

# Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff) für die Grundstücke mit der Flnr. 3529/3, Flnr. 3529/4, Flnr. 3529/5 und Flnr. 3529/6 in 99955 Herbsleben



Verkehrswert (Flnr. 3529/3)	560 €
Verkehrswert (Flnr. 3529/4)	890 €
Verkehrswert (Flnr. 3529/5)	11 €
Verkehrswert (Flnr. 3529/6)	13 €

## WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

14.08.2024

## AUFTRAGSNUMMER

405

## AUSFERTIGUNG

digital

## AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Mühlhausen

## AKTENZEICHEN AUFTRAGGEBER/IN

6 K 16/24

## DATUM

24.09.2024

## SACHVERSTÄNDIGER

Herr

+49 361 21 6565 20

Philip Lang

+49 171 99 033 93

Barbarosahof 3

lang@prokonzept-immobilien.de

99092 Erfurt

www.prokonzept-immobilien.de



## Lagebeschreibung

### Makrolage – Regionale Umgebung

Der Unstrut-Hainich-Kreis ist ein Landkreis im Nordwesten von Thüringen. Raumordnerisch gehört der Kreis zur Planungsregion Nordthüringen und ist Mitglied der Planungsgemeinschaft Nordthüringen. Nachbarkreise des Unstrut-Hainich-Kreises sind im Nordwesten der Landkreis Eichsfeld, im Nordosten der Kyffhäuserkreis, im Osten der Landkreis Sömmerda, im Südosten der Landkreis Gotha und im Südwesten der Wartburgkreis. Im Westen grenzt der Unstrut-Hainich-Kreis an den Werra-Meißner-Kreis in Hessen. Gemäß Wegweiser Kommune der Bertelsmann-Stiftung Im Jahr 2020 betrug die Bevölkerung rund 101.700 Einwohner, dies bedeutet eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung von -3,8% seit 2011. Der Verwaltungssitz des Landkreises befindet sich in Mühlhausen/Thüringen. Der Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis besteht aus 25 Gemeinden. Zum Stichtag 31.12.2023 zählte der Landkreis ca. 98.200 Einwohner.

### Mikrolage – Nachbarschaft

Die Gemeinde Herbsleben liegt im Landkreis Unstrut-Hainich-Kreis, im östlichen Teil des Landkreises (ca. 2900 Einwohnern zum Stichtag 31. Dezember 2023). Herbsleben grenzt unter anderem an die Gemeinden Großvargula, Bad Tennstedt und Ballhausen an. Die zu bewertenden Grundstücksflächen befinden sich im Außenbereich der Gemeinde Herbsleben. Die umliegenden Flächen zeichnen sich durch die Merkmale der Schutzgebiete aus (z.B. Herbsleber Teiche). Im Süden fließt die Unstrut und im Westen befindet sich das Kalkwerk Herbsleben.

### Verkehrsanbindung

Die Grundstücke sind aus dem Stadtzentrum Herbsleben heraus über die Straßenabfolge Hauptstraße - Tennstedter Str. bzw. Anger - Tennstedter Str. und anschließend L1027 befahrbar.

