

Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**des unbebauten Grundstücks Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64
Flurstücke Nrn. 33 und 184 -Am Heiligenhäuschen- in 45739 Oer-Erkenschwick**

Geschäfts - Nr.: 22 K 74/24



Ermittelter Verkehrswert: (Wertermittlungsstichtag: 24. Februar 2025)

a) Flur 64 Flurstück Nr. 184 **1.000.000,-- € (i. W. eine Million Euro)**

b) Flur 64 Flurstück Nr. 33 **150.000,-- € (i. W. einhundertfünfzigtausend Euro)**

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
1.1 GRUNDSÄTZE	3
1.2 ANTRAGSTELLER	3
1.3 VORGABEN	3
1.4 GRUNDBUCH VON	3
1.5 BEZEICHNUNG NACH DEM KATASTER.....	3
1.6 DIE ORTSBESICHTIGUNG FAND STATT AM	4
1.7 GRUNDSTÜCKSART	4
1.8 WERTERMITTLUNGSUNTERLAGEN UND VORGABEN.....	4
1.9 WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN:	4
2. WESENTLICHE WERTMERKMALE DES GRUND UND BODENS	5
2.1 LAGE.....	5
2.2 PLANUNGSausweisung.....	5
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
2.4 ZUSTAND DER ANGRENZENDEN STRAÙE	6
2.5 GRUNDSTÜCKSGESTALT	6
2.6 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT.....	7
2.7 BODEN- UND BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	7
2.8 LASTEN UND RECHTE	7
3. GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung UND VERFAHRENSWAHL.....	8
3.1 GRUNDSÄTZE DER WERTERMITTlung	8
4. BODENWERT.....	9
4.1 ALLGEMEINES	9
4.2 BODENRICHTWERT.....	9
4.3 ENTWICKLUNGSZUSTAND	10
4.4 ERMITTlung DES BODENWERTES	11
5. VERKEHRSWERT.....	11

ANLAGEN

- BESONDERHEITEN
- AUSSCHNITTE AUS DEM STADTPLAN
- AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
- FOTOS

1. Allgemeine Angaben

1.1 Grundsätze

Dieses Gutachten ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag.

Dingliche Belastungen des Bewertungsobjektes gemäß Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) sowie sonstige private rechtliche Verbindlichkeiten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

1.2 Antragsteller

Amtsgericht Recklinghausen
Herr Lünebrink
Reitzensteinstraße 17-21
45657 Recklinghausen

1.3 Vorgaben

Das Ergebnis soll Grundlage zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a ZVG sein.

1.4 Grundbuch von

Oer-Erkenschwick Blatt 2540

1.5 Bezeichnung nach dem Kataster

Gemarkung: Oer-Erkenschwick Flur: 64

Flurstück Nr.: 33 groß: 3.085 m²
Wirtschaftsart: Ackerland

Flurstück Nr.: 184 groß: 4.842 m²
Wirtschaftsart: Ackerland

1.6 Die Ortsbesichtigung fand statt am

24. Februar 2025.

Im Zuge der Ortsbesichtigung wurden Fotos angefertigt (s. Anlage „Fotos“).

1.7 Grundstücksart

Bei den unter Pos. 1.5 genannten Flurstück handelt es sich um zwei unbebaute Grundstücke.

1.8 Wertermittlungsunterlagen und Vorgaben

Als Wertermittlungsunterlagen werden für die Erstellung dieses Gutachtens

- die Bodenrichtwerte
- der Grundbuchauszug
- Liegenschaftskatasterunterlagen
- allgemeine Fachliteratur

herangezogen.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 24. Februar 2025.

Der maßgebende Zustand wird nachstehend dargestellt.

.

1.9 Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinie (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Wesentliche Wertmerkmale des Grund und Bodens

2.1 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Stadt Oer-Erkenschwick. Oer-Erkenschwick ist eine Industriestadt am nördlichen Rand des Ruhrgebietes im Übergang zum Münsterland. In Oer-Erkenschwick leben z. Z. ca. 31.000 Einwohner.

Das zu bewertende Grundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 184 liegt an der Groß-Erkenschwicker-Straße ca. 200 m südöstlich des Einmündungsbereiches der Esseler Straße in die Groß-Erkenschwicker-Straße zwischen den Hausgrundstücken Groß-Erkenschwicker-Straße 60 und 68. Es handelt sich hier um ein unbebautes Grundstück. Das Grundstück liegt derzeit brach. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eine 2 - 2 ½ -geschossige Wohnbebauung geprägt.

Die Wohnlage kann hier als normal bezeichnet werden. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben. Einrichtungen des Gemeinbedarfs (u.a. Kirchen, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung) sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe bzw. in der Oer-Erkenschwicker Innenstadt vorhanden.

Haltepunkte der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gut.

Das zu bewertende Grundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 33 ist über den Geistfeldweg und über einem Fußweg -parallel zur Groß-Erkenschwicker-Straße- erschlossen. Das Grundstück liegt derzeit brach. Das nähere Umfeld wird überwiegend durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke geprägt.

2.2 Planungsausweisung

a) Flurstück Nr. 184

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan sind die zu bewertenden Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung an der Groß-Erkenschwicker-Straße ist das Bewertungsgrundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 184 als Baugrundstück einzustufen und als baureifes Land zu bewerten.

Der genaue Umfang der möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks muss mit der Stadt Oer-Erkenschwick abgestimmt werden. In diesem Wertgutachten wird davon ausgegangen, dass hier Einzelhäuser, Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser entstehen können.

b) Flurstück Nr. 33

Ein Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan sind die zu bewertenden Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Grundstück ist auf Grund seiner Lage nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) -Außenbereich- zu beurteilen. Es ist wegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland anzusehen.

Bauerwartungsland sind gemäß § 3 (2) ImmowertV Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach sonstigen städtebaulichen Entwicklungen des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

Nach Rücksprache mit der Stadt Oer-Erkenschwick soll das o. g. Grundