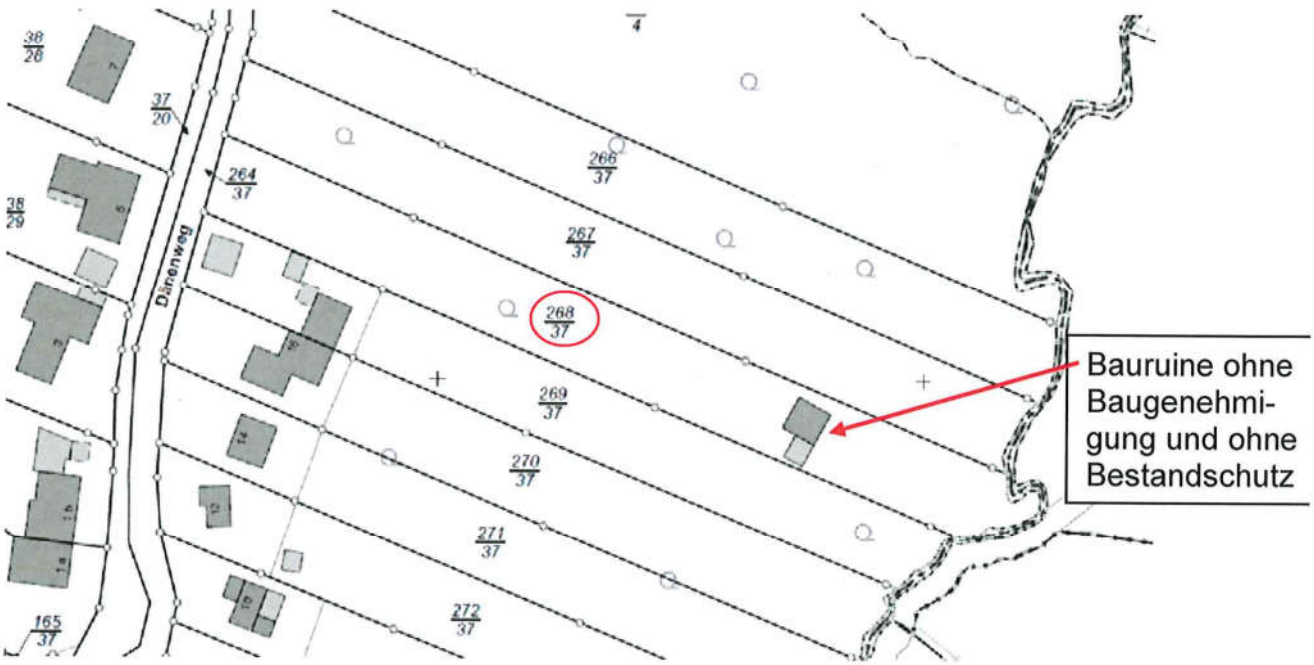
Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien (IHK Zertifikat)
Diplom-Verwaltungswirt Andreas Koop
21493 Schwarzenbek, Schmiedestraße 11 Tel. 04151 8794600 Fax 04151 8796988
E-Mail: Info@andreaskoop.com www.andreaskoop.com

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das Grundstück:

Waldgrundstück
Gemarkung Börnsen, Flur 5, Flurstück 268/37
in 21039 Escheburg
Auftraggeber: Amtsgericht Schwarzenbek Az. 9 K 16/20



Der (unbelastete) **Verkehrswert des Grundstückes**
wird zum Wertermittlungsstichtag

31.01.2022 mit

5.000 € ermittelt.

Ausfertigung Nr. 4:
Dieses Gutachten besteht aus 27 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit 21 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1 Auftragsdaten 5
1.2 Objektdaten 5
1.3 Wertermittlungsstichtag 5
1.4 Qualitätsstichtag 6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen 6
1.6 Unterlagen 6
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES 8
2.1 Lagemerkmale 8
2.1.1 Überörtliche Lage 8
2.1.2 Gemeinde/Nachbarschaft 8
2.1.3 Verkehrsanbindung 9
2.1.4 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten 9
2.1.5 Umwelteinflüsse 9
2.1.6 Lage 9
2.2 Rechtliche Gegebenheiten 10
2.2.1 Bauleitplanung 10
2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand 11
2.2.4 Rechte und Belastungen 11
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit 14
2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt 14
2.3.2 Nutzung 14
2.3.3 Erschließungszustand 16
2.3.4 Bodenbeschaffenheit 17
2.3.5 Außenanlagen 17
2.3.6 Ertragsverhältnisse 17
2.4 Künftige Entwicklungen 18
2.4.1 Weitere künftige Entwicklungen 18
2.5 Entwicklungszustand 18
3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES 19
3.1 Grundlagen 19
3.1.1 Definition des Verkehrswertes 19
3.1.2 Kaufpreissammlung 19
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften 19
3.1.4 Literatur 20
3.2 Wertermittlungsverfahren 20
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren 20
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren 21
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 21
3.3 Wertermittlung 21
3.4 Werteinfluss der Rechte in Abteilung II 25
3.5 Zusammenstellung der Werte 26
3.6 Verkehrswert 27

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos des Bewertungsobjektes
Anlage 2:	Luftbild
Anlage 3:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 4:	Auszug aus der Regionalkarte
Anlage 5:	Auszug aus dem Ortsplan
Anlage 6:	Auszug aus der Liegenschaftskarte und dem Liegenschaftsbuch
Anlage 7:	Grundbuchauszug: Bestandsverzeichnis und Abteilung II
Anlage 8:	Auskunft Altlasten
Anlage 9:	Auskunft Baulasten
Anlage 10:	Auskunft Denkmalschutz
Anlage 11:	Strukturdaten
Anlage 12:	Auszug aus der „Bauakte“ wegen mangelnder Baugenehmigung/Gemeinde Escheburg
Anlage 13:	Naturschutzgebietsverordnung Dalbekschlucht

Kurzprofil des Grundstücks:

Lage:
Die Gemeinde Börnsen mit rund 4.600 Einwohnern liegt im Südwesten des Kreises Herzogtum Lauenburg, dieser gelegen im südlichen Schleswig-Holstein. Der Ort grenzt unmittelbar an die südöstliche Landesgrenze Hamburgs. Börnsen befindet sich damit im Speckgürtel Hamburgs, in landschaftlich reizvoller Lage am Geesthang der Elbe. Im Osten grenzt die Gemeinde an das Naturschutzgebiet Dalbekschlucht. Die nächstgrößere Stadt ist Geesthacht ca. 8 km südöstlich gelegen, bzw. Hamburg - Bergedorf ca. 5 km in westlicher Richtung. Börnsen gehört mit neun weiteren Gemeinden zum Amt Hohe Elbgeest. Es handelt sich in erster Linie um eine Wohngemeinde, weiterhin sind auch einige mittelständische Unternehmen ansässig, sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden. Weiterführende Schulen, ärztliche Versorgung sowie weitere soziokulturelle Einrichtungen werden vorwiegend in den Städten Bergedorf und Geesthacht genutzt.
Innerhalb der Gemeinde liegt das Grundstück unmittelbar am östlichen Ortsrand angrenzend an das im Osten liegende Naturschutzgebiet "Dalbekschlucht" am Geesthang der Elbe. Es ist eine starke Hanglage gegeben. Das Grundstück fällt von Westen nach Osten hin in Teilbereichen um ca. 25 m ab.

Objektbeschreibung:
Das zu bewertende Waldgrundstück ist ca. 2.880 m² groß Es wird über die Straße „Dänenweg" verkehrlich erschlossen.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde weist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks eine „Waldfläche" aus. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.
Die Fläche wird auch nicht durch einen Gebietsentwicklungsplan oder weitere gemeindliche Satzungen baurechtlich überplant. Das Waldgrundstück liegt direkt an einem Naturschutzgebiet in einem baurechtlichen Außenbereich, der nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Eine Bebauung ist nicht möglich.
Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Bauruine mit einer Grundfläche von ca. 6 × 6 m für die weder in der Vergangenheit eine Baugenehmigung erteilt worden ist, noch in der Zukunft erteilt werden wird. Ein endgültiger Abriss und eine Entsorgung des Bauschutts könnte von den Behörden gefordert werden.

Nutzung:
Zum Bewertungszeitpunkt scheint das Grundstück ohne Nutzung zu sein. Forstwirtschaftliche Aktivitäten sind nicht festzustellen. Es handelt sich um Laubmischwald mittleren Alters mit einem vorwiegenden Bestand von Rotbuchen, Birken, Stieleichen, Erlen, Ahorn und vereinzelt Fichten. Aufgrund der Hanglage ist die Holzernte nicht wirtschaftlich bzw. deutlich erschwert.

Belastungen:
In Abt. II des Grundbuchs sind eine Villenklausel und verschiedene Vormerkungen vorhanden. Ein Werteinfluss hierfür wird gesondert ermittelt.
Gemäß vorliegender Baulastenauskunft vom 23.12.2021 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

Besonderheiten:
Es handelt sich um eine landschaftlich reizvolle Lage direkt am Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht" am unmittelbaren östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Escheburg.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber/-in:	Amtsgericht Schwarzenbek Möllner Straße 20 21493 Schwarzenbek
Datum (Eingang) des Auftrages:	29.10.2021
Verwendungszweck:	Verkehrswertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Besonderheiten:	Landschaftlich reizvolle Lage direkt am Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht“ am unmittelbaren östlichen Siedlungsrand der Gemeinde; auf dem Grundstück findet sich Bauschutt aus einer Bauruine
örtliche Grundstücksaufnahme am:	31.01.2022
Teilnehmer/innen:	- Andreas Koop – Immobiliensachverständiger - Christoph Koop – Mitarbeiter des Sachverständigen
Wertermittlung durchgeführt am:	26.01. bis 07.02.2022

1.2 Objektdaten

Grundbuch:	Grundbuch von Börnsen Blatt 840
Katasterangaben:	Gemarkung Börnsen, Flur 005, Flurstück 268/37: 2.880 m² groß Waldfläche;
Eigentümer gem. Grundbuch: (zum Wertermittlungsstichtag)	Aus Datenschutzgründen keine Angabe

1.3 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der **31.01.2022** (Tag der Ortsbesichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht abschließend geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

1.6 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen folgende Unterlagen/Informationen zur Verfügung:

- Bauzeichnung / Bauakte des Gebäudes
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Börnsen Blatt 840
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auskunft zur Bauleitplanung

- Fotografische Aufnahmen des Objektes
- Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg einschließlich Marktbericht
- Grundstücksmarktbericht Stormarn
- Immobilienmarktbericht Hamburg

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland Schleswig-Holstein (ca. 2,8 Mio. Einwohner); im Süden des Landkreises Herzogtum Lauenburg;
Gemeinde Börnsen (ca. 4.600 Einwohner), im Bereich der Metropolregion Hamburg;

2.1.2 Gemeinde/Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt am östlichen Rand der Gemeinde östlich der Straße "Dänenweg", einer innerörtlichen Erschließungsstraße.

Auszug aus dem Ortsplan

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte, dem Luftbild und den Auszügen aus den Straßenkarten etc. (s. Anlagen) zu ersehen.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 0,6 km Entfernung (Fahrstrecke) die Kreisstraße K 80, welche im weiteren Verlauf als Bundesstraße 5 nach Hamburg im Westen sowie nach Geesthacht im Osten und weiter nach Mecklenburg/Vorpommern führt. Der nächste Autobahnanschluss auf die Autobahn A 25 Richtung Hamburg befindet sich in Hamburg-Curslack in westlicher Richtung ca. 4,0 km entfernt.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Hamburg – Bergedorf ca. 6 km entfernt. Zusätzlich bestehen Busverbindungen in die Umlandgemeinden.