# Grundstücke

## Lageplan Grundstück 3529/4



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a  
99086 Erfurt

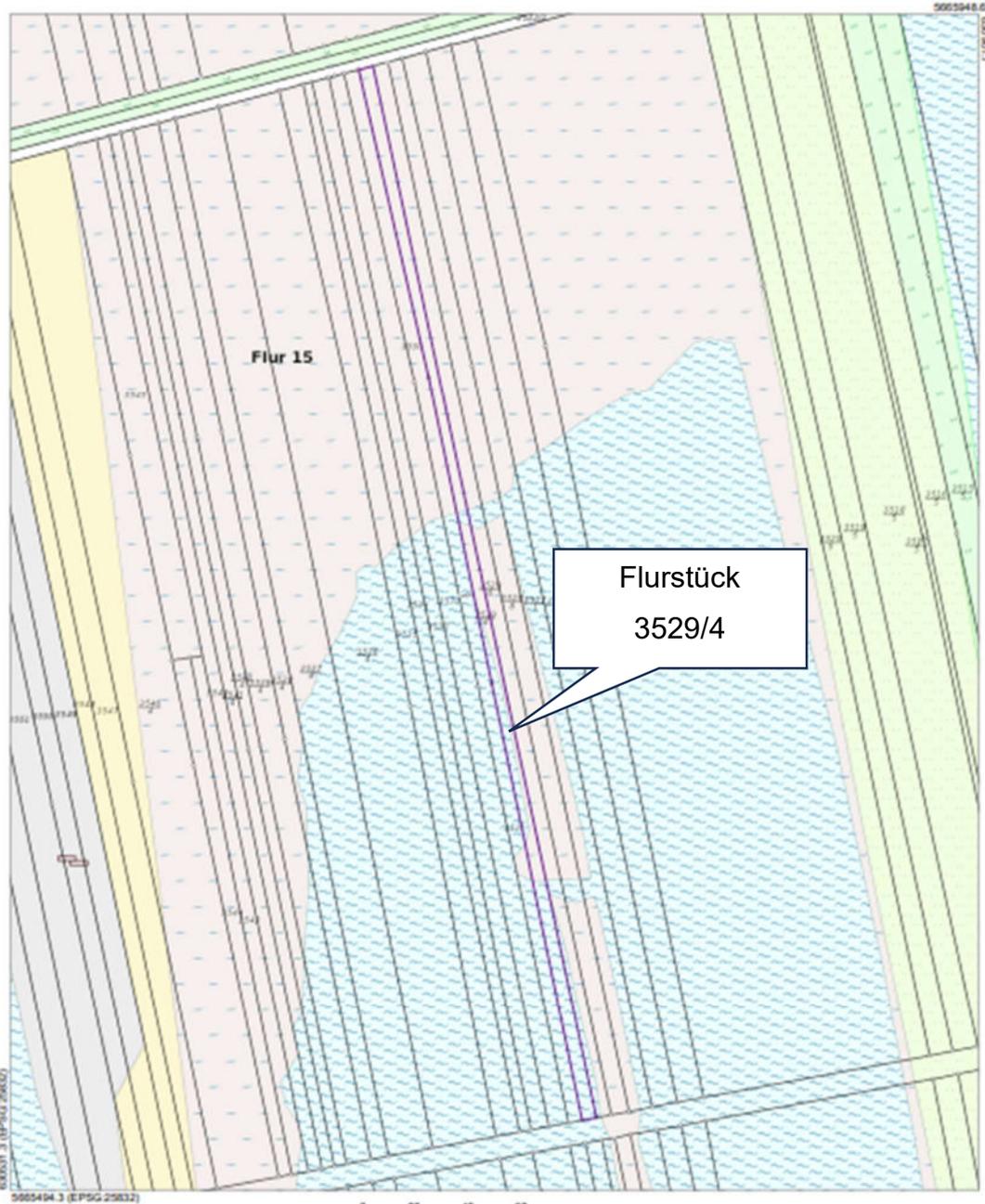
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 02.07.2024

Flurstück: 3529 / 4  
Flur: 15  
Gemarkung: Herbsleben

Gemeinde: Herbsleben  
Kreis: Unstrut-Hainich-Kreis



Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht belastet sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Abbildung 1 Lageplan – Geoanwendung Thüringen Viewer

