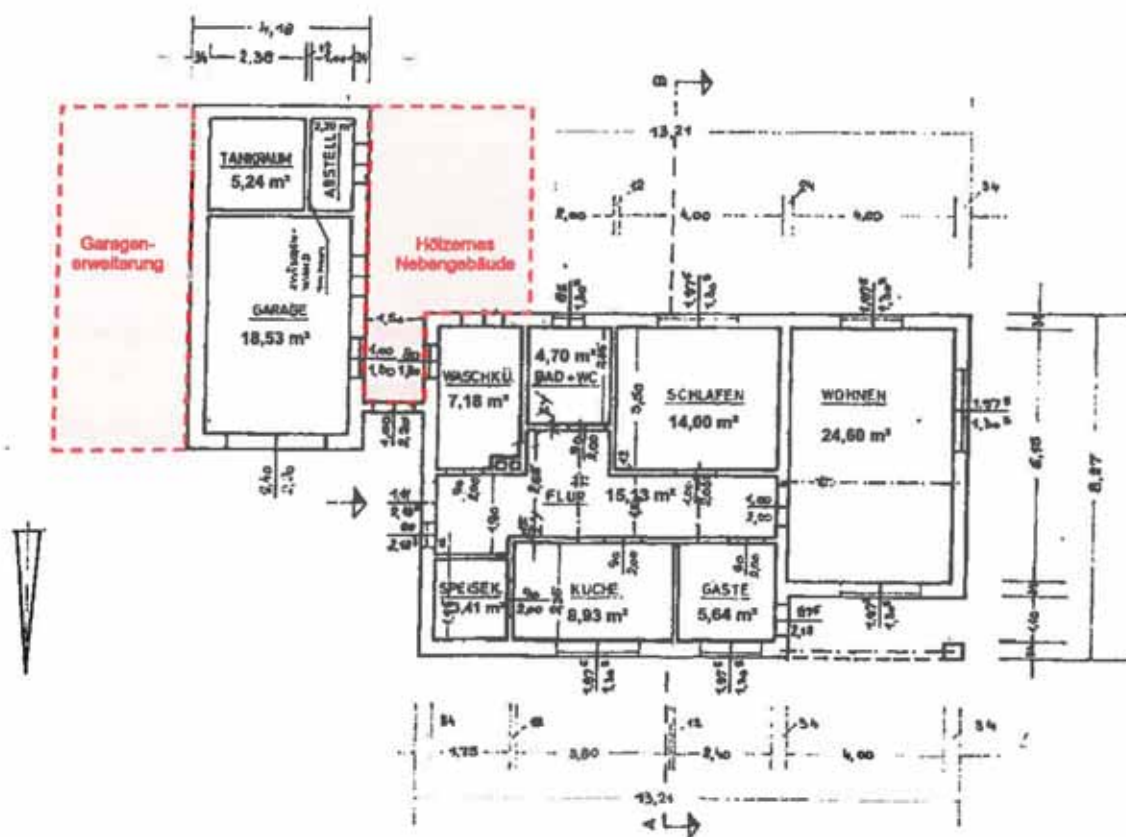


Lageplan

- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

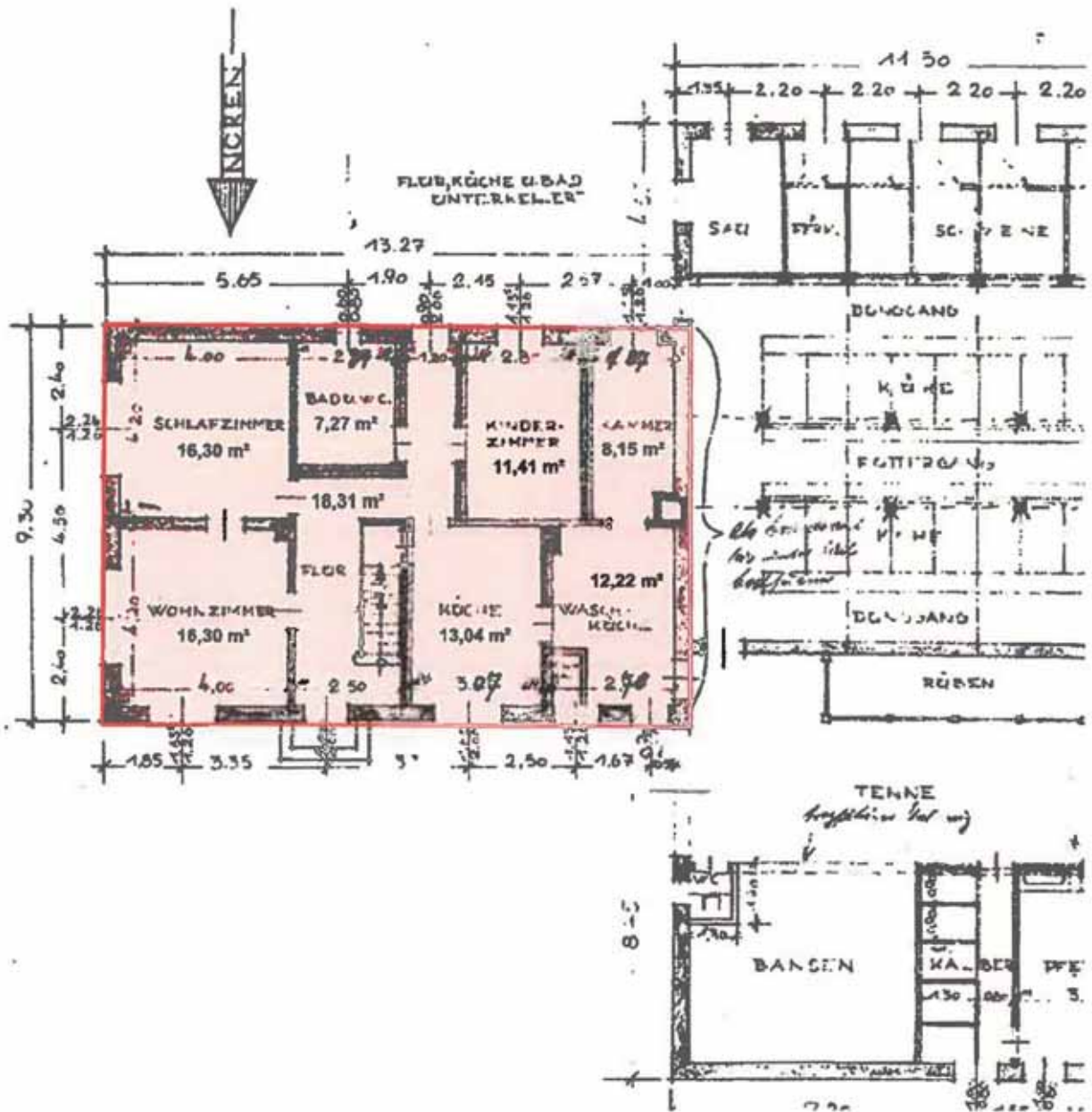
Objekt : 24870 Ellingstedt, Bockhöft 1



Grundriss Erdgeschoss und Schnitt Wohngebäude
