



### **BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES :**

**Makrostandort** (siehe auch anliegende Übersichtskarte)

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Bundesland:             | Schleswig-Holstein   |
| Kreis:                  | Nordfriesland  |
| Ort / Einwohnerzahl:    | 25980 Sylt, Ortsteil Morsum, ca. 1.100 Einwohner ( <i>Morsum</i> )   |
| Amtsverwaltung:         | Inselverwaltung Gemeinde Sylt  |
| Überörtliche Anbindung: | Die straßenmäßigen Verbindungen sind insgesamt als inseltypisch einzustufen und eine Haltestelle des ÖPNV liegt in etwa 200 m Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung in Morsum. |
| Entfernungen:           | Die Entfernung zu den nächstgelegenen Inselorten beträgt:  |
|                         | Archsum 1,5 km   |
|                         | Keitum 5,5 km  |
|                         | Tinnum 8,0 km  |
|                         | Wenningstedt-Braderup 12,0 km  |
|                         | Westerland 8,0 km  |

|                |                        |                              |
|----------------|------------------------|------------------------------|
| Infrastruktur: | Kindergarten           | Sylt, OT Morsum              |
|                | Grundschule            | Sylt, OT Tinnum              |
|                | weiterführende Schulen | Sylt, OT Westerland          |
|                | ärztl. Grundversorgung | Sylt, OT Morsum / Westerland |
|                | Einkaufsmöglichkeiten  | Sylt, OT Morsum / Westerland |

**Mikrostandort** (siehe auch anliegende Flurkarte)

|                      |   |
|----------------------|---|
| innerörtliche Lage:  | Das zu bewertende Grundstück liegt im westlichen Bereich des Ortsteils Morsum der Gemeinde Sylt, südlich der Straße „Terpstich“.  |
| umliegende Bebauung: | Umliegend des zu bewertenden Areals befinden sich primär reetgedeckte Einfamilien- und Doppelhäuser sowie vereinzelt Mehrfamilienwohnhäuser und landwirtschaftliche Nutzflächen.  |
| Straßenausbau:       | Die Straße Terpstich verfügt über eine asphaltierte Fahrbahndecke und der Straßenkörper ist mit einem gepflasterten Gehweg sowie Beleuchtungseinrichtungen und Oberflächenentwässerungseinrichtungen ausgeführt.  |
| Gestalt und Form:    | Das Flurstück weist einen pfeifenkopfförmigen Zuschnitt auf.  |
| Erschließung:        | Bei dem Bewertungsareal handelt es sich um eine unbebaute Landwirtschaftsfläche, bei der keine Erschließungseinrichtungen vorhanden sind.   |
| Erreichbarkeit:      | Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine grundstückseigene Zufahrt von der Straße Terpstich.   |
| Lagebeurteilung:     | Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute, exponierte Wohnlage</li> <li>• geringe Verkehrsimmissionen</li> <li>• inseltypische Anbindung an das Straßennetz</li> <li>• durchschnittliche Anbindung an den ÖPNV</li> </ul> |
| Besonderheiten:      | Nähe zur Wohnbebauung   |

**Baurechtliche Gegebenheiten / Grundstücksmerkmale :**

|              |   |
|--------------|---|
| Nutzungsart: | Das Grundstück wurde bei dem Besichtigungstermin als Grün- bzw. Ackerlandfläche genutzt.  |
| Baulasten:   | Ein Auszug aus dem Baulastenkataster wurde nicht beschafft.   |
| Baurecht:    | Der nördliche Bereich (Zufahrt) des zu bewertenden Areals liegt in dem gültigen Bebauungsplan Nr. 46 „für das Gebiet im westlichen Ortsteil Morsum beidseitig der Straßen Terpstich (K 117) und Klaampshörn“, in dem der Grundstücksbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen wird. |

Baurecht: Der übrige Teil des zu bewertenden Areals liegt im baulichen Außenbereich und ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Der Flächennutzungsplan weist diesen Bereich ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Im Feldblockfinder des „DigitalenAtlasNord“ wird der südliche Bereich als Ackerland ausgewiesen

Entwicklungspotential: Nach Rücksprache mit der zuständigen Sachbearbeiterin des Inselbauamtes wurde mir mitgeteilt dass eine Bebauung des im baulichen Außenbereich gelegenen Grundstückes ohne eine entsprechende Privilegierung nicht möglich ist.

**Nach der Einschätzung der Inselverwaltung handelt es sich bei dem Bewertungsgegenstand (ohne Zufahrtsbereich) um ein Grundstück im baulichen Außenbereich. Eine Bebaubarkeit ist aktuell nicht möglich. Gesicherte Angaben über eine mögliche Bebaubarkeit sind lediglich über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag möglich. Der zuständige Sachbearbeiter des Kreises Nordfriesland konnte ebenfalls keine gesicherten Angaben zu dem Baurecht machen und verwies auf Rückfrage diesbezüglich auf das vorherrschende Baurecht. Entsprechend ist die Fläche nach § 35 BauGB zu beurteilen.**

Erschließungskosten: Im Rahmen der Gutachtenerstellung wird unterstellt, dass zum Bewertungsstichtag keine Abgaben zu leisten sind, die nicht ausdrücklich im Gutachten aufgeführt werden.

Immissionen: Bei dem Besichtigungstermin konnten keine Hinweise auf lageuntypische erhöhte Immissionen festgestellt werden.

#### **Außenanlagen :**

Zuwegung / Zufahrt: Die Zufahrt zum Grundstück ist mit Rasen angelegt.

Einfriedung: Die Einfriedung der Zufahrt erfolgt durch lebende Hecken bzw. bewachsene Feldsteinwälle auf den Nachbargrundstücken. Die Landwirtschaftsfläche bildet mit den westlich und östlich angrenzenden Grundstücken optisch eine wirtschaftliche Einheit, Einfriedungen sind hier nicht vorhanden.