Die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist sowohl für den Individualverkehr als auch hinsichtlich des ÖPNV als gut einzustufen.

2.1.4 Öffentliche Einrichtungen/Besonderheiten

Bei der Gemeinde Börnsen handelt es sich um eine ländlich strukturierte Gemeinde, in der vorwiegend Wohnbebauung vorhanden ist. In den letzten Jahren wurde durch Bebauungspläne die Schaffung neuer Wohngebiete, insbesondere für Familien mit Kindern ermöglicht. Ferner sind am Ort eine Reihe kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe vorhanden.

In der Gemeinde gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule. Alle weiterführenden Schulen sind in Hamburg - Bergedorf und Wentorf bei Hamburg vorhanden. Dort befinden sich ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten des täglichen und weiteren Bedarfs, sozio-kulturelle Einrichtungen sowie ärztliche Versorgung.

Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Hamburg Bergedorf in ca. 5 km Entfernung.

2.1.5 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit wenig Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.6 Lage

Es handelt sich um eine landschaftlich reizvolle Lage direkt am Rande des Naturschutzgebietes „Dalbekschlucht“ am unmittelbaren östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Börnsen. Östlich des Grundstücks grenzt das Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht“ an.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem nach dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Börnsen als „Waldfläche" ausgewiesenen Bereich.

Außenbereich § 35 BauGB
Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt kein Bebauungsplan vor. Nach Einschätzung des Sachverständigen liegt das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich seiner baulichen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb eines Bereiches, dessen Zulässigkeit sich nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich") richtet. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt nicht vor.

Als Außenbereich (§ 35 BauGB) gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Im Außenbereich sind im Wesentlichen Bauvorhaben nur unter der Voraussetzung bestimmter so genannter privilegierter Nutzungen zulässig. Der Katalog privilegierter Bauten nach § 35 (1) BauGB nennt neben baulichen Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft vor allem Gartenbaubetriebe, Anlagen des Fernmeldewesens, der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft, Anlagen der Forschung, Entwicklung oder Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie sowie allgemein Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht"

Durch die direkte Lage am Rande des Naturschutzgebietes „Dalbekschlucht" können sich weitere Restriktionen hinsichtlich einer Bebauung und Nutzbarkeit des Grundstücks ergeben (siehe hierzu Naturschutzgebietsverordnung in der Anlage)

2.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgeblich, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.

Für das zu bewertende Grundstück ist die Errichtung von baulichen Anlagen daher nicht möglich.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.2.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Dänenweg" als verkehrlich erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. In Bezug auf Ver- und Entsorgung ist das Grundstück nicht erschlossen. Insofern ist das Grundstück nur verkehrlich erschlossen.

2.2.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Börnsen Blatt 840 Zweite Abteilung Eingetragen 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Parzellen K Bl. 5 Nr. 38, 65/37 darf der jeweilige Eigentümer nur mit Willen d.h. Einzelhäuser mit höchstens zwei Stockwerken außer Souterrain bebauen; für den jeweiligen Eigentümer Börnsen Blatt 62. gemäß Bewilligung vom 05.01.1907. mitverhaftet sind Blätter 84 und 91 von Börnsen. eingetragen in Band 5 Blatt 111 am 08.08.1910 und umgeschrieben am 03.12.1982
3	1	Nacherbfolge ist angeordnet. Nachorben zu gleichen Teilen sind: 1. 2. 3. Befreite Vorerbin ist eingetragen am 24.08.1999.
4	1	Auflassungsvormerkung für 1. 2. 3. als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 05.08.1999 (Notar Dr. jur. Ralf Katschinski, UR-Nr. 1449/1999 K). eingetragen am 09.11.1999. Nr. 2 bereits gelöscht. Nr. 1, 3, 4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.11.2007. Lausen

28.10.2021 08:23:10 Seite 7 von 12

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Börnsen Blatt 840 Zweite Abteilung Eingetragen 1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		3	Hinsichtlich gelöscht am 19.06.2018 Kube
		4	Auflassungsvormerkung hinsichtlich gelöscht am 19.06.2018. Kube

Zu lfd. Nr. 1

Der Sachverständige hat die Grundakte eingesehen. Die Bewilligung vom 05.01.1907 lag darin nicht vor. Aus der Eintragung im Grundbuch (Abt. II lfd. Nr. 1) geht hervor, dass durch die Belastung, die Bebaubarkeit des Grundstücks eingeschränkt wird. Die Eintragung ist mehr als 100 Jahre alt und Bezog sich vermutlich auf eine größere Teilfläche der Gemarkung Börnsen.

Ein Werteinfluss wird in Kapitel 3.4 untersucht.

Zu lfd. Nr. 3, 4

Ob diese Eintragungen zur Löschung gelangen können, kann im Rahmen der Erstellung des Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden. Eine rechtliche Be-

urteilung wird nicht vorgenommen. Sofern eine Löschung nicht erfolgen kann, wäre eine Übertragung des Eigentums an dem Grundstück nach Einschätzung des Sachverständigen nicht möglich. Ein Werteinfluss wird im Kapitel 3.4 ermittelt.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

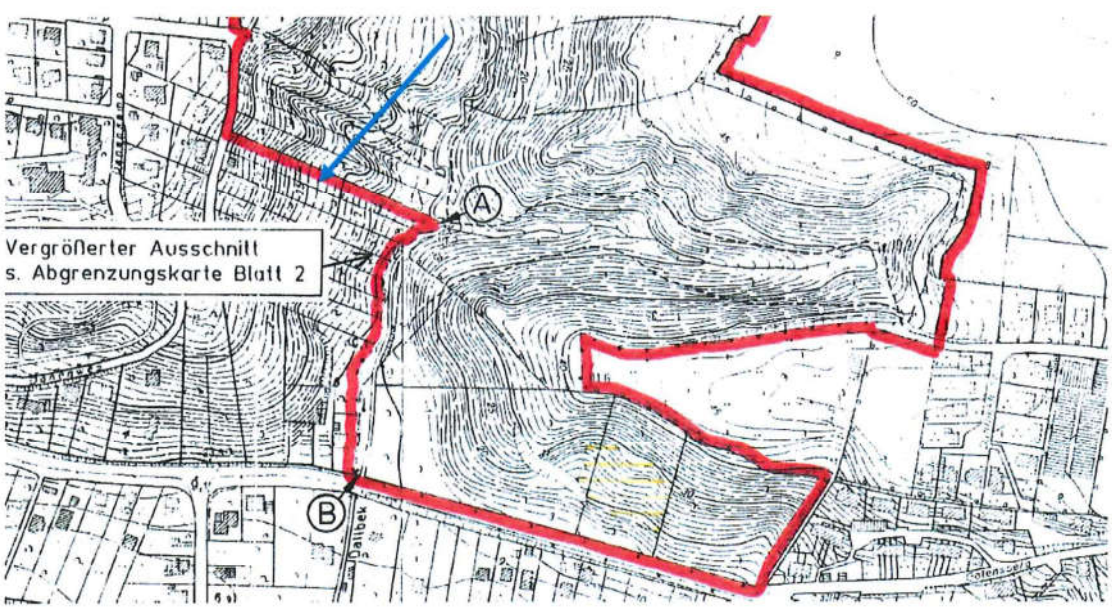
Gemäß vorliegender Baulastenauskunft vom 23.12.2021 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Hinweise auf das Vorliegen von Denkmalschutz haben sich im Laufe der Sachverständigenrecherche ebenfalls nicht ergeben.

Naturschutz

Das Grundstück liegt unmittelbar am südwestlichen Rand des Naturschutzgebietes Dalbekschlucht (nachfolgend ein Auszug aus der Abgrenzungskarte zur Naturschutzgebietsverordnung Dalbekschlucht aus dem Jahre 1994 mit einer Grobskizzierung der Lage des Bewertungsgrundstücks.



Der Werteinfluss der Unterschutzstellung durch die Naturschutzgebietsverordnung erfolgt im Rahmen der Wertermittlung.

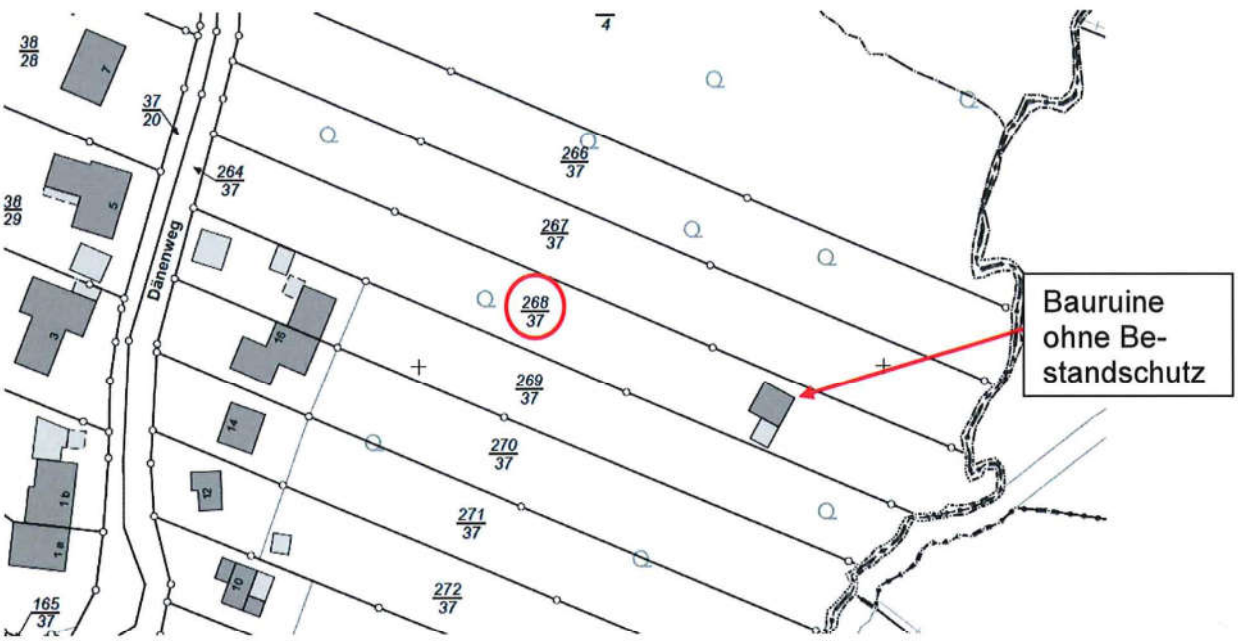
Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das ca. 2.880 m² große Wertermittlungsgrundstück (Flurstück 268/37) ist weitgehend rechteckig. Die Breite beträgt zur Straße ca. 15 m und die mittlere Tiefe ca. 185 m. Es ist eine starke Hanglage gegeben. Das Grundstück fällt nach Osten auf der gesamten Grundstückslänge um bis zu 25 Meter hin ab. Die genauen Formen der Wertermittlungsgrundstücke sind aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte und der topographischen Karte (siehe auch Anlagen) zu ersehen.