sowie Grundriss Garage
- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24870 Ellingstedt, Bockhöft 3

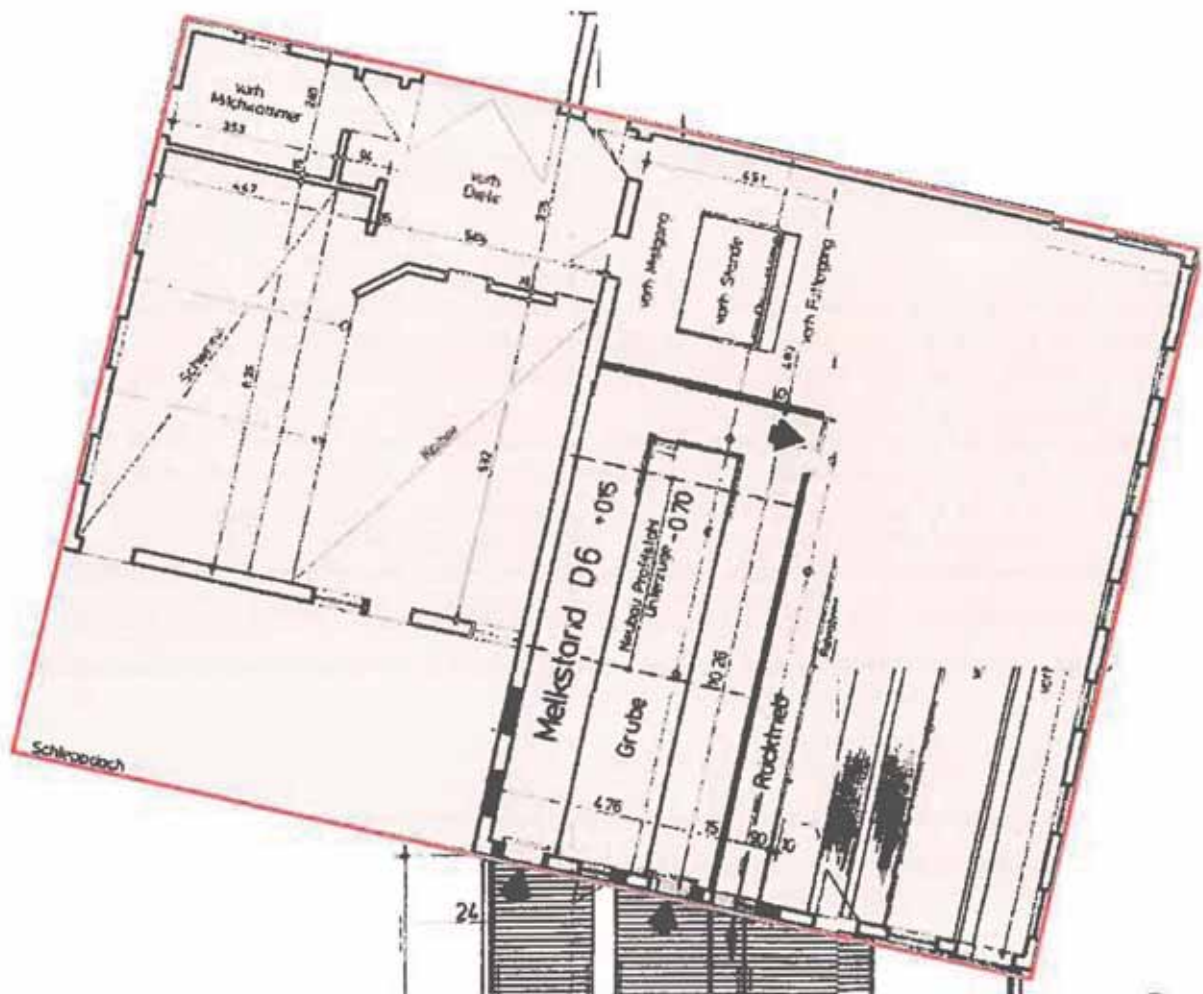


Grundriss Wohngebäude

- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24870 Ellingstedt, Bockhöft 3