Lageplan Grundstücke 3529/3, 3529/5 und 3529/6

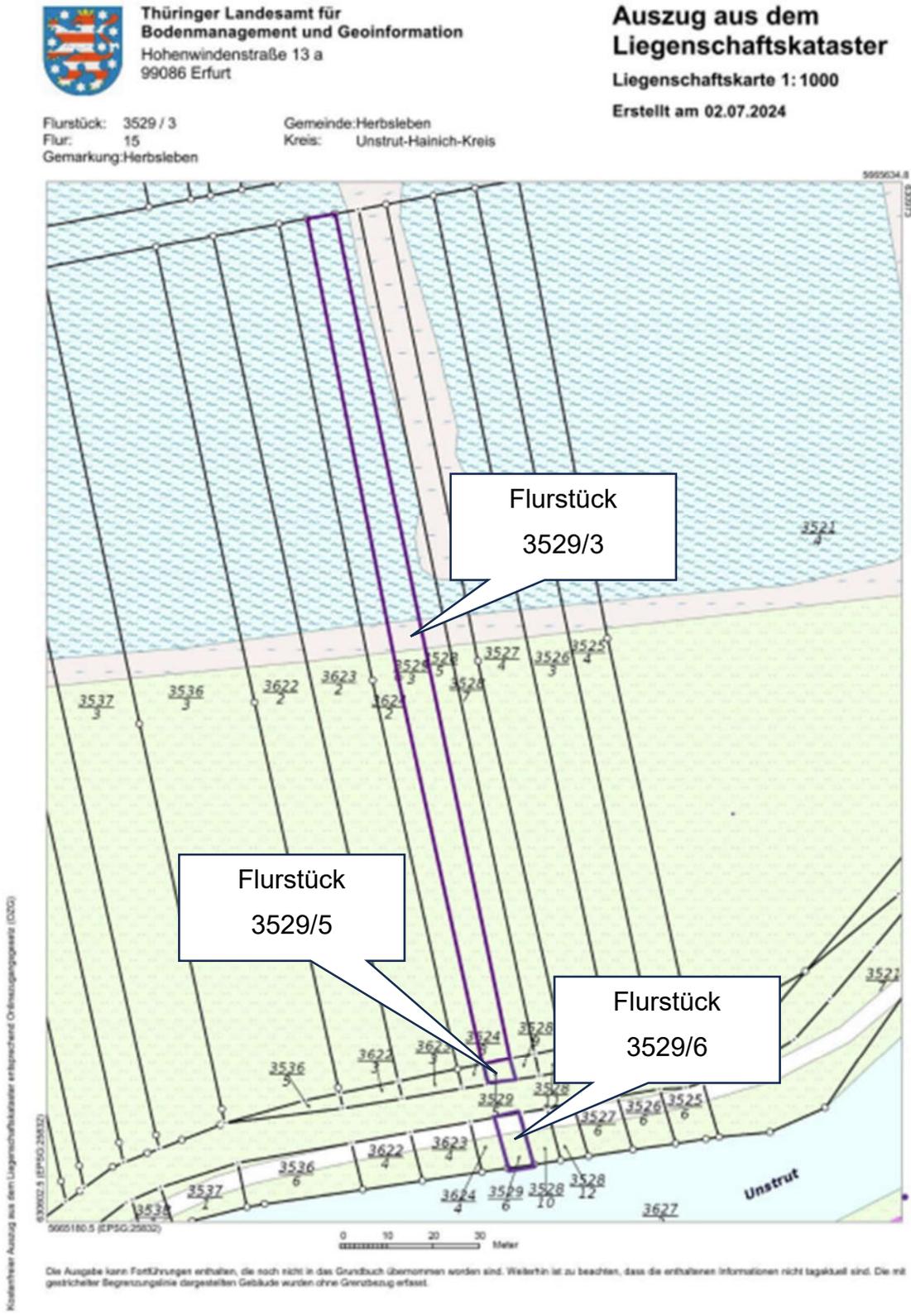


Abbildung 2 Lageplan – Geoanwendung Thüringen Viewer

## Grundstücke

<b>Grundstück I</b>	Landwirtschaftsfläche
Objektadresse	Im Ried
Flurstücksnummer	3529/3
Grundstücksgröße lt. Grundbuch, gesamt	1.331 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück II</b>	Landwirtschaftsfläche
Objektadresse	Im Ried
Flurstücksnummer	3529/4
Grundstücksgröße lt. Grundbuch, gesamt	2.112 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück III</b>	Landwirtschaftsfläche
Objektadresse	Im Ried
Flurstücksnummer	3529/5
Grundstücksgröße lt. Grundbuch, gesamt	27 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück IV</b>	Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche
Objektadresse	Im Ried
Flurstücksnummer	3529/6
Grundstücksgröße lt. Grundbuch, gesamt	60 m <sup>2</sup>

## Lage in Umwelt- und Schutzgebieten

Die Grundstücke befinden sich laut Auskunft der Bauverwaltung Herbsleben ganz oder teilweise in einem Naturschutzgebiet, einem FFH-Gebiet und einem EU-Vogelschutzgebiet. Ein FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) ist eine nach der EU-Richtlinie 92/43/EWG, auch bekannt als Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, geschützte Zone. Diese Richtlinie hat das Ziel, natürliche Lebensräume sowie wildlebende Tiere und Pflanzen in Europa zu bewahren und zu schützen. Die FFH-Gebiete sind Teil des Natura-2000-Netzwerks, das auf den Erhalt besonders gefährdeter Arten und Lebensräume innerhalb der Europäischen Union abzielt.

Das Hauptziel eines FFH-Gebiets besteht darin, den Erhaltungszustand der in der Richtlinie aufgeführten Arten und Lebensräume zu sichern oder zu verbessern. Dazu gehören Maßnahmen wie die Sicherstellung eines angemessenen Schutzes, die

Wiederherstellung von Lebensräumen und der Schutz der dort lebenden Arten. Konkret befinden sich die Flurstücke 3529/3; 3529/4; 3529/5 und 3529/6 teilweise in einem Naturschutzgebiet. Im FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) befindet sich das Flurstück 3529/3 und teilweise das Flurstück 3529/4. Alle Flurstücke liegen vollständig im EU-Vogelschutzgebiet.

#### Nutzung der Grundstücke

Die Flurstücke werden laut vorliegenden Informationen zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht landwirtschaftlich oder in ähnlicher Art und Weise genutzt. Eine Bewirtschaftung der Flächen im Umfang einer üblichen landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund der Lage in einem Naturschutzgebiet, einem FFH-Gebiet sowie einem EU-Vogelschutzgebiet auch zukünftig unwahrscheinlich.

#### Erschließung

Das Grundstück 3529/4 wird über einen unbefestigten Wirtschaftsweg, welcher östlich der Straße L1027 abzweigt, erschlossen. Die Grundstücke 3529/3, 3529/5 und 3529/6 haben keinen direkten Erschließungsweg sondern können nur über das Flurstück 3529/4 bzw. von diesem Flurstück aus südlich begangen werden.