2.3.2 Nutzung

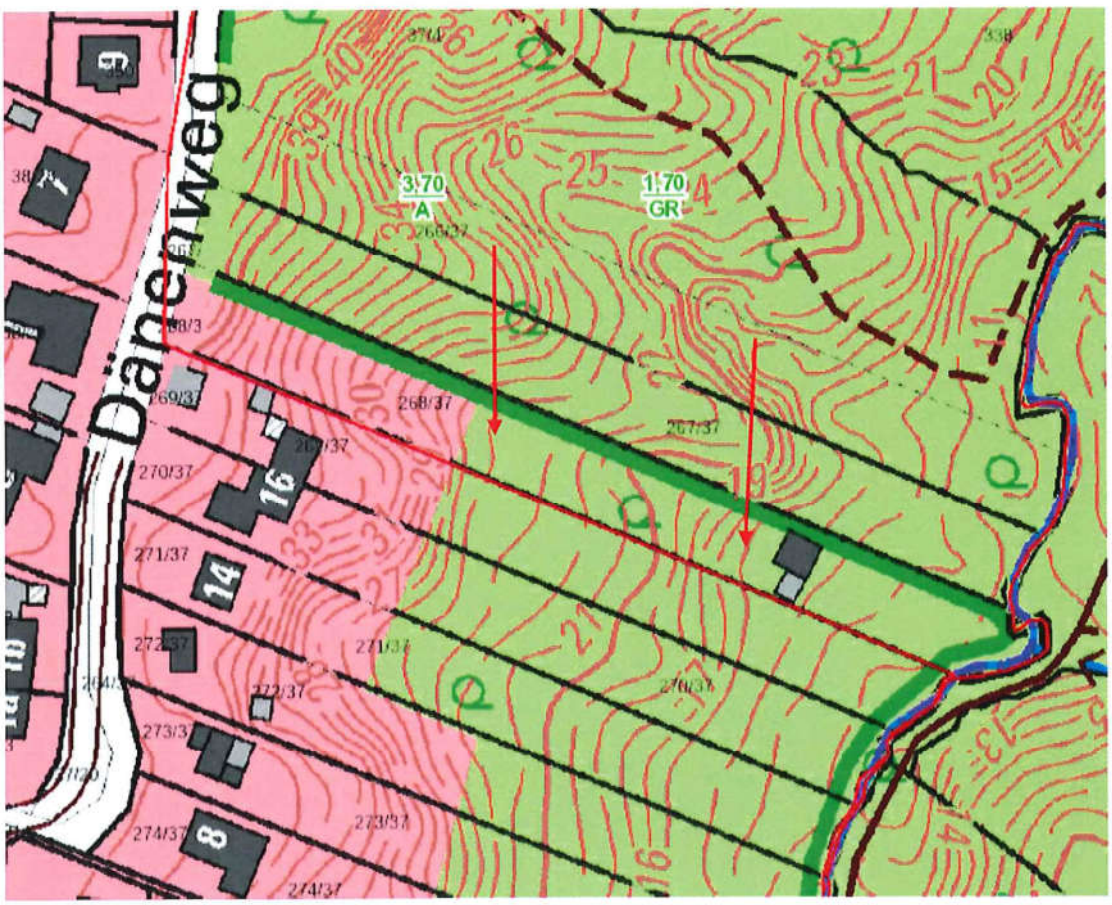
Das Wertermittlungsgrundstück präsentiert sich zum Wertermittlungsstichtag als Waldgebiet ohne Nutzung. Es handelt sich um einen Mischwald mittleren Alters mit den vorwiegenden Baumarten Rotbuche, Birke, Stieleiche, Bergahorn und Erle.

Beispielhafter Baumbestand – mittig des Grundstücks

Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Bauruine mit einer Grundfläche von ca. 6 × 6 m für die weder in der Vergangenheit eine Baugenehmigung erteilt worden ist, noch in der Zukunft erteilt werden wird. Ein endgültiger Abriss und eine Entsorgung des Bauschutts könnten nach Einschätzung des Sachverständigen von den zuständigen Behörden eingefordert werden.

Das Bewertungsgrundstück grenzt im Norden und Osten unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht" (siehe auch Anlage 13).

Eine mögliche forstwirtschaftliche Nutzung ist durch die starke Hanglage sehr aufwändig und nicht wirtschaftlich. Nachfolgend ein Auszug aus der topographischen Karte:



2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Dänenweg" erschlossen. Dabei handelt es sich um eine innerörtliche Anliegerstraße mit einseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Dänenweg - Blickrichtung Nord

2.3.4 Bodenbeschaffenheit

Das Wertermittlungsgrundstück weist eine starke Hangneigung auf - wie bereits dargestellt. Weitere Hinweise zur Bodenqualität ergeben sich aus dem beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftsbuch.

Altlasten:
Nach Auskunft des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 22.12.2021 gibt es keinerlei Eintragungen im Altlastenkataster. Börnsen ist im Anhang der Verordnung über Kampfmittel nicht gelistet, d. h. für die Gemeinde sind keine Bombenabwürfe bekannt.

2.3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Keine Anschlüsse für Elektrizitäts- und Wasseranschluss, Kanalisation, Gasanschluss, Breitbandanschluss vorhanden

Einfriedung: - Teilweise veraltete Maschendrahtzäune

Sonstige Anlagen: - keine

2.3.6 Ertragsverhältnisse

Zum Bewertungsstichtag sind nach Eigentümerangaben keine Miet- der Pachtverhältnisse vorhanden.

2.4 Künftige Entwicklungen

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

2.4.1 Weitere künftige Entwicklungen

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

2.5 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen (Abschnitt 2.2.1) und den tatsächlichen Eigenschaften, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand „Wald am Rande des Naturschutzgebietes Dalbekschlucht “.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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".

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)

Ergänzend werden folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 01.03.2006 (Beilage BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006, berichtigt 01.07.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT vom 18.10.2012)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT vom 04.12.2015)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT vom 11.04.2014 B3)
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktübersicht 2020
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber/Simon/Weyers	Ermittlung von Grundstückswerten, Bundesanzeiger-verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung, OLZOG Verlag, Loseblattsammlung
Kleiber:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z.B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen (Marktanpassung). Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks sind erst anschließend zu würdigen (§ 8 (2) ImmoWertV).

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 (2) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den üblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese Besonderheiten sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.
Aus diesem Grunde wendet der Sachverständige das Vergleichswertverfahren unter Heranziehung der einschlägigen Bodenrichtwerte an.

3.3 Wertermittlung

Das Wertermittlungsobjekt ist (abgesehen von einer Bauruine) nicht bebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als „Wald am Rande des Naturschutzgebietes Dalbekschlucht " einzustufen.

Bei der Bodenwertermittlung ist zu unterscheiden zwischen den *rentierlichen* und den *sonstigen* Flächen. Während die rentierlichen Flächen für eine angemessene Nutzung der baulichen Anlagen benötigt werden, handelt es sich bei den sonstigen Flächen um selbständig nutzbare Teilflächen des Wertermittlungsobjektes, die unabhängig von den vorhandenen Anlagen sind (z. B. freier Bauplatz). Der Bodenwert der rentierlichen Flächen wird bei den Wertermittlungsverfahren direkt als Verfahrenselement berücksichtigt. Die sonstigen Flächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 16 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abge-

leitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Vergleichswerte

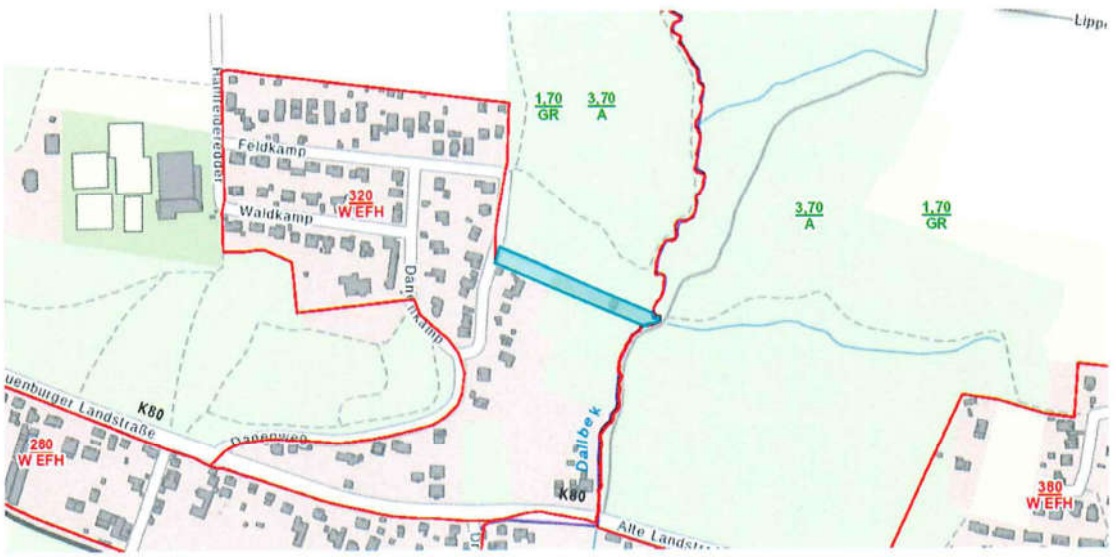
Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes stehen keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke zur Auswertung zur Verfügung.

Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 16 (1) Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 31.12.2020 für den Bereich der Gemeinde Escheburg einen **Bodenrichtwert von 3,70 €/m² für Ackerland und einen Bodenrichtwert von 1,70 €/m² für Grünland, sowie angrenzend 320 €/m² Wohnen/Einfamilienhäuser** ermittelt. Nachfolgend ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Ein Bodenrichtwert für Waldflächen wurde nicht ausgewiesen.

Der Immobilienmarktbericht der Stadt Hamburg 2021 weist für Waldflächen einen Wert von 3,00 €/m² aus. Nachfolgend ein Auszug aus dem Immobilienmarktbericht:

5.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzungen zum 31. 12. 2020

	Norderelbgeest (nördlich Elbe/Bille/B5) [Euro/m²]	Vier- und Marschlande (südlich Bille/B5) [Euro/m²]	Wilhelmsburg (zwischen Norder- und Süderelbe) [Euro/m²]	Süderelbmarschen (nördlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m²]	Harburger Geest (südlich B73/Bahntrasse nach Lüneburg) [Euro/m²]	Neuwerk [Euro/m²]
Forstwirtschaftl. Fläche	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
Grünland	5,00	3,10	6,00	3,20	3,00	1,00
Acker	5,50	3,10	6,00	3,50	3,50	1,00
Erwerbsgartenanbauflächen	5,50	3,50	6,50	4,80	4,50	-
Acker/Grünland mit ökologischem Ausgleichspotenzial	7,80	3,50	7,00	4,20	-	-

Zum 31. 12. 2020 hat der Gutachterausschuss kleinräumig zonale Bodenrichtwerte beschlossen. Für die nebenstehende Übersicht wurden die Bodenrichtwerte auf 1 Hektar (10.000 m²) große Grundstücke umgerechnet und regional zusammengefasst. Nicht berücksichtigt sind Bodenrichtwerte in Gebieten mit ökologischem Ausgleichspotenzial.

5.6 Ortsüblicher Pachtzins im Obst- und Gemüseanbau

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz zum 1. 1. 2012 mit 0,04 € pro m² Pachtfläche im Jahr ermittelt.

Nach § 5 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz darf für Kleingartenanlagen höchstens der vierfache Betrag des o. g. Pachtzinses verlangt werden.

Der Grundstücksmarktbericht des nachbarlichen Landkreises Stormarn weist für Flächen der Forstwirtschaft keinen Wert aus. Dem Sachverständigen liegen Vergleichskaufpreise für frei bewirtschaftbare Laubwaldflächen mittleren Alters aus dem Südkreis des Landkreises zwischen 17.000 und 20.000 € je Hektar vor.

Der Sachverständige orientiert sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Freien und Hansestadt Hamburg und der damit einhergehenden Immobiliennachfrage aus diesem Bereich an den im Immobilienmarktbericht Hamburg 2021 ausgewiesenen Werten für forstwirtschaftliche Flächen in Höhe von 3,00 €/m².