Grundriss Wirtschaftsgebäude

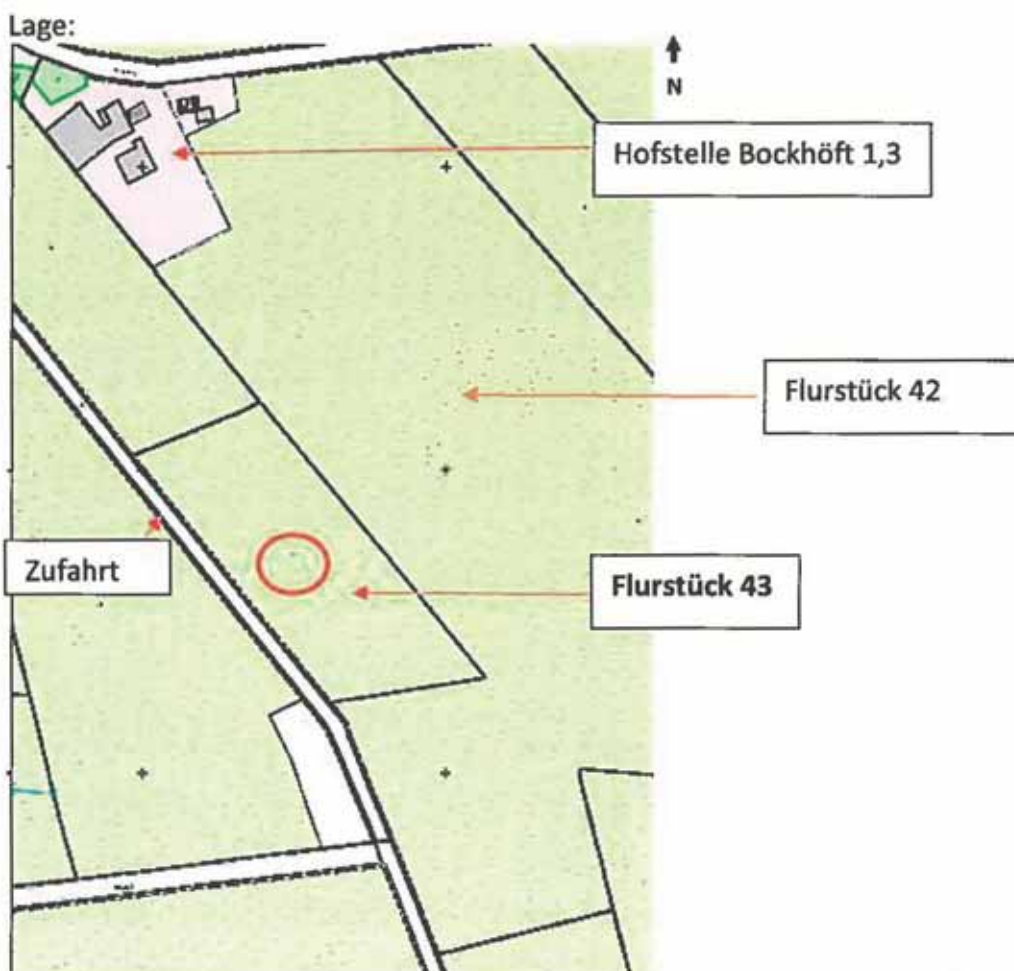
- zeichnerisch ergänzt, da unvollständig / unmaßstäblich -

6.2.4 Beschreibung und Bewertung von Flurstück 43, Flur 15, Gemarkung Ellingstedt (1)

6.2.4.1 Beschreibung von Flurstück 43, Flur 15



Bild 1: Blick auf die Bewertungsfläche Flurstück 43



Karte 1: Flurstück 43, mit rotem Kreis markiert. Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, modifiziert, nicht maßstabsgetreu. Quelle der Originalkarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein.

Flächendaten:

lfd. Nr. im Grundbuch	lfd. Nr. im Teilgutachten	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe	tatsächliche Nutzung	Bodenschätzung lt. Flurstücks- und Eigentumsnachweis	
2	1	Ellingstedt	015	43	Brook	2,0019 ha	Ackerland	2,0019 ha	Grünland-Acker, Sand, Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 34

Tabelle 5: Flächendaten für das Flurstück 43

Das Flurstück 43 wird als Ackerland zusammen mit Ackerland aus dem Flurstück 42 bewirtschaftet. Die Fläche ist eben. Am Ortstermin standen Getreidestoppeln auf den Fläche. Wird das Flurstück separat bewirtschaftet, entsteht durch die spitze Ecke im Südosten ein leicht erhöhter Bewirtschaftungsaufwand. Die Spitze lässt sich dann evtl. auch nicht komplett ackerbaulich nutzen.

Zufahrt: Das Flurstück 43 wird erschlossen durch den asphaltierten Weg „Beek“.

