

C.) BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :

C1. Makrostandort (siehe auch anliegende Übersichtskarte)

Bundesland:	Schleswig-Holstein	
Kreis:	Schleswig-Flensburg	
Ort / Einwohnerzahl:	Süderbrarup, ca. 5.350 Einwohner	
Amtsverwaltung:	Amt Süderbrarup mit Sitz in in Süderbrarup	
Überörtliche Anbindung:	Die straßenmäßigen Verbindungen sind insgesamt als durchschnittlich bis gut einzustufen und eine Haltestelle des ÖPNV liegt in etwa 300 m Entfernung. Die nächste Auffahrt zur Bundesautobahn „7“ liegt etwa 25 km entfernt und der nächste Bahnhof befindet sich in 350 m Entfernung in Süderbrarup.	
Entfernungen:	Die Entfernung zu den nächstgelegenen Stadtzentren beträgt:	
	Kappeln	12 km
	Schleswig	22 km
	Flensburg	34 km
	Eckernförde	40 km
	Kiel	68 km
	Hamburg	150 km
Infrastruktur:	Kindergarten	Süderbrarup
	Grundschule	Süderbrarup
	weiterführende Schulen	Süderbrarup / Kappeln
	ärztliche Grundversorgung	Süderbrarup
	Einkaufsmöglichkeiten	Süderbrarup

C2. Mikrostandort	(siehe auch anliegende Flurkarte)
Innerörtliche Lage:	Die beiden Grundstücke liegen zentral in der Gemeinde Süderbrarup, in zweiter Reihe nördlich an der „Großen Straße“ (Bundesstraße 201).
Umliegende Bebauung:	Unmittelbar südlich angrenzend des zu bewertenden Areals befindet sich ein Kaufhaus mit einer Pkw-Stellplatzfläche und ansonsten sind primär Wohn- und Geschäftshäuser, eine Sparkasse, ein Hotel/Restaurant sowie in südöstlicher Richtung an der Straße Südertoft ein Einkaufszentrum.
Straßenausbau:	Die Große Straße ist im Bereich des zu bewertenden Areals mit einer asphaltierten Fahrbahndecke, beidseitig gepflasterten Gehwegen, teilweise Pkw-Stellplatzbuchten sowie Beleuchtungs- und Oberflächenentwässerungseinrichtungen ausgeführt.
Gestalt und Form:	Die beiden Flurstücke weisen einen annähernd trapezförmigen auf.
Erschließung:	Die beiden Grundstücke verfügen nach dem Kenntnisstand des Sachverständigen über keine Erschließungsanlagen. Es sind aber Anschlussmöglichkeiten an das im Straßenkörper gelegene Strom-, Wasser-, Gas- und Telefonnetz sowie die kommunalen Abwasseranlagen gegeben.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bewertungsgegenstand in zweiter Reihe an der Großen Straße liegt und über keine eigenständige Anbindung an den öffentlichen Straßenraum verfügt. Eine Erschließung des Bewertungsareals ist demzufolge lediglich über ein Nachbargrundstück mit Zustimmung des Grundstückseigentümers gegeben.

Nachrichtlich:

Im Rahmen der Gutachtenerstellung konnte nicht gesichert festgestellt werden, ob die Erschließung des Bewertungsgegenstandes über Grunddienstbarkeiten (Wege- und Leitungsrechte) gesichert ist. Ein entsprechender Herrschvermerk ist in dem Grundbuch nicht eingetragen, so dass insbesondere auch aufgrund des Umstandes dass der Orts termin ohne Anwesenheit Dritter stattfand, im Rahmen der Wertermittlung unterstellt wird, dass entsprechende Grunddienstbarkeiten nicht vorhanden sind.

Überbauung:	Beide zu bewertende Grundstücke sind unbebaut.
Lagebeurteilung:	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none"> • durchschnittliche Geschäftslage • erhöhte Verkehrsimmissionen durch die Lage nahe der B 201 • durchschnittliche bis gute Anbindung an das Straßennetz • gute Anbindung an den ÖPNV
Besonderheiten:	keine

C3. Baurechtliche Gegebenheiten / Grundstücksmerkmale :

Nutzungsart:	Das Grundstück ist unbebaut und wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins etwa zur Hälfte als Pkw-Stellplatzfläche genutzt.
Baulasten:	Nach dem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Schleswig-Flensburg mit Stand vom 17. September 2025 sind zulasten der zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Süderbrarup, Flur 010, Flurstücke 174/7 und 184/4, keine Eintragungen vorhanden.
Baurecht:	Das zu bewertende Areal ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Der Flächennutzungsplan (36. Änderung) weist das Areal als „Mischgebiet“ aus. Auf Nachfrage wurde seitens der Bauabteilung des Amtes Süderbrarup erklärt, dass grundsätzlich auf dem Bewertungsgegenstand eine Bebauung denkbar ist. Hierfür ist aber zwingend eine gesicherte Erschließung erforderlich, welche auf Grund der Lage in zweiter Reihe zweier öffentlicher Straßen nicht vorhanden ist. Eine gesicherte Auskunft zur Bebaubarkeit der Grundstücke kann lediglich im Rahmen einer Bauvoranfrage bei der unteren Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg erfolgen. Im Rahmen der Wertermittlung werden die Grundstücke mithin nicht als Bauland, sondern als Rohbauland in Ansatz gebracht.
Erschließungskosten:	Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag keine Abgaben zu leisten sind, die nicht ausdrücklich im Gutachten aufgeführt werden.

Immissionen: Durch die Lage nahe der stark befahrenen Bundesstraße 201 ist temporär mit Geräuschimmissionen durch den Fahrzeugverkehr zu rechnen.

C4. Außenanlagen :

Zufahrt/Erreichbarkeit: Das Grundstück ist südlich über die Zufahrt des angrenzenden Flurstücks 184/5 und nördlich über das Flurstück 248 bzw. 171/2 erreichbar. Eine eigenständige Anbindung an den öffentlichen Straßenraum besteht nicht.

Einfriedung: Die Einfriedung des Areals erfolgt über einen Metallzaun an Betonpfählen, lebenden Hecken, Steinmauern oder einen Busch- bzw. Baumbestand.

Freiflächen: Die Freiflächen sind zum Teil mit einer wassergebundenen Kiestragschicht und ansonsten überwiegend mit Gräsern, Büschen, Sträuchern und vereinzelt Bäumen bewachsen.

Beurteilung Außenanlagen: Die Außenanlagen befinden sich zum Teil in einem unkultivierten Zustand.