<u>objektspezifischer Bodenwert</u>

Das Bewertungsgrundstück ist lt. Grundbuchauszug 2.880 m² groß.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge (Umrechnungskoeffizienten) zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall wie folgt gegeben:

- eine wirtschaftliche Holzernte ist durch die hohen technischen Aufwendungen aufgrund der Hanglage nicht, oder nur sehr erschwert gegeben

- die Waldnutzung durch Holzernte ist durch das angrenzende Naturschutzgebiet ggf. eingeschränkt

- die mangelnde Breite zur Straße mit nur 15 m und die überdurchschnittliche Grundstückstiefe mit ca. 175 m erschwert die Bewirtschaftung zusätzlich

- ungünstige Erschließung durch eine innerörtliche Anliegerstraße, bedingte Nutzungsfähigkeit für LKW´s zur Holzernte und Holzlagerung

Aufgrund der vorstehenden Gegebenheiten erübrigt sich eine detaillierte Betrachtung der Waldbestände mit entsprechenden Umtriebszeiten der einzelnen Holzarten und Ermittlung von Abtriebswerten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Gegebenheiten ist festzustellen, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstücks nicht um „Wald" in einem forstwirtschaftlichen Sinne handelt. Vielmehr sind durch die erheblichen Einschränkungen in der Nutzung Abschläge zu berücksichtigen.

Der Abschlag für die Nutzungseinschränkungen wird vom Sachverständigen mit überschlägig 25 % abgeleitet.

Aufgrund der für Waldflächen geringen Flächengröße von 2.880 m² ergibt sich im Gegensatz zu größeren Waldflächen ein erweiterter Käuferkreis. Für diesen Sachverhalt wird ein Zuschlag von 50 % auf den Richtwert berücksichtigt.

Weiterhin kann der Eigentümer des Grundstücks aufgrund einer mangelnden Baugenehmigung mit der Räumung der Ruine als sogenannter "Zustandsstörer" im Rahmen des Ordnungsrechts zur Entfernung des Bauschutts verpflichtet werden. Diese werden daher wertmindernd berücksichtigt. Die Kosten einer Räumung sind aufgrund der Hanglage und des Baumbestandes deutlich höher einzuschätzen, als bei einem durchschnittlichen Grundstück und werden überschlägig mit 6.000 € eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten ergibt sich daher eine Wertermittlung wie folgt:

Grundstücksgröße	2.880 m²
Richtwert Waldgrundstücke	3,00 €/m²
Zuschlag wegen geringer Größe 50 %	+ 1,50 €/m²
Abschlag wegen eingeschränkter Nutzung durch Hanglage und ungünstigen Flächenzuschnitt 25 %	- 0,75 €/m²
Angepasster Vergleichswert je m²	3,75 €
Wert des Waldgrundstücks = 2.880 m² x 3,75 €	10.800 €
Abzüglich Entsorgungskosten Bauschutt der Ruine	6.000 €
Wert des Waldgrundstücks nach Entsorgung	4.800 €
Wert des Waldgrundstücks gerundet	5.000 €

Der Wert des Waldgrundstücks wird daher mit 5.000 € festgestellt.

3.4 Werteinfluss der Rechte in Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Rechte eingetragen:

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Börnsen Blatt 840 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Parzellen K Bl. 5 Nr. 38, 65/37 darf der jeweilige Eigentümer nur mit Willen d. h. Einzelhäuser mit höchstens zwei Stockwerken außer Souterrain bebauen; für den jeweiligen Eigentümer Börnsen Blatt 62. gemäß Bewilligung vom 05.01.1907. mitverhaftet sind Blätter 84 und 91 von Börnsen. eingetragen in Band 5 Blatt 111 am 08.08.1910 und umgeschrieben am 03.12.1982
3	1	Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben zu gleichen Teilen sind: 1. 2. 3. Befreite Vorerbin ist eingetragen am 24.08.1999.
4	1	Auflassungsvormerkung für 1. 2. 3. als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 05.08.1999 (Notar Dr. jur. Ralf Katschinski, UR-Nr. 1449/1999 K); eingetragen am 09.11.1999. Nr. 2 bereits gelöscht. Nr. 1, 3, 4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.11.2007. Lausen

28.10.2021 08:23:10 Seite 7 von 12

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Börnsen Blatt 840 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		3	Hinsichtlich gelöscht am 19.06.2018. Kube
		4	Auflassungsvormerkung hinsichtlich gelöscht am 19.06.2018. Kube

Zu lfd. Nr. 1: Villenklausel

Der Sachverständige hat die Grundakte eingesehen. Die Bewilligung vom 05.01.1907 lag darin nicht vor. Aus der Eintragung im Grundbuch (Abt. II lfd. Nr. 1) geht hervor, dass durch die Belastung die Bebaubarkeit des Grundstücks eingeschränkt wird. Die Eintragung ist mehr als 100 Jahre alt und bezog sich ver-

mutlich auf eine größere Teilfläche der Gemarkung Börnsen. Da für das Bewertungsgrundstück ohnehin keine Bebaubarkeit gegeben ist, wird kein Werteinfluss durch das Recht erkannt. Vermutlich ergibt sich ein Anspruch auf Löschung des Rechts.

Der Werteinfluss des Rechts in Abteilung II lfd. Nr. 1 wird mit 0 € erkannt.

Lfd. Nr. 3: Nacherbfolge ist angeordnet

Nach Einsicht der Bewilligungsurkunde und entsprechender Recherche ist festzustellen, dass die Berechtigten schon Eigentümer geworden sind.

Der Werteinfluss des Rechts wird daher mit 0 € festgestellt.

Lfd. Nr. 4: Auflassungsvormerkung vom 09.11.1999

Ohne Löschung der Belastung ist das Grundstück nicht verkehrsfähig und es kann kein Eigentum verschafft werden. Ob ein Anspruch auf Löschung besteht oder eine Zustimmung zur Löschung dieses Rechts oder zum Verkauf aus grundsätzlichen Erwägungen von den Berechtigten generell versagt wird oder aber gegen Geldzahlung oder andere Rechte am Grundstück vom Berechtigten erteilt wird, kann nicht recherchiert und beurteilt werden.

Der Werteinfluss des Rechts wird daher in Höhe des Verkehrswertes mit € 5.000 festgestellt.

3.5 Zusammenstellung der Werte

Nachfolgend werden die ermittelten Werte in einer Übersicht dargestellt:

Verkehrswert unbelastet	5.000 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 1	0 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 3	0 €
Werteinfluss des Rechts in Abt. II lfd. Nr. 4	- 5.000 €
Verkehrswert belastet	0 €

3.6 Verkehrswert

Nach § 8 der Immobilienwertverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist bei der Ableitung aus den aktuellen Vergleichswerten des Immobilienmarktberichtes der Stadt Hamburg berücksichtigt.

Auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen und Verfahrensergebnisse, sowie unter freier Würdigung aller den Markt beeinflussenden Merkmale ermittelt der Sachverständige für das Bewertungsobjekt

Waldgrundstück, Gemarkung Börnsen, Flur 5, Flurstück 268/37

zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2022 einen (unbelasteten) Verkehrswert von

5.000 €

in Worten: (Fünftausend Euro)

Ich versichere dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen frei von jeglicher Bindung und ohne Interesse am Ergebnis erstattet zu haben.

Schwarzenbek, den 25.02.2022

Andreas Koop (Diplom-Verwaltungswirt)
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (IHK Zertifikat)

Anlage 1: Bilder des Objektes

Bild 1: Dänenweg Blickrichtung Nord

Bild 2: Dänenweg Blickrichtung Süd

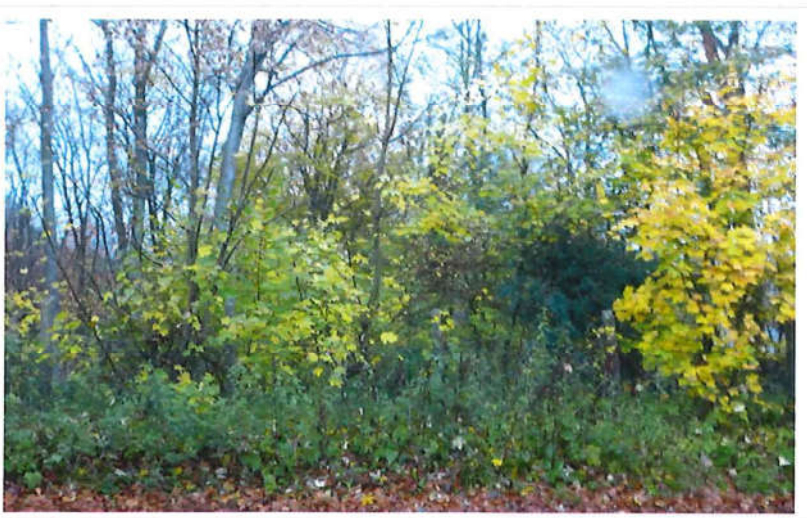


Bild 3: Blick vom Dänenweg in den Bestand

Anlage 1: Bilder des Objektes

Bild 4: Baumbestand mittig des Grundstücks

Bild 5: Bauruine – Abriss erforderlich

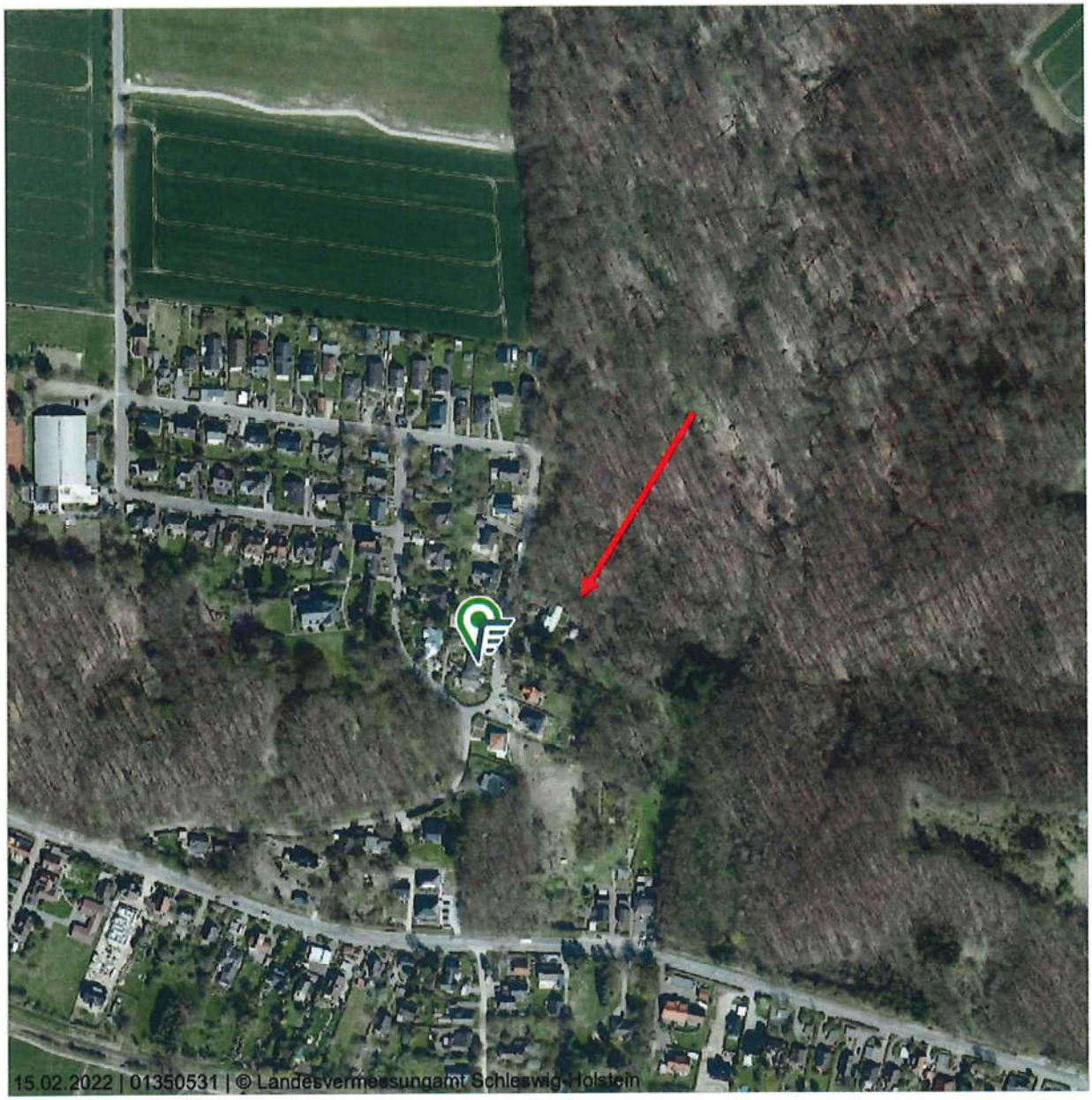
Bild 6: Bauruine am Rande des südlichen Nachbargrundstücks