6.2.4.2 Bewertung von Flurstück 43

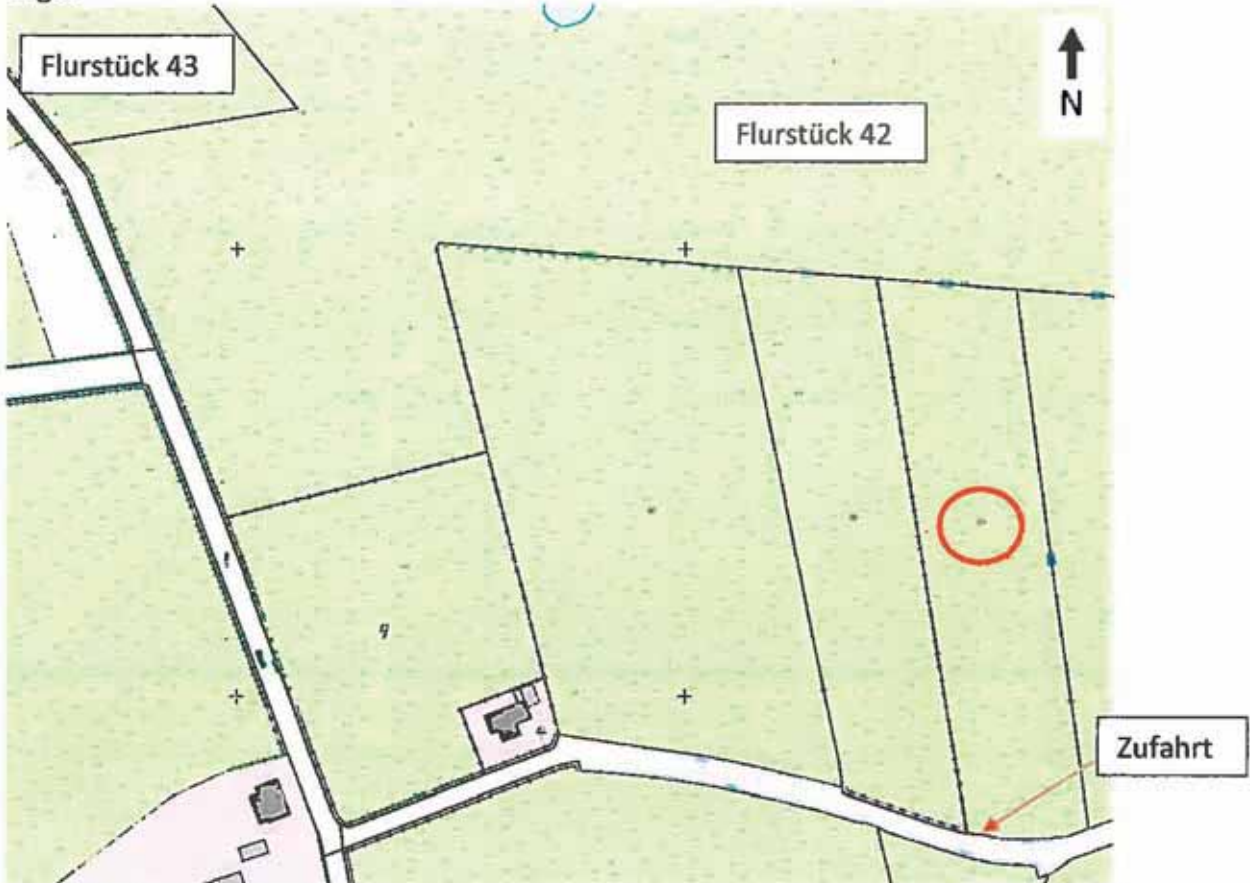
Ausgehend von einem Vergleichswert für Ackerland von 26.100 €/ha bewerte ich diese Fläche mit 26.100 €/ha.

Der Wert des Flurstücks 43 der Flur 15, Gemarkung Ellingstedt, mit einer Fläche von 2,0019 ha wird zum Bewertungsstichtag geschätzt auf 52.250 €.

6.2.5 Beschreibung und Bewertung von Flurstück 38, Flur 15, Gemarkung Ellingstedt (2)**6.2.5.1 Beschreibung von Flurstück 38**

Bild 2: Blick auf die Bewertungsfläche Flurstück 38 von Süden.

Lage:



Karte 2: Flurstück 38, mit rotem Kreis markiert. Nördlich an das Flurstück 38 schließt sich eine Grünlandfläche aus dem Flurstück 42 mit der Hofstelle an. Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, modifiziert, nicht maßstabsgetreu. Quelle der Originalkarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein.

Flächendaten:

lfd. Nr. im Grundbuch	lfd. Nr. im Teilgutachten	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe	Bodenschätzung lt. Flurstücks- und Eigentumsnachweismethoden	
							Größe	Beschreibung
3	2	Ellingstedt	015	38	Brook	1,4118 ha	0,8212 ha	Grünland, Moor auf Sand, Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 43
							0,5906 ha	Grünland, lehmiger Sand, Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46

Tabelle 6: Flächendaten für das Flurstück 38

Das Flurstück 34 wird als Grünland bewirtschaftet. Die Fläche ist eben und gut geschnitten. Im Osten und im Norden wird die Fläche durch Gräben begrenzt, im Westen durch einen Knick mit Überhang. Die Fläche kann wegen der Gräben und des Knicks nicht mit angrenzenden Flächen zusammengelegt werden. Bei Düngung und Pflegemaßnahmen sind die gesetzlichen Abstände zu den Gräben einzuhalten.

Zufahrt: Die Fläche wird erreicht über den asphaltierten Weg „Beek“

6.2.5.2 Bewertung von Flurstück 38

Ausgehend von einem Vergleichswert für Grünland von 17.000 €/ha mache ich für die Größe unter 2 ha und die mangelnde Knickpflege einen Abschlag von 5 % auf den Vergleichspreis und bewerte dieses Flurstück mit 16.150 €/ha.