Gemäß der Auskunft der Gemeinde Herbsleben sind die Grundstücke mit den Flnrn. 3529/3, 3529/4, 3529/5 und 3529/6 beitragsrechtlich nicht erschlossen. Aufgrund der Lage in einem FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat), EU-Vogelschutzgebiet und einem Naturschutzgebiet bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Pläne zu Bauvorhaben. Somit fallen zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungsbeiträge nach Art. 7 des ThürKAG in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. September 2000 an.

#### Topografie

Das Grundstück 3529/3 steigt von Norden nach Süden um ca. 2 - 3 Meter an. Von West nach Ost ist kein Höhenunterschied vorhanden.

Das Grundstück 3529/4 fällt von Norden nach Süden um ca. 3 Meter ab. Von West nach Ost ist kein Höhenunterschied vorhanden.

---

Das Grundstück 3529/5 steigt von Norden nach Süden um ca. einen Meter an. Von West nach Ost ist kein Höhenunterschied vorhanden.

Das Grundstück 3529/6 steigt von Norden nach Süden um ca. 0,2 Meter an. Von West nach Ost ist kein Höhenunterschied vorhanden.

**Anmerkung:** Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund und Bodens sind nicht Teil dieser Wertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Es wurden auch keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbeseitigungen durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keine Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

#### Grundstücksgestaltung

---

Die Flurstücke 3529/3 und 3529/4 sind rechteckig geschnitten und zeichnen sich durch eine geringe Breite (3529/3: ca. 3 m, 3529/4: ca. 5 m) sowie eine große Tiefe (3529/3: ca. 190 m, 3529/4: ca. 414 m) aus.

Die Flurstücke 3529/5 und 3529/6 sind überwiegend rechteckig geschnitten und weisen ein annähernd ausgeglichenes Verhältnis von Tiefe (3529/5: ca. 5 m, 3529/6: ca. 11 m) und Breite (jeweils ca. 6 m) auf.

**Anmerkung:**

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung Thüringen Viewer überprüft.

#### Denkmalschutz

---

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen keine Bodendenkmäler für die zu bewertenden Grundstücke.

### Immissionen

Die Grundstücke 3529/3, 3529/4, 3529/5 und 3529/6 befinden sich in der Nähe des Kalk-/ Erdenwerk Herbsleben. Es können durch die Nähe zur gewerblichen Nutzung Immissionen (Geruch und Lärm) entstehen. Außergewöhnliche Immissionen waren zum Ortstermin nicht zu erkennen.

**Hinweis:** Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

### Bauplanungsrecht

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.

Laut schriftlicher Rückmeldung der Gemeindeverwaltung Herbsleben – Bauverwaltung gibt es für die Gemeinde Herbsleben keinen Flächennutzungsplan.

Nach Auskunft der Bauverwaltung Herbsleben handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist. Eine Außenbereichssatzung (§ 35 (6) BauGB) liegt gemäß Angaben nicht vor.

### Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Sachverständigen keine besonderen baurechtlichen Rahmenbedingungen wie Sanierungssatzungen, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Verträge, Bodenordnungsverfahren o.ä. bekannt.

### Baulasten/Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens sind dem Sachverständigen keine über etwaige Eintragungen im Grundbuch hinausgehende Belastungen oder besonderen Nachbarrechte/nicht eingetragene Rechte/Belastungen bekannt. Laut Auskunft des Landratsamts Unstrut-Hainich-Kreis liegt zum Wertermittlungszeitpunkt keine Baulast i.S. des § 82 ThürBO vor.

Örtliche Verwaltung

Name	Gemeinde Herbsleben
Ort	99955 Herbsleben
Telefon	036041 38710
Internet	www.gemeinde-herbsleben.de

Naturgefahren/sonstige Umwelteinflüsse

Hochwasserrisiko	Laut Managementplan für das FFH-Gebiet „Unstrut-Niederung nordöstlich Herbsleben“ FFH_039 (DE 4831-301) liegen die Grundstücke nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
------------------	--