Anlage 2
Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

21039 Börnsen, Dänenweg

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m

0 500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Landesvermessungamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01350531 vom 15.02.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

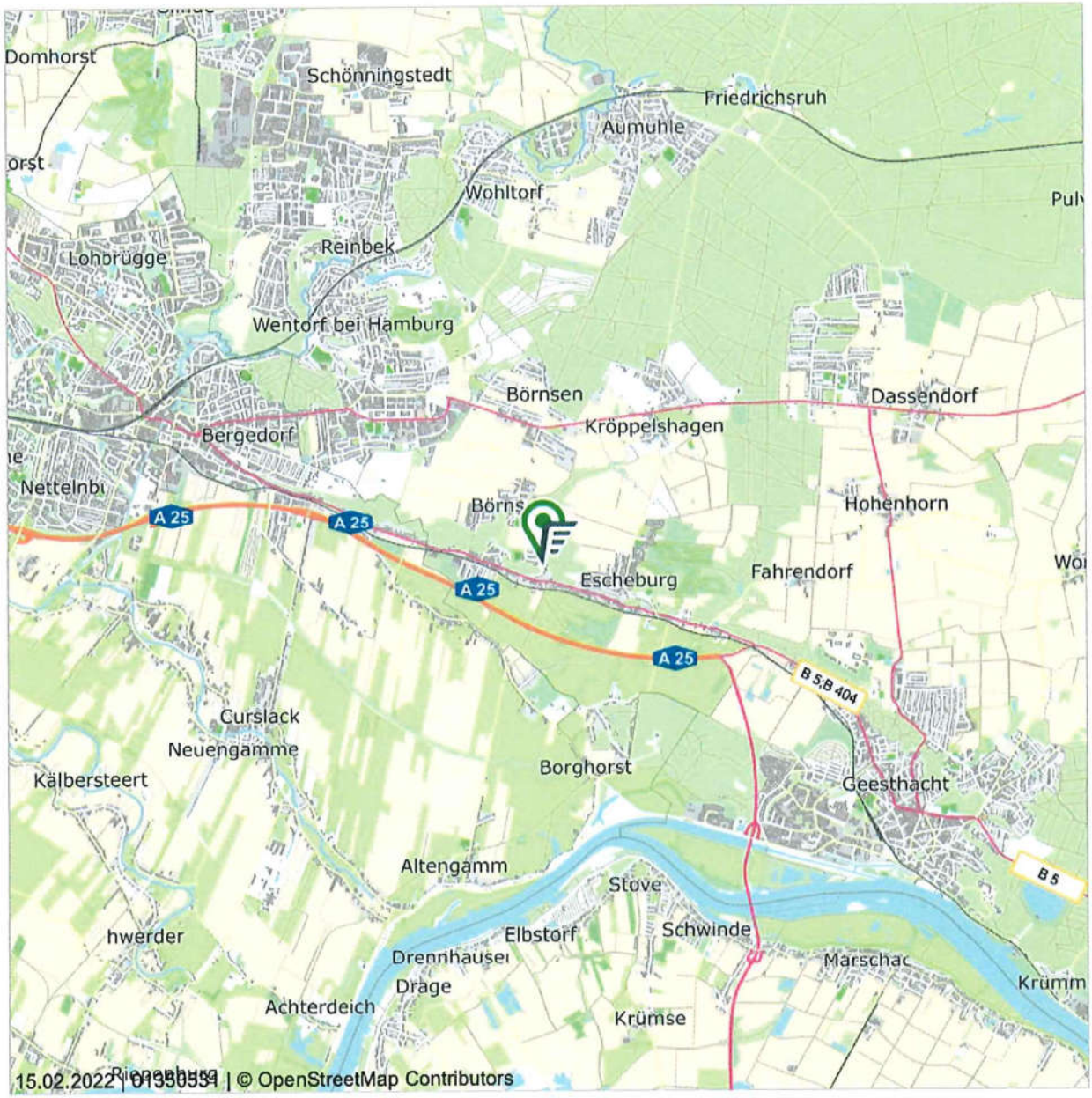
Anlage 3
Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 4
Auszug aus der Regionalkarte

Regionalkarte on-geo

21039 Börnsen, Dänenweg

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:100.000
Ausdehnung: 17.000 m x 17.000 m

0 — 10.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.
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. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

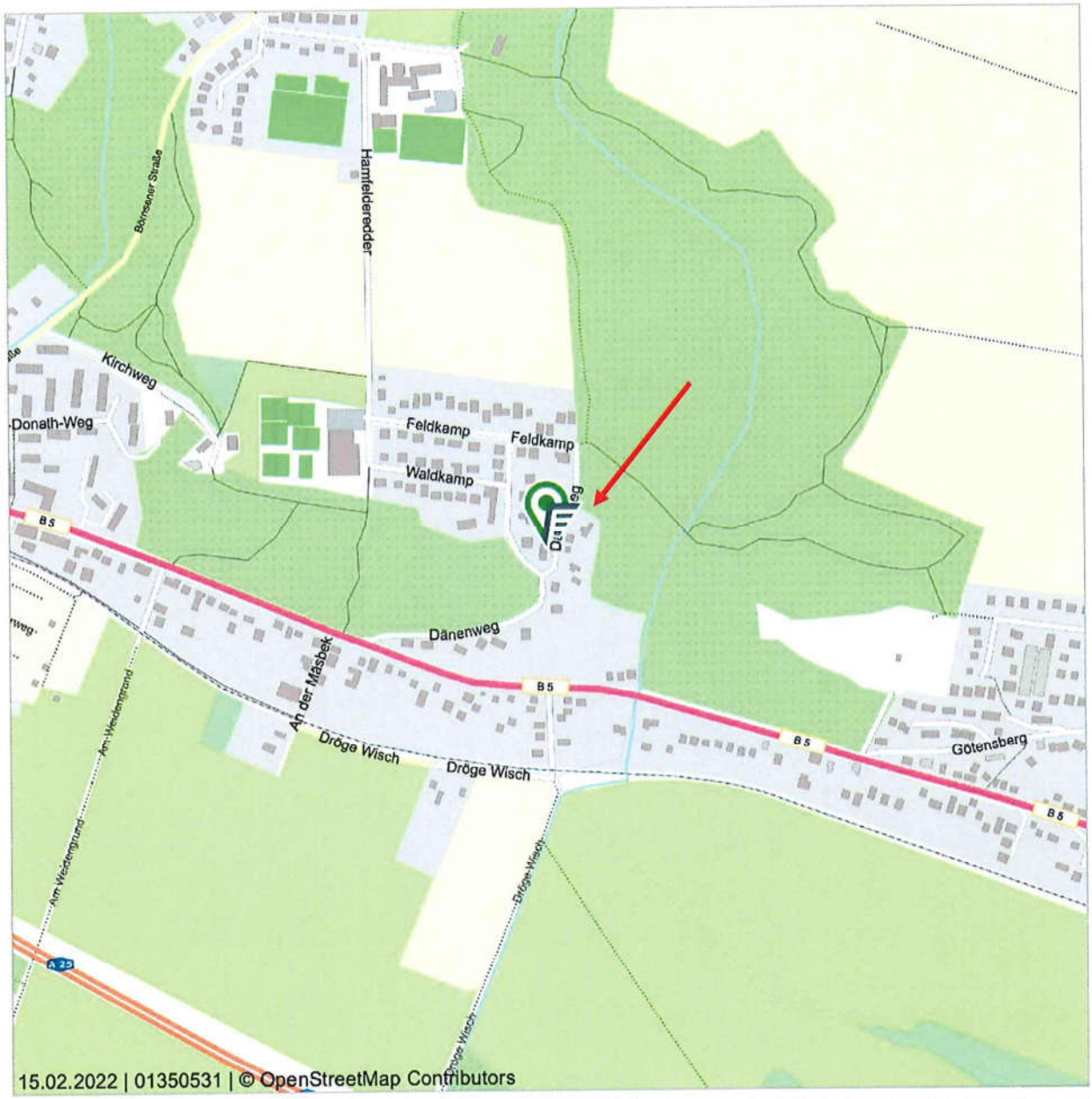
Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Anlage 5
Auszug aus dem Stadtplan

Stadtplan on-geo

21039 Börnsen, Dänenweg

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.
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. Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01350531 vom 15.02.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte mit Bodenschätzung 1:1000

Erstellt am 15.11.2021

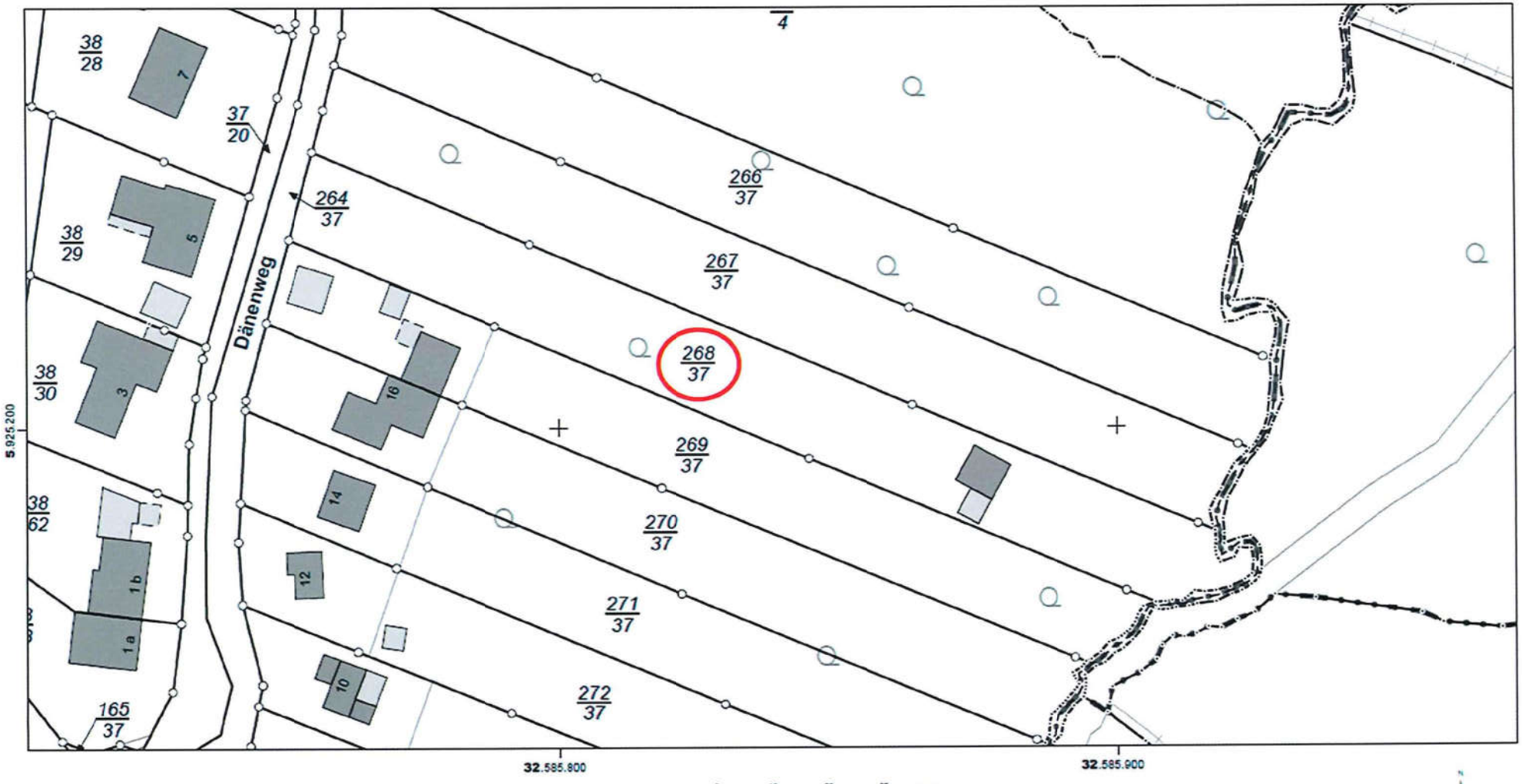
Flurstück: 268/37
Flur: 5
Gemarkung: Börnsen