Der Wert des Flurstücks 38 der Flur 15, Gemarkung Ellingstedt, mit einer Fläche von 1,4118 ha wird zum Bewertungsstichtag geschätzt auf 22.801 €

6.2.6 Beschreibung und Bewertung von Flurstück 2/1, Flur 08, Gemarkung Ellingstedt (3)

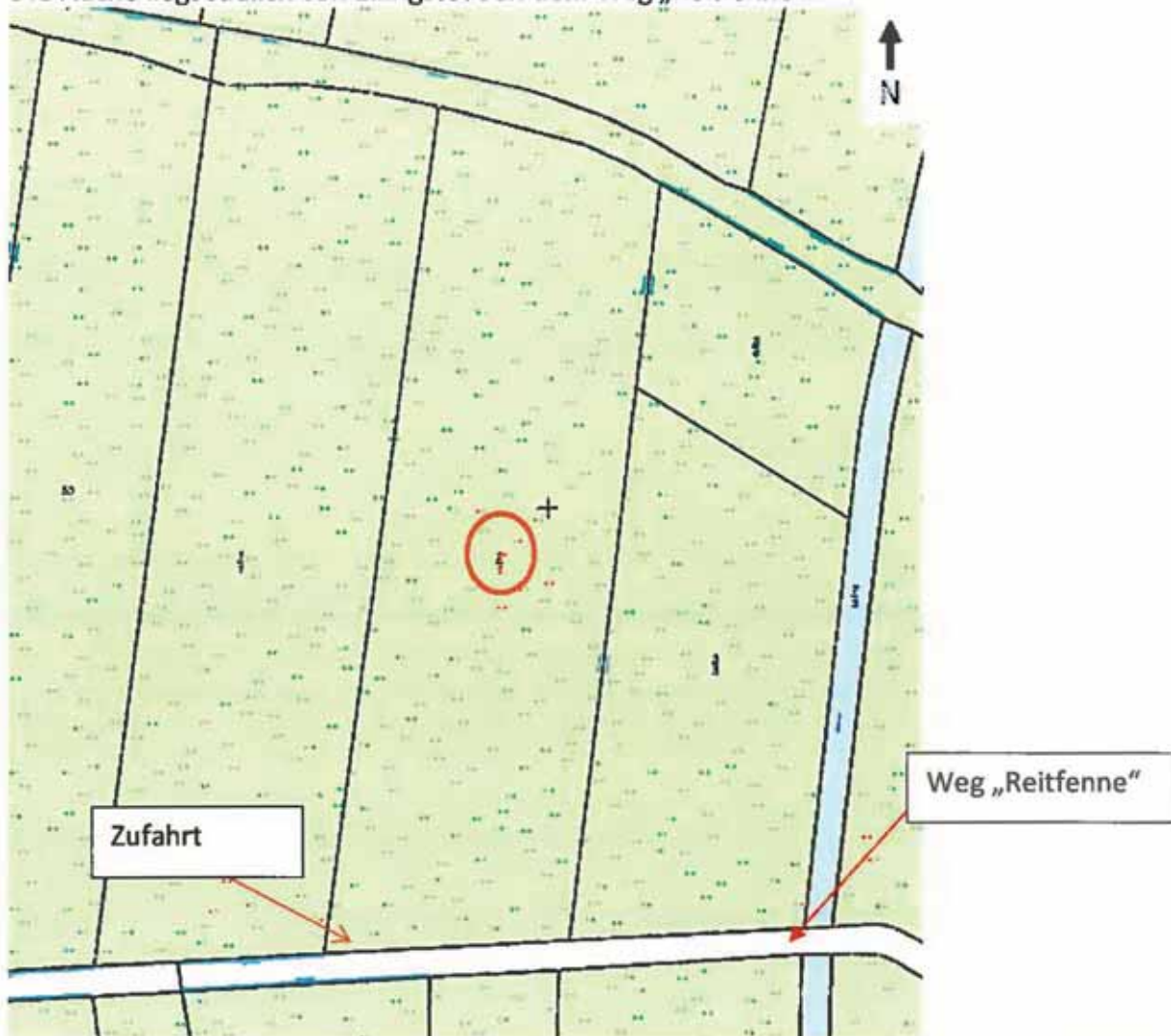
6.2.6.1 Beschreibung von Flurstück 2/1



Bild 3: Blick auf das mit Mais bestellte Flurstück 2/1 vom Weg im Süden gesehen. Die rechts im Bild liegende Grünlandfläche ist nicht Teil des Bewertungsumfanges.

Lage:

Die Fläche liegt südlich von Ellingstedt an dem Weg „Reitfenne“.



Karte 3: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, modifiziert, nicht maßstabsgetreu. Das Flurstück 2/1 ist mit dem roten Kreis markiert. Quelle der Originalkarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein.

Flächendaten:

lfd. Nr. im Grundbuch	lfd. Nr. im Teilgutachten	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe	Bodenschätzung lt. Flurstücks- und Eigentumsnachweismittel	
4	3	Ellingstedt	008	2/1	Gräbenkuhl	1,8097 ha	1,8097 ha	Grünland, Moor auf Sand, Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 44

Tabelle 7: Flächendaten für das Flurstück 2/1.