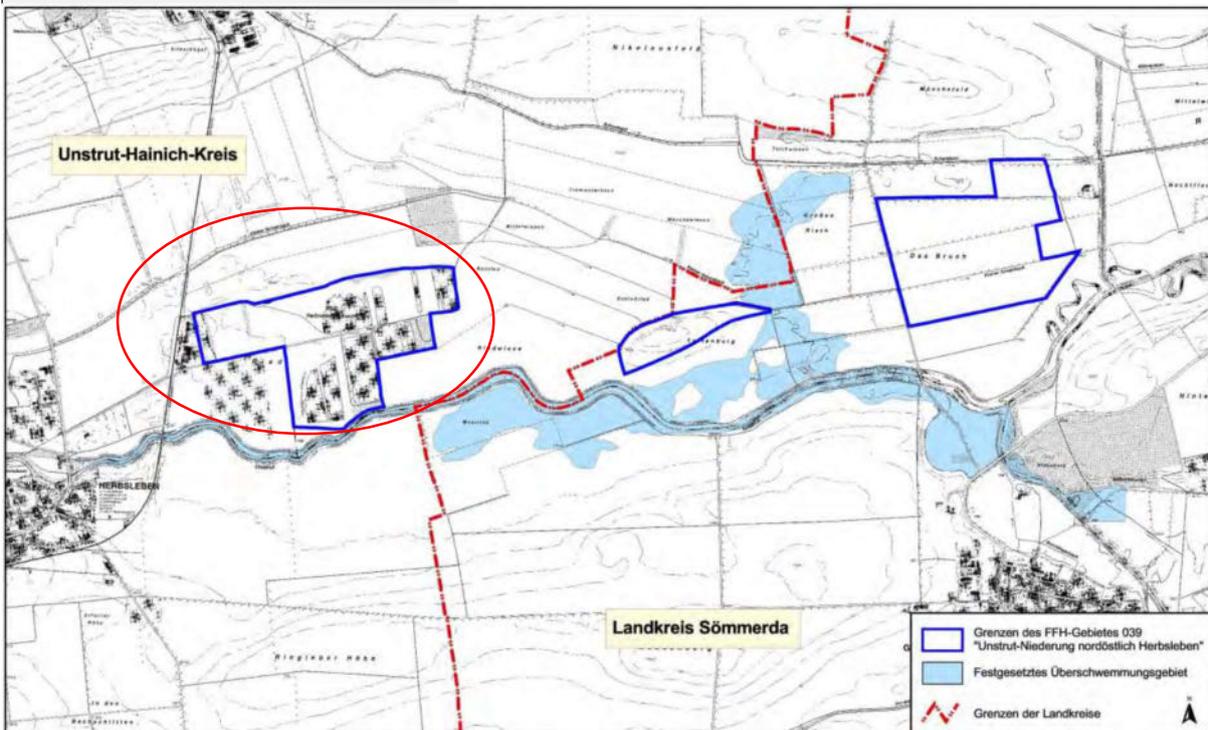


Abbildung 3 Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebiets

Erdbebenrisiko	Kein Risiko bekannt
Erdrutschrisiko	Kein Risiko bekannt

**Anmerkung:**

Die Daten wurden mit Hilfe der Geoanwendung "Thüringen Viewer". Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

# Anlagen

## Lagepläne



Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation  
Hohenwindenstraße 13 a  
99086 Erfurt

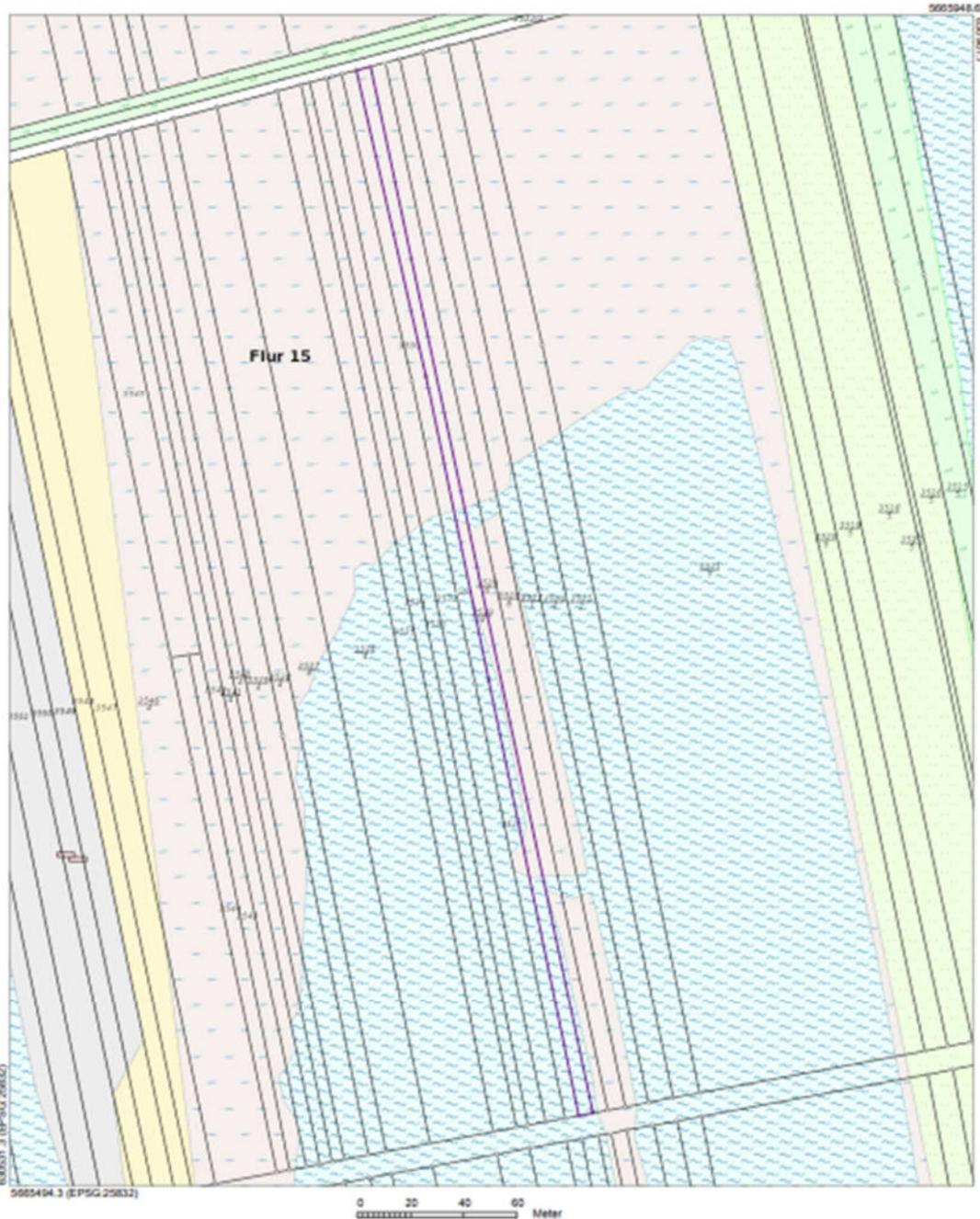
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:2000