Gemeinde: Börnsen
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Anlage 6
Liegenschaftskarte &
Bestandsnachweis

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Erteilende Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 30090-0
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bestandsnachweis

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Erteilende Stelle: Katasteramt
Brolingstr. 53 b-d
23554 Lübeck
Telefon: 0451 30090-0
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 15.11.2021

Grundbuchblatt 840, Grundbuchbezirk Börnsen

Grundbuchamt Schwarzenbek

Bestandsfläche: 2.880 m²

Laufende Nummer 1:

Grundstück

Grundstücksfläche: 2.880 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 268/37, Flur 5, Gemarkung Börnsen

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Börnsen Kreis Herzogtum Lauenburg
Lage:	Dänenweg
Fläche:	2.880 m²
Tatsächliche Nutzung:	2.805 m² Laubholz 75 m² Wohnbaufläche
Sonstige Eigenschaften:	Schlußvermessung noch nicht durchgeführt (FlurbG)

Angaben zum Eigentum

Eigentümer: 3.1, 3.2 in Erbengemeinschaft

3.1

3.2

Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Anlage 7: Grundbuchauszug Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Börnsen Blatt 840 Bestandsverzeichnis 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a	b		c			
1	2	3				4		
1		Börnsen	005	268/37	Gebäude- und Freifläche Waldfläche, Dänenweg		28	80

Anlage 7: Grundbuchauszug
Abt. II

Einlegebogen

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Börnsen Blatt 840 Zweite Abteilung 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Parzellen K.Bl. 5 Nr. 38, 65/37 darf der jeweilige Eigentümer nur mit Willen d.h. Einzelhäuser mit höchstens zwei Stockwerken außer Soutarrain bebauen; für den jeweiligen Eigentümer Börnsen Blatt 62; gemäß Bewilligung vom 05.01.1907; mitverhaftet sind Blätter 84 und 91 von Börnsen; eingetragen in Band 5 Blatt 111 am 08.08.1910 und umgeschrieben am 03.12.1982.
3	1	Nacherbfolge ist angeordnet; Nacherben zu gleichen Teilen sind: 1 2 3 Befreite Vorerb eingetragen am 24.08.1999
4	1	Auflassungsvormerkung für 1 2 3 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 05.08.1999 (Notar Dr. jur. Ralf Katschinski, UR-Nr. 1449/1999 K); eingetragen am 09.11.1999. Nr. 2 bereits gelöscht. Nr. 1, 3, 4 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 07.11.2007. Lausen

Einlegebogen

Amtsgericht Schwarzenbek Grundbuch von Börnsen Blatt 840 Zweite Abteilung 1

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		3	
		4	

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
5	1	Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Schwarzenbek, Az.: 9 K 16/20); eingetragen am 14.12.2020. Jürgens

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7

Anlage 8
Altlastenauskunft

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro Andreas Koop
Herrn Christoph Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Abfall und Bodenschutz
Ansprechpartner:
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer:
Telefon: 04541 888-
E-Mail: @kreis-rz.de
Fax: 04541 888-157
Az.: 672.31.92.0127.040.999
Datum: 22.12.2021

i. V. 22.12.

Betreff: Ihre schriftliche Anfrage zu möglichen Altlasten für das unten angegebene Grundstück in Börnsen vom 20.12.2021

Sehr geehrter Herr Koop,

für das folgende Grundstück

Ort	Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Börnsen	Dänenweg	Börnsen	5	268/37

gibt es derzeit keine Eintragungen im Kataster der Altablagerungen (ehem. Schuttkuhlen) und im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbestandorte) sind ebenfalls derzeit keine Eintragungen vorhanden.

Börnsen ist im Anhang der Verordnung über Kampfmittel **(KampfmV-SH) nicht gelistet.**

Die Auskunft nach § 3 Informationszugangsgesetz Schleswig-Holstein (IZG-SH) ergeht in diesem Fall kostenfrei.

Sachverhalt
Sie haben mit Ihrem im Bezug genannten Antrag eine Auskunft aus dem Altlastenkataster für nachstehendes Grundstück erbeten:

Ort	**Börnsen**
Straße	**Dänenweg**
Gemarkung	**Börnsen**
Flur	**5**
Flurstück	**268/37**

Die hier vorhandenen Unterlagen wurden mit oben genanntem Ergebnis überprüft.

Anlage 9
Baulastenauskunft

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG
Der Landrat

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständigenbüro
Andreas Koop
Schmiedestraße 11
21493 Schwarzenbek

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Ansprechpartner:
Zimmer: ..
Telefon: 04541 888
Telefax: 04541 888
E-Mail: @kreis-rz.de
Datum: 23.12.2021

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: **Börnsen, Dänenweg**

Gemarkung: Börnsen Flur: 5 Flurstück: 268/37

Aktenzeichen: **3301 - 0127 40 (ohne Akte)** Registrier-Nr.: **05227-2021-19**

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben

Bescheinigung

Hiermit bescheinige ich Ihnen, dass auf dem oben genannten Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast im Sinne des § 80 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 2/2009 S. 6 ff.) in der zurzeit geltenden Fassung eingetragen ist.

Die Auskunft ist auf Grundlage der eingereichten Flurkarte ohne Gewähr und Richtigkeit katasteramtlicher Teilung geprüft worden. Es wird darauf hingewiesen, dass Mängel der hier eingereichten Unterlagen zu Lasten des Antragstellers gehen.

Gebührenfestsetzung:

Nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung – BauGebVO) vom 12.11.2018 (GVOBl. 2018, 703) in der zurzeit geltenden Fassung setze ich folgende Gebühr fest:

Gebühr	60,00 €

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von **60,00 €** innerhalb von **14** Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des **Kassenzeichens 915213531** an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg

Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzeichen und Aktenzeichen unbedingt erforderlich.

Anlage 10
Auskunft zum Denkmalschutz

Andreas Koop

Von: @Kreis-RZ.de
Gesendet: Mittwoch, 22. Dezember 2021 13:52
An: Andreas Koop
Betreff: Anfragen zum Denkmalschutz

Sehr geehrter Herr Koop,

Gebäude und Freiflächen folgender Liegenschaften sind vom Denkmalschutz nicht betroffen:
21039 Börnsen, Dänenweg, Gemarkung Börnsen, Flur 5, Flurstück 268/37 und
21039 Escheburg, Götensberg 2, Vör de Heg, Gemarkung Escheburg, Flur 1, Flurstück 2

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz
Barlachstr. 2
23909 Ratzeburg

Tel.: 04541 888-452

www.kreis-rz.de | info@kreis-rz.de

Bitte denken Sie an die Umwelt bevor Sie diese Mail drucken. Danke

Anlage11
Strukturdaten

CityBasics

21039 Börnsen, Dänenweg

geoport

Basics - Landkreis (Gemeinde)

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Regierungsbezirk	Herzogtum Lauenburg, Landkreis
Einwohner	198.019 (4.796)
Fläche	1.263,00 km²
Bevölkerungsdichte	157 EW/km²
PLZ-Bereich	21039
Gemeindeschlüssel	01053012

Veröffentlichungsjahr: 2020
Berichtsjahr: 2019

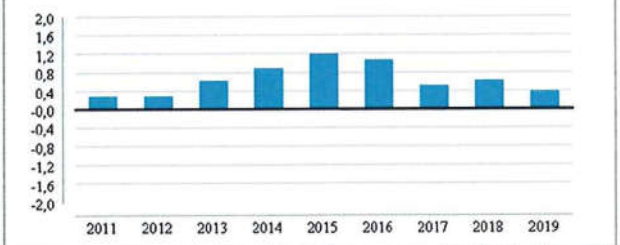
Maßstab: 1:500.000 © OpenStreetMap - Mitwirkende

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	4.610.918 €
Arbeitslosenquote (2)	5,20 %
Erwerbstätige (3)	59.900

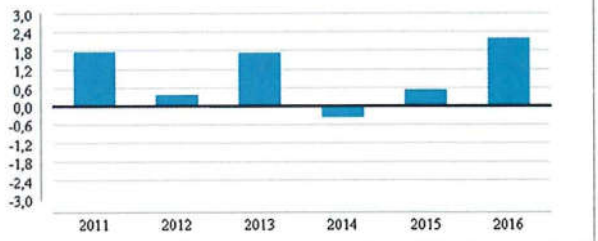
Veröffentlichungsjahr: 2020
Berichtsjahr (1): 2018 (2): 2019 (3): 2016

Einwohnerzahl*



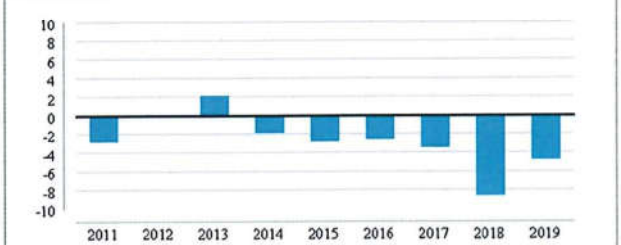
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



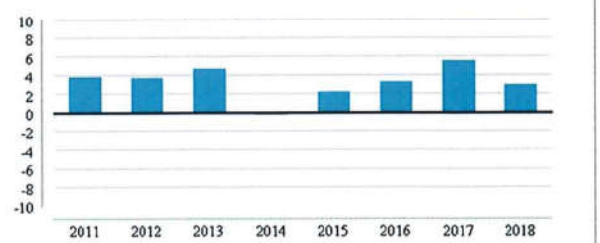
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2020 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2022

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01350531 vom 15.02.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Anlage 12
Auszug aus der Bauakte

Gemeinde Börnsen
Kreis Herzogtum Lauenburg
– Der Bürgermeister –
Telefon 040/7204171

Gemeinde Börnsen Börnsener Str. 21 2050 Börnsen

Börnsen, den 1. 4. 1982

Herrn
Landrat des Kreises
Herzogtum Lauenburg
- Kreisbauamt -

2418 R a t z e b u r g

Amt Geesthacht-Land
Eing. - 2 APR. 1982
Anl

KR. HERZOGTUM LAUENBURG
DER KREISAUSSCHUSS
EING. 03. APR. 1982
TGB. NR

Betr.: Grundstück in Börnsen, Az.: 63-0127040020

Nach meiner Kenntnis ist für die Errichtung des behelfsmäßigen Gebäudes auf dem Grundstück der Frau keine Baugenehmigung erteilt worden.