Das Flurstück 2/1 wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Aufgrund des hohen Maisaufwuchses war kein Überblick über die gesamte Fläche möglich. In der Südwestecke, der Zufahrt, war der Bestand auffällig lückig. Die Auswertung von Luftbildern zeigt ein feuchtes Areal, das sich etwa im südlichen Drittel von Nordosten (im südlichen Drittel) nach Südwesten durchzieht. Der unbestellte Boden in diesem Bereich des Bildes zeigt eine rotbraune Farbe. Beim Ortstermin wurde im Südwesten an der Oberfläche liegender Ortstein vorgefunden. Ortstein kann eine

wasserundurchlässige Schicht bilden, die Staunässe verursacht und evtl. das Wurzelwachstum der Kulturpflanzen behindert.

Zufahrt: Das Flurstück 2/1 ist über den Weg „Reitfenne“ erschlossen.

6.2.6.2 Bewertung von Flurstück 2/1

Ausgehend von einem Vergleichswert für Ackerland von 26.100 €/ha mache ich für das Ortsteinvorkommen und die Flächengröße unter 2 ha einen Abschlag von 5 % auf den Vergleichswert und bewerte diese Fläche mit 24.795 €/ha.

Der Wert des Flurstücks 2/1 der Flur 8, Gemarkung Ellingstedt, mit einer Fläche von 1,8097 ha wird zum Bewertungsstichtag geschätzt auf 44.872 €

6.2.7 Beschreibung und Bewertung von Flurstück 34, Flur 08, Gemarkung Ellingstedt (4)

6.2.7.1 Beschreibung von Flurstück 34

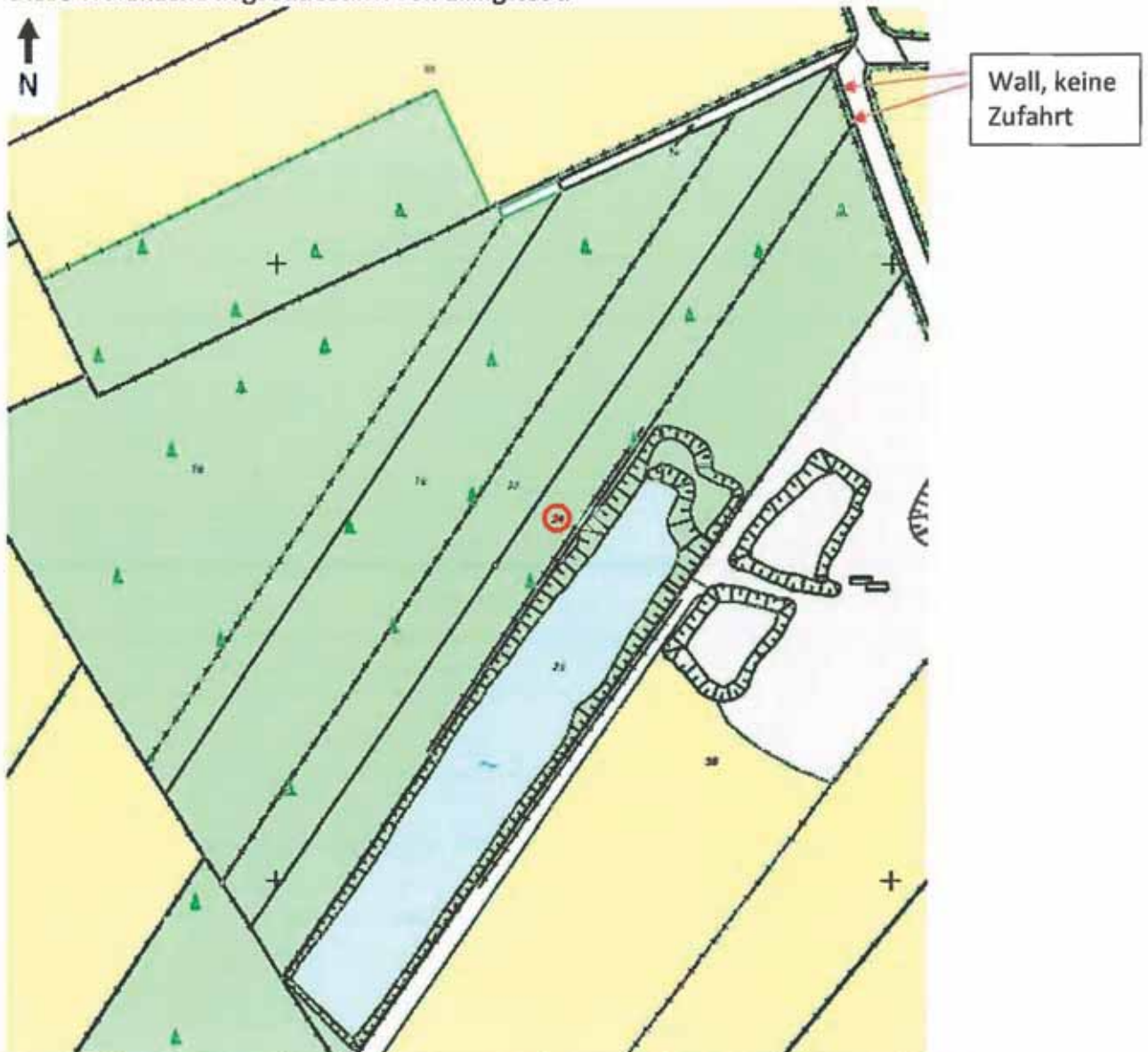


In Reihe gepflanzte Buchen

Bild 4: Blick auf die Bewertungsfläche.