Erstellt am 02.07.2024

Flurstück: 3529 / 4  
Flur: 15  
Gemarkung: Herbsleben

Gemeinde: Herbsleben  
Kreis: Unstrut-Hainich-Kreis



Kostenvoller Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend dem Preisangabengesetz (PAAG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht aktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Abbildung 3 Lageplan – Geoanwendung Thüringen Viewer



**Thüringer Landesamt für  
Bodenmanagement und Geoinformation**  
Hohenwindenstraße 13 a  
99086 Erfurt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 02.07.2024

Flurstück: 3529 / 3  
Flur: 15  
Gemarkung: Herbsleben

Gemeinde: Herbsleben  
Kreis: Unstrut-Hainich-Kreis

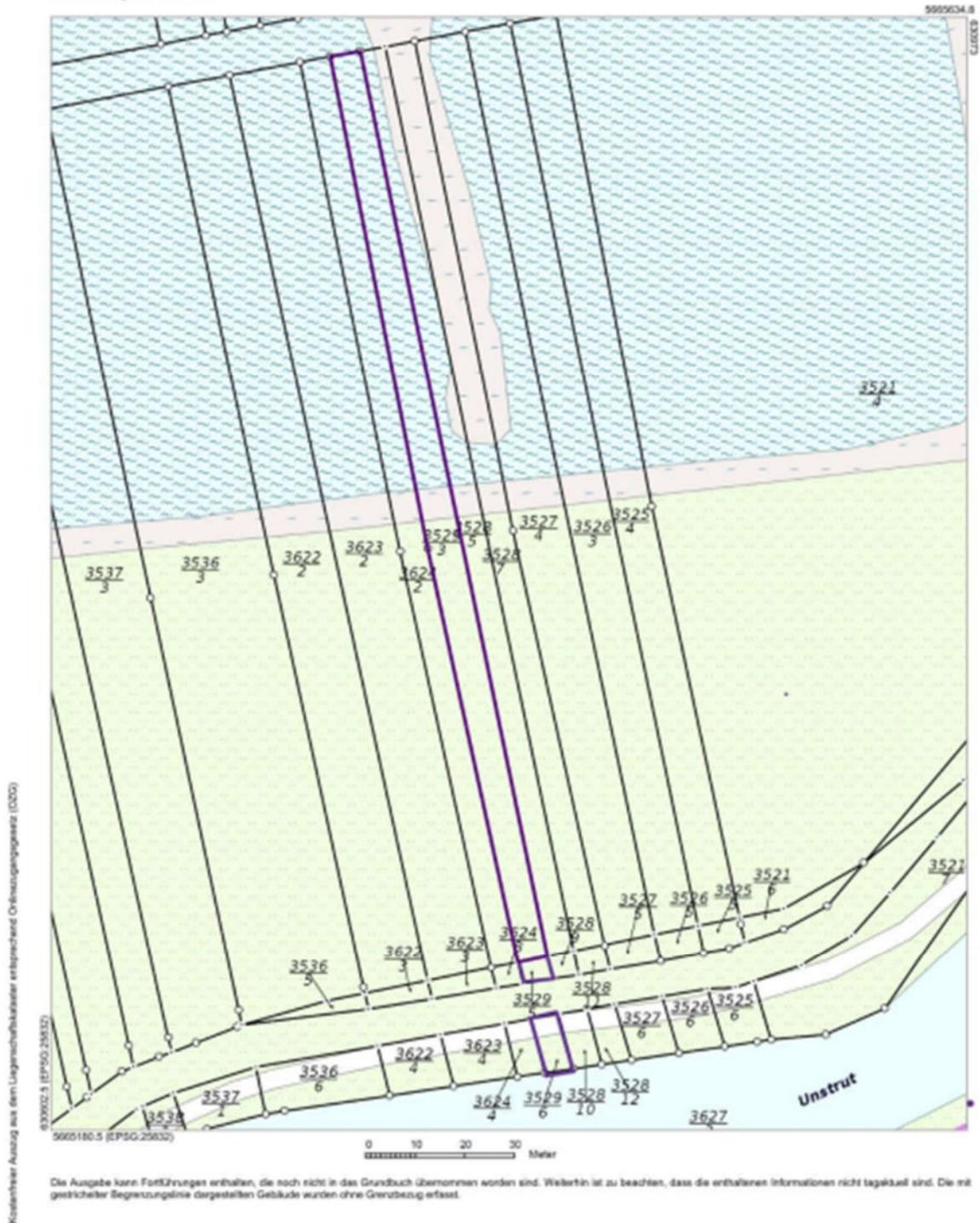