Wegen der weiteren Nutzung zu Wohnzwecken bestehen Bedenken, da es sich um ein Waldgrundstück handelt, das zum Gebiet der schützenswerten Dalbekschlucht gehört, die nach dem Willen der oberen Landschaftsschutzbehörde und der Gemeinde unter Naturschutz gestellt werden sollte.

Der Bürgermeister

Anlage 13

Auszug aus der Landesverordnung über das Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht"

Landesverordnung über das Naturschutzgebiet „Dalbekschlucht"

Vom 22. Dezember 1994

GS Schl.-H. II, Gl.Nr. 791–4–158

Aufgrund des § 17 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes verordnet die Ministerin für Natur und Umwelt die folgenden §§ 1 bis 8 mit Ausnahme des § 5 Abs. 1 Nr. 4;
aufgrund des § 39 Abs. 1 Nr. 8 des Landesjagdgesetzes verordnet der Minister für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei den folgenden § 5 Abs. 1 Nr. 4 und § 8:

§ 1
Erklärung zum Naturschutzgebiet

(1) Das Kerbtal der Dalbek mit Steilhängen und Teilen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bereich der Gemeinden Börnsen, Kröppelshagen-Fahrendorf und Escheburg, Kreis Herzogtum Lauenburg, wird zum Naturschutzgebiet erklärt.

(2) Das Naturschutzgebiet wird mit der Bezeichnung „Dalbekschlucht" unter Nummer 165 in das bei der Ministerin für Natur und Umwelt als oberster Naturschutzbehörde geführte Verzeichnis der Naturschutzgebiete eingetragen.

§ 2
Geltungsbereich

(1) Das Naturschutzgebiet ist rund 66 ha groß und umfaßt das Tal der Dalbek mit seinen Seitentälern, den dazugehörigen Hangbereichen und die sich daran anschließenden Pufferzonen in unterschiedlicher Breite zwischen den Ortschaften Kröppelshagen-Fahrendorf im Norden, Börnsen im Westen, Escheburg im Osten und der Bundesstraße 5 im Süden.

In der dieser Verordnung als Anlage beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1 : 25.000 ist die Grenze des Naturschutzgebietes schwarz punktiert dargestellt.

(2) Die Grenze des Naturschutzgebietes ist in der Abgrenzungskarte Blatt 1 im Maßstab 1 : 5.000 und in einem bestimmten, in der Abgrenzungskarte Blatt 1 mit den Buchstaben A bis B dargestellten Abschnitt in der Abgrenzungskarte Blatt 2, einem Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1 : 2.000, rot eingetragen. Sie verläuft auf der dem Gebiet zugewandten Seite der roten Linie. Die Ausfertigung der Karten ist bei der Ministerin für Natur und Umwelt, Oberste Naturschutzbehörde, 24149 Kiel, verwahrt. Die Karten sind Bestandteile dieser Verordnung.

Weitere Karten sind beim

1. Minister für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei – Oberste Jagdbehörde –, 24105 Kiel;
2. Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg – Untere Naturschutzbehörde –, 23909 Ratzeburg,
3. Amtsvorsteher des Amtes Hohe Elbgeest, 21521 Dassendorf,

niedergelegt. Die Karten können bei diesen Behörden während der Dienststunden eingesehen werden.

§ 3
Schutzzweck

(1) Das Naturschutzgebiet besteht aus einem zum Elbe-Urstromtal auslaufenden, in die Hänge tief eingeschnittenen Bachschlucht-System einschließlich seiner Nebentäler mit ihren Quellbereichen.

(2) Schutzzweck ist es, die Natur in diesem Gebiet in ihrer Gesamtheit dauerhaft zu erhalten. Insbesondere gilt es,

1. die naturnahen Waldschluchtökosysteme mit ihren seltenen Pflanzen- und Tierarten,
2. die natürliche Fließgewässerdynamik eines Bachabschnittes in einer Altmoränen-Erosionsschlucht und
3. Gebüsch- und Freiflächen-Formationen am Außenrand des Gebietes als naturnahe, landschaftsgerecht gleitende Übergänge zur Offenlandschaft

zu erhalten und zu entwickeln und

4. die geowissenschaftlich bedeutsamen Tertiäraufschlüsse im Gebiet zu erhalten und zu schützen.

(3) Soweit es zum Schutz dieses Gebietes und seiner Bestandteile, insbesondere zur Erhaltung oder Entwicklung bestimmter, gefährdeter Pflanzen- und Tierarten und ihrer Ökosysteme erforderlich ist, sind entsprechende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen.

§ 4
Verbote

(1) In dem Naturschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung führen können. Insbesondere ist es verboten,

1. Bodenbestandteile abzubauen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Abgrabungen vorzunehmen;
2. Sprengungen oder Bohrungen vorzunehmen;
3. Straßen, Wege, Plätze jeder Art oder sonstige Verkehrsflächen anzulegen oder wesentlich zu ändern;

4. Leitungen jeder Art zu verlegen, Masten, Einfriedigungen oder Einzäunungen zu errichten oder bestehende Einrichtungen oder Anlagen dieser Art wesentlich zu ändern;
5. bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu ändern;
6. Gewässer im Sinne des § 31 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes auszubauen oder Maßnahmen durchzuführen, die den Wasserstand oder den Wasserabfluß oder die Fließgeschwindigkeit nicht nur unerheblich verändern, oder Stoffe einzubringen, einzuleiten, zu entnehmen oder andere Maßnahmen vorzunehmen, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit der Gewässer nachteilig zu verändern;
7. Anlagen zur Entwässerung eines Grundstückes zu errichten oder die bestehende Grundstücksentwässerung zu verändern;
8. Stoffe organischer oder anorganischer Zusammensetzung aufzubringen, zu lagern oder in den Untergrund einzubringen;
9. Bild- oder Schrifttafeln anzubringen; ausgenommen sind Tafeln zur Kennzeichnung des Naturschutzgebietes sowie Hinweis- und Warntafeln aufgrund anderer Rechtsvorschriften;
10. Erstaufforstungen vorzunehmen;
11. die Lebensräume der Pflanzen und der Tiere und ihre Ökosysteme zu beseitigen oder nachteilig zu verändern, insbesondere durch chemische Stoffe oder mechanische Maßnahmen;
12. Pflanzen, Pflanzenteile oder sonstige Bestandteile des Naturschutzgebietes, zu entnehmen oder Pflanzen einzubringen;
13. wildlebenden Tieren nachzustellen, sie durch Lärm oder mutwillig anderweitig zu beunruhigen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder Tiere auszusetzen oder anzusiedeln;
14. Flugmodelle, Modellflugkörper mit Eigenantrieb, Ballone, Drachen aufsteigen oder landen oder Schiffsmodelle fahren zu lassen;
15. die Gewässer mit Wasserfahrzeugen aller Art zu befahren;
16. in den Gewässern zu baden oder zu tauchen;
17. Zelte oder Wohnwagen aufzustellen, Sachen aller Art zu lagern, Feuer zu machen oder Hunde nicht angeleint mitzuführen;
18. das Naturschutzgebiet außerhalb der Wege zu betreten oder im Naturschutzgebiet außerhalb der dafür bestimmten Wege zu reiten oder zu fahren.

(2) Beschränkungen, Verbote und Gebote nach dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz und sonstigen Rechtsvorschriften bleiben unberührt.

§ 5
Zulässige Handlungen

(1) Unberührt von den Verboten des § 4 bleiben

1. die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne des § 7 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes der
   a) in der Abgrenzungskarte Blatt 1 in waagerechter Schraffur dargestellten Flächen als Grünland; nicht zulässig ist mit Wirkung vom 1. Januar 1998 das Aufbringen von Dünger, Pflanzenschutzmitteln oder anderen Stoffen sowie der Umbruch;
   b) übrigen Flächen bis zum 31. Dezember 1997;
2. die ordnungsgemäße Nutzung der bei Inkrafttreten dieser Verordnung als Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkultur genutzten, in der Abgrenzungskarte Blatt 1 in unterbrochener Schrägschraffur dargestellten Fläche in der bisherigen Art und dem bisherigen Umfang bis zur Beendigung der Sondernutzung am 31. Dezember 2004;
3. die auf den Schutzzweck ausgerichtete forstwirtschaftliche Bodennutzung der als Wald genutzten Flächen; nicht zulässig ist die Bewirtschaftung der Talsohle und der quelligen Bereiche in den Seitentälchen;
4. die ordnungsgemäße Ausübung des Jagdrechtes im Sinne des § 1 des Bundesjagdgesetzes; nicht zulässig ist es, geschlossene Hochsitze zu errichten, Wildäcker anzulegen oder Fütterungseinrichtungen zu errichten;
5. die fischereiwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 7 Abs. 3 des Landesnaturschutzgesetzes der rechtmäßig angelegten Fischteiche;
6. der ordnungsgemäße Betrieb und die Unterhaltung eines genehmigten Bienenstandes auf dem Flurstück 8/1 der Flur 4 in der Gemarkung Escheburg;
7. die erforderliche Unterhaltung der der Vorflut dienenden Gewässer
   a) auf der Grundlage eines nach § 2 der Landesverordnung über die Förderung von Unterhaltungsmaßnahmen nach den §§ 51 und 73 des Landeswassergesetzes vom 27. August 1992 (GVOBl. Schl.-H. S. 457) genehmigten Gewässerpflegeplanes oder, soweit ein solcher nicht vorliegt,
   b) aufgrund einer Anordnung oder Verordnung nach § 38 Abs. 3 und 4 des Landeswassergesetzes;

8. die erforderlichen Maßnahmen zur Unterhaltung und Sicherung der Wege unter Beachtung des § 12 Abs. 1 des Landesnaturschutzgesetzes; nicht zulässig ist die Verwendung von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materiallen;
9. die Unterhaltung von Rohrleitungen und Einlaufbauwerken an den Gewässern oder offenen Gräben zur ordnungsgemäßen Einleitung von Niederschlagswasser oder Abwasser aus genehmigten Anlagen;
10. der Betrieb und die Unterhaltung gewässerkundlicher Meßanlagen nach § 107 Abs. 2 des Landeswassergesetzes sowie die hierfür erforderlichen Forschungs- und Vermessungsarbeiten;
11. das Betreten oder Befahren
    a) der jeweiligen Grundstücke durch die Grundstücksbesitzer oder deren Beauftragte zur Wahrnehmung berechtigter Interessen;
    b) des Naturschutzgebietes durch Personen, die von den zuständigen Behörden dazu ermächtigt worden sind;
12. Untersuchungen und Maßnahmen zum Schutz oder zur Entwicklung des Naturschutzgebietes, die die untere Naturschutzbehörde durchführt oder durchführen läßt.

(2) Soweit eine der in Absatz 1 aufgeführten Maßnahmen im Einzelfall mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, gilt Abschnitt III des Landesnaturschutzgesetzes.