Lage:

Diese Waldfläche liegt südöstlich von Ellingstedt.



Karte 4: Flurstück 34, markiert mit dem roten Kreis. Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, modifiziert, ohne Maßstab. Quelle der Originalkarte: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein.

Flächendaten:

Für diese Waldfläche liegen keine Daten zur Bodenqualität vor.

Das zu bewertende Flurstück und die benachbarten Flächen wurden vor grob ca. 20 Jahren aufgeforstet. Die Anpflanzung besteht aus überwiegend eng gepflanzten Buchen mit einem Stammdurchmesser von durchschnittlich grob ca. 15 cm. Dazwischen stehen Birken mit deutlich höheren Stammumfängen, ganz vereinzelt Nadelbäume sowie Naturverjüngung. Der Wald wurde in jüngerer Zeit nicht forstwirtschaftlich bearbeitet.

Zufahrt: Die Fläche hat keine eigene Zufahrt und kann nur über Nachbarflächen erreicht werden. Ein Wall an der Nordgrenze des Flurstücks verhindert eine Zufahrt direkt von der Straße „Krummwallweg“.

6.2.7.2 Bewertung von Flurstück 34

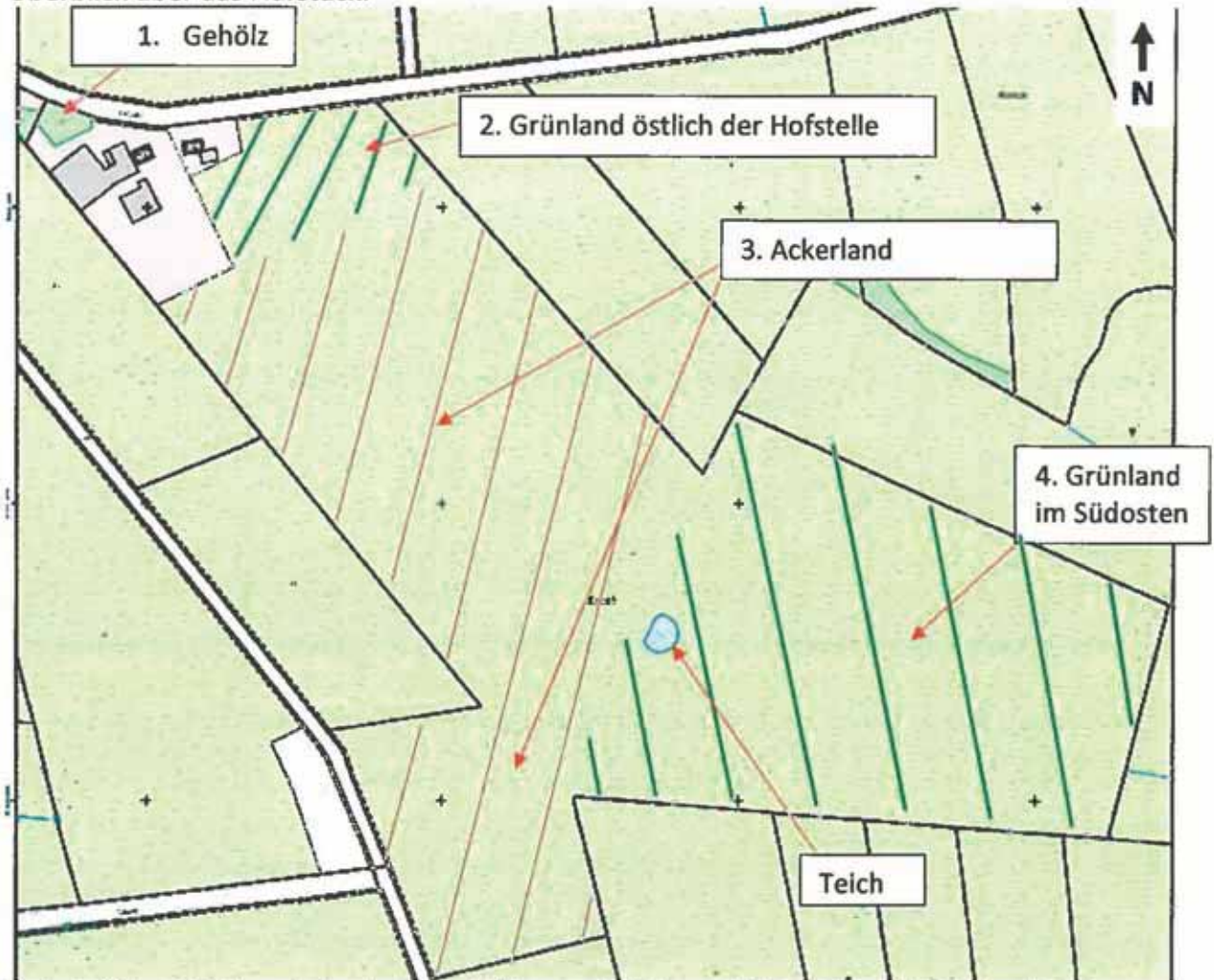
Ausgehend von einem Vergleichswert für Wald von 10.400 €/ha mache ich für den jungen unbearbeiteten Aufwuchs einen Abschlag von 5 % und für den fehlenden Weganschluss einen Abschlag von 2 %, insgesamt einen Abschlag von 7 % auf den Vergleichspreis, und bewerte dieses Flurstück mit 9.672 €/ ha.