Abbildung 4 Lageplan – Geoanwendung Thüringen Viewer

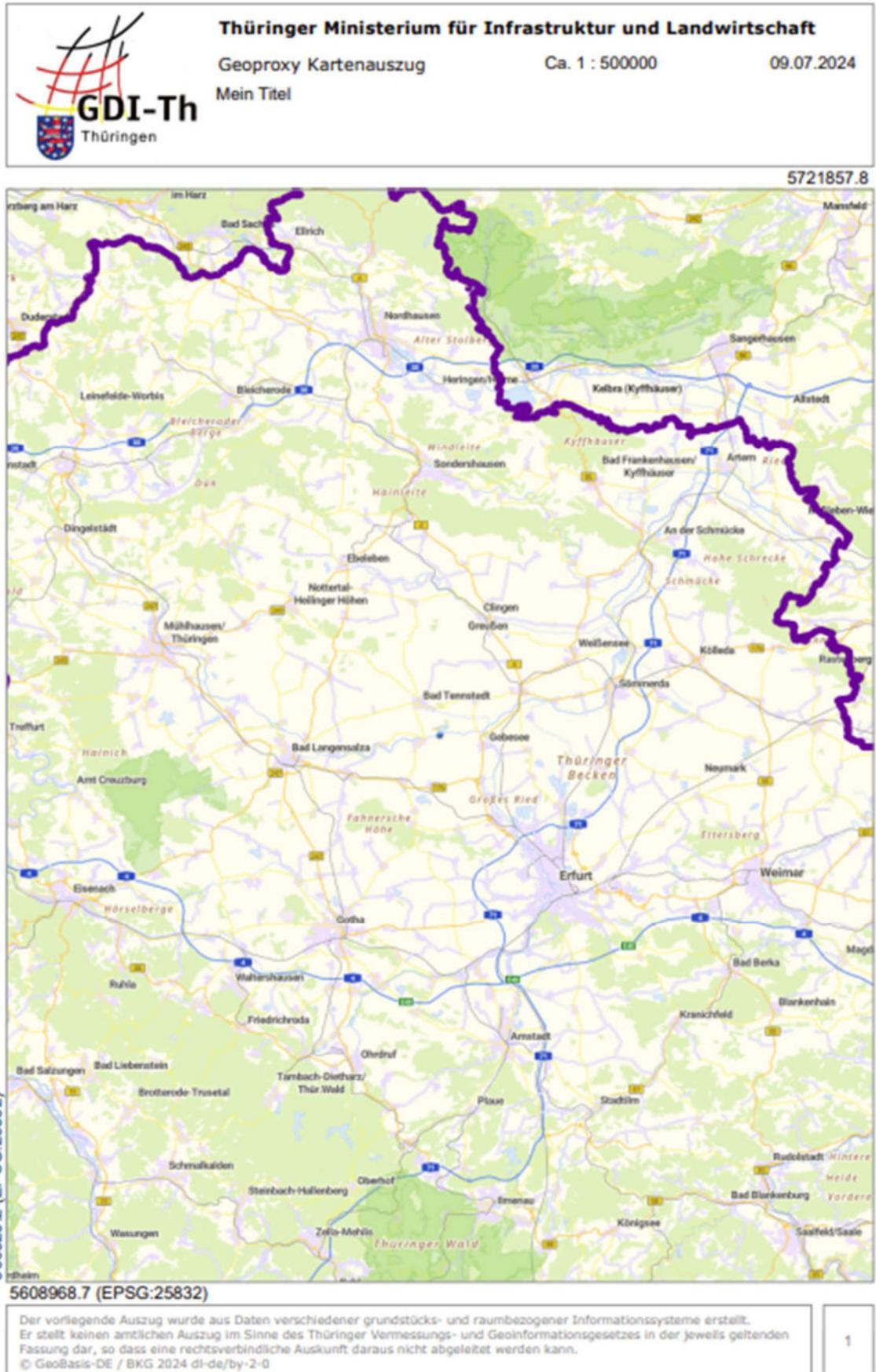


Abbildung 5 Makrolage - Geoanwendung Thüringen Viewer

 **Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**  
Geoproxy Kartenauszug Ca. 1 : 25000 09.07.2024  
Mein Titel

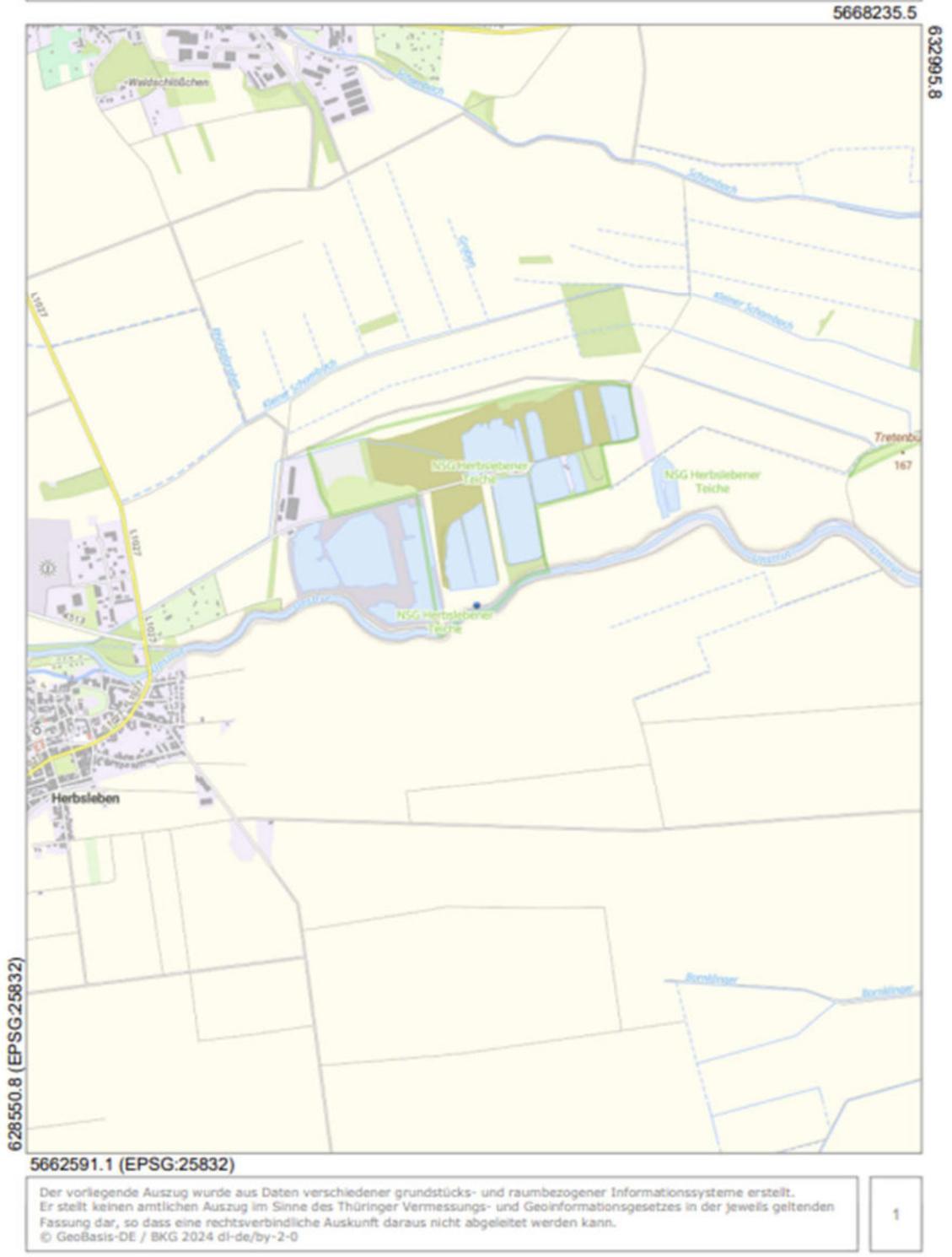


Abbildung 6 Mikrolage - Geoanwendung Thüringen Viewer

Bilder