§ 6
Ausnahmen und Befreiungen

Die untere Naturschutzbehörde kann im Einzelfall

1. von den Verboten des § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 12, 13 und 18 und
2. von den Verboten des § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bei einer erforderlichen Inanspruchnahme von Flächen für die Ablagerung von Bodenbestandteilen im Rahmen der Gewässerunterhaltung nach § 38 des Landeswassergesetzes

Ausnahmen zulassen, wenn die danach zulässigen Handlungen nicht zu einer nachhaltigen Störung führen und den Schutzzweck nicht beeinträchtigen können. Sie ist auch zuständig für die Erteilung von Befreiungen nach § 54 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes und kann bei Gefährdung des Schutzzweckes die unaufschiebbaren, notwendigen Maßnahmen treffen.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 57 Abs. 1 Nr. 1 des Landesnaturschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich entgegen

1. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Bodenbestandteile abbaut, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Abgrabungen vornimmt;
2. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Sprengungen oder Bohrungen vornimmt;
3. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Straßen, Wege, Plätze jeder Art oder sonstige Verkehrsflächen anlegt oder wesentlich ändert;
4. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 Leitungen jeder Art verlegt, Masten, Einfriedigungen oder Einzäunungen errichtet oder bestehende Einrichtungen oder Anlagen dieser Art wesentlich ändert;
5. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 bauliche Anlagen, auch wenn sie keiner Genehmigung nach der Landesbauordnung bedürfen, errichtet oder wesentlich ändert;
6. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 6 die Gewässer im Sinne des § 31 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes ausbaut oder Maßnahmen durchführt, die den Wasserstand oder den Wasserabfluß oder die Fließgeschwindigkeit nicht nur unerheblich verändern, oder Stoffe einbringt, einleitet, entnimmt oder andere Maßnahmen vornimmt, die geeignet sind, die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit der Gewässer nachteilig zu verändern;
7. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 7 Anlagen zur Entwässerung eines Grundstückes errichtet oder die bestehende Grundstücksentwässerung verändert;
8. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 8 Stoffe organischer oder anorganischer Zusammensetzung aufbringt, lagert oder in den Untergrund einbringt;
9. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 9 Bild- oder Schrifttafeln anbringt;
10. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 10 Erstaufforstungen vornimmt;
11. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 11 die Lebensräume der Pflanzen und der Tiere und ihre Ökosysteme beseitigt oder nachteilig verändert, insbesondere durch chemische Stoffe oder mechanische Maßnahmen;
12. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 12 Pflanzen, Pflanzenteile oder sonstige Bestandteile des Naturschutzgebietes entnimmt oder Pflanzen einbringt;
13. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 13 wildlebenden Tieren nachstellt, sie durch Lärm oder mutwillig anderweitig beunruhigt, sie fängt, verletzt oder tötet oder Tiere aussetzt oder ansiedelt;
14. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 14 Flugmodelle, Modellflugkörper mit Eigenantrieb, Ballone, Drachen aufsteigen oder landen oder Schiffsmodelle fahren läßt;

15. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 15 die Gewässer mit Wasserfahrzeugen aller Art befährt;
16. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 16 in den Gewässern badet oder taucht;
17. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 17 Zelte oder Wohnwagen aufstellt, Sachen aller Art lagert, Feuer macht oder Hunde nicht angeleint mitführt;
18. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 18 das Naturschutzgebiet außerhalb der Wege betritt oder im Naturschutzgebiet außerhalb der dafür bestimmten Wege reitet oder fährt.

(2) Ordnungswidrig handelt auch, wer fahrlässig nicht erkennt, daß er die in Absatz 1 genannten Handlungen im Naturschutzgebiet vornimmt.

§ 8
Inkrafttreten

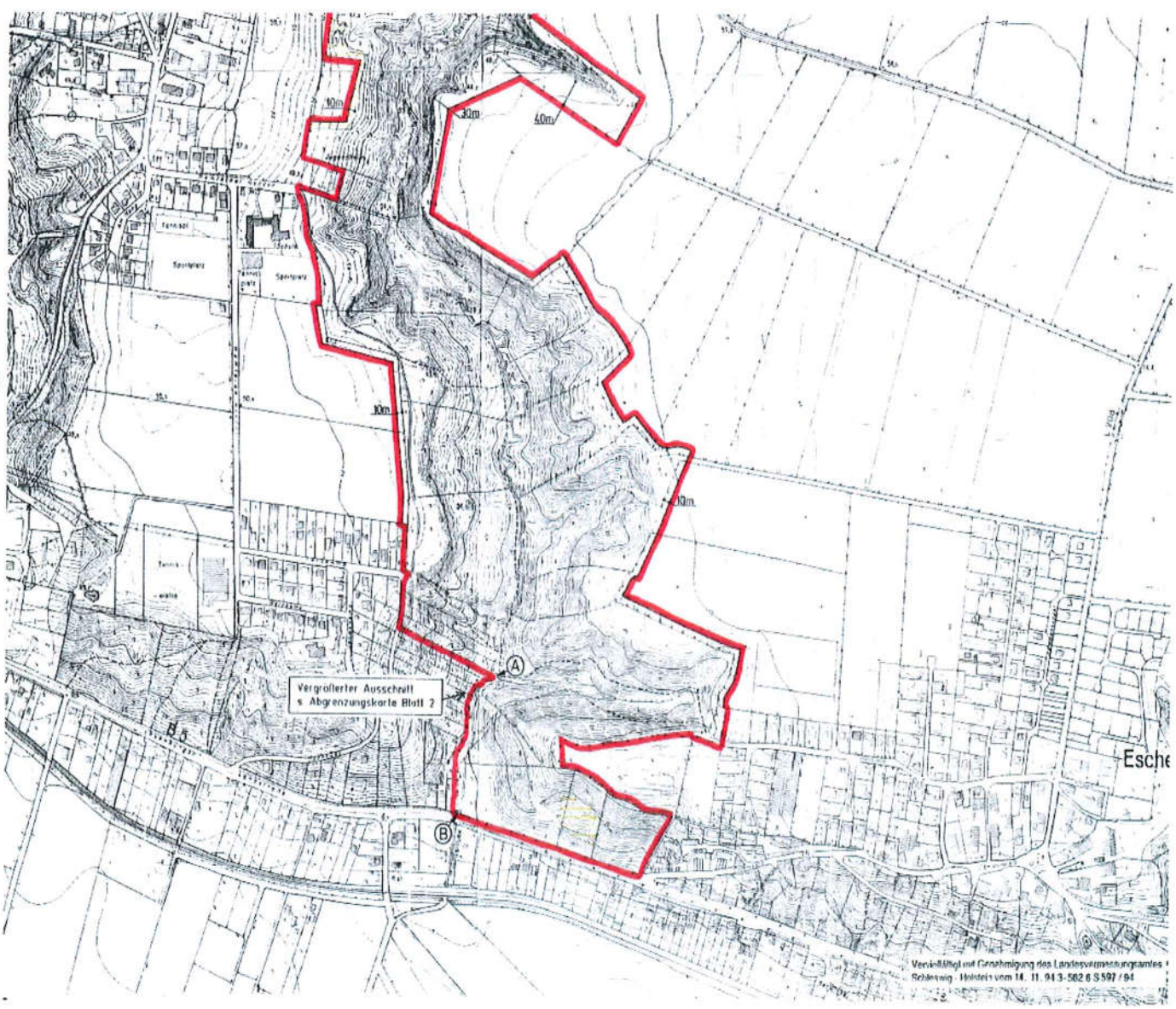
Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

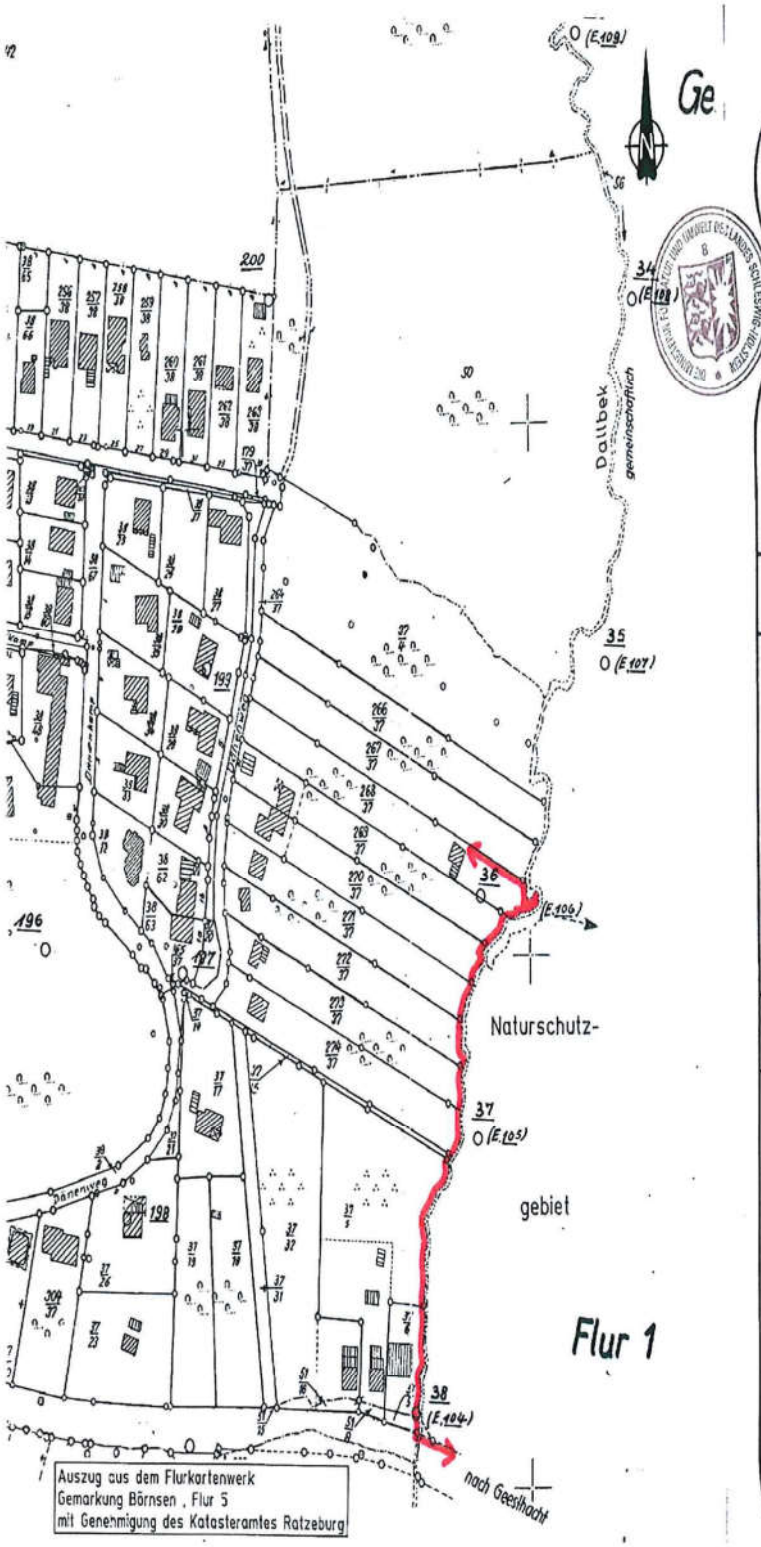
Die vorstehende Veronung wird hiermit verkündet.

Kiel, 22. Dezember 1994

Die Ministerin
für Natur und Umwelt
Dr. Edda Müller

Der Minister
für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei
Hans Wiesen





ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des Naturschutzgebietes

Die Ministerin für Natur und Umwelt
des Landes Schleswig-Holstein

Der Minister für Ernährung, Landwirtschaft,
Forsten und Fischerei
des Landes Schleswig-Holstein

Abrenzungskarte Blatt 2

(Vergrößerter Ausschnitt aus der Abgrenzungskarte Blatt 1)

Bestandteil der Landesverordnung über das Naturschutzgebiet "Dalbekschlucht"

Maßstab 1 : 2000

Die Ministerin für Natur und Umwelt
des Landes Schleswig-Holstein

Kiel, den 22.12.1994

Der Minister für Ernährung, Landwirtschaft,
Forsten und Fischerei
des Landes Schleswig-Holstein

Die Übereinstimmung der vorstehenden Abschrift/Fotokopie
mit dem vorliegenden Original wird hiermit beglaubigt.

(Siegel) ... 24. Januar ... 19 95 ...