Der Wert des Flurstücks 34 der Flur 8, Gemarkung Ellingstedt, mit einer Fläche von 0,5551ha wird zum Bewertungsstichtag geschätzt auf 5.369 €

6.2.8 Beschreibung und Bewertung der Landwirtschafts- und Gehölzflächen aus dem Flurstück 42 der Flur 15, Gemarkung Ellingstedt (5)

Bei dem Flurstück 42 handelt es sich um eine Hofstelle mit anschließenden Landwirtschaftsflächen mit Teich und einem Gehölz. Die mit Landwirtschaftsgebäuden und Betriebsleiterhaus bebaute Fläche von 0,9065 ha und einer mit einem freistehenden Wohnhaus bebauten Fläche von 0,1292 ha wird hier nicht bewertet.

Überblick über das Flurstück:



Karte 5: Übersicht über die landwirtschaftlichen Teilflächen mit Unterteilung in Grünland (grün schraffiert) und Ackerland (braun schraffiert). Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, modifiziert, ohne Maßstab. Quelle der Originalkarte Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die Werte der amtlichen Bodenschätzung lassen sich hier nicht den einzelnen Teilflächen zuordnen. Die Bodenschätzung über die gesamten landwirtschaftlichen Teilflächen aus dem Flurstück ist wie folgt:

lfd. Nr. im Grundbuch	lfd. Nr. im Teilgutachten	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Größe	Bodenschätzung lt. Flurstücks- und Eigentumsnachweismittel	
10	5	Ellingstedt	015	42	Bockhöft 1,3, Brook	5,2646 ha	Grünland, lehmiger Sand, Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46	
						5,2059 ha	Grünland-Acker, Sand, Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 34	
						3,5307 ha	Grünland, lehmiger Sand, Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 34	
						2,4075 ha	Grünland, lehmiger Sand, Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 42, Grünlandzahl 42	
						1,6890 ha	Grünland, lehmiger Sand, Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 38, Grünlandzahl 38	

Tabelle 8: Bodenqualität der Landwirtschaftsflächen aus dem Flurstück 42

Die Größe der für die Bewertung zugrunde gelegten Teilflächen wurde jeweils am Luftbild ausgemessen. Durch die Art der Vermessung kann es zu Abweichungen kommen. Ggf. ist eine amtliche Vermessung vorzunehmen.

6.2.8.1 Beschreibung der Teilflächen

1. Gehölz:



Bild 5: Blick auf die Gehölzfläche, die durch eine Hofzufahrt mit Tor unterbrochen wird.

Das Gehölz hat eine Fläche von ca. 0,0695 ha.

Die Gehölzfläche im Nordwesten des Flurstücks besteht aus Laubbäumen, überwiegend Birken, Erlen, Eschen, Mirabellen, etc. und Büschen. Dieses Gehölz schützt die Landwirtschaftsgebäude vor Einblick und starken Winden aus Nordwest. Im Westen der Fläche nahe der Grenze zum Nachbarn liegen Spalten für Stallspaltenböden. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese Spalten kostenneutral entfernt werden können um bei Dritten z.B. als Befestigungsmaterial zu dienen. Es besteht allerdings ein Risiko, dass weitere Gegenstände so eingewachsen sind, dass sie beim Ortstermin nicht sichtbar waren.

2. Grünland östlich der Hofstelle:



Bild 6: Blick auf die östlich der Hofstelle gelegene Grünlandfläche. Im Bildvordergrund liegen diverse Gegenstände zur Entsorgung. Im Bildhintergrund ist eine gepflegte Grünlandfläche zu sehen.

Diese Grünlandfläche hat eine Größe von ca. 1,1000 ha.

Eine Teilfläche dient am Ortstermin als Abstellfläche für diverse Gegenstände. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die gesamte Fläche nach dem Aufräumen als Grünland bewirtschaftet werden kann.

In Luftbildern ist ein wassergebundener Weg von der Straße „Bockhöft“ zur Siloplatte im Süden der Hofstelle durch diese Teilfläche zu sehen. Aufgrund der Wegbefestigung ist damit zu rechnen, dass der Aufwuchs im Wegbereich eine reduzierte Qualität hat.

Zufahrt: Das Grünland östlich der Hofstelle kann über die Straße „Bockhöft“ angefahren werden.

3. Ackerfläche



Bild 7: Blick auf das Ackerland aus dem Flurstück 42

Die Ackerteilfläche hat eine Größe von ca. 9,3185 ha.

Die Ackerlandfläche aus dem Flurstück 42 wird teilweise mit dem Ackerland des Flurstücks 43 (siehe oben) bewirtschaftet. Die Fläche ist eben. Bei einer von Flurstück 43 unabhängigen Bewirtschaftung ergibt sich durch die nach Südwesten abgespreizten Teilfläche eine ungünstige Form und ist dann nur mit einem erhöhten Bewirtschaftungsaufwand zu bearbeiten.

Zufahrt: Die Ackerfläche selbst hat keine eigene Zufahrt. Erreicht werden kann diese Teilfläche durch Überfahrt des östlichen Grünlandes aus dem Flurstück 42 oder durch Überfahrt des Flurstücks 43 (siehe oben).

4. Südöstliches Grünland



Bild 8: Blick auf die südöstliche Grünlandteilfläche. Links im Bild ist der Teichrand zu sehen.

Das südöstliche Grünland hat insgesamt eine Fläche von ca. 7,7200 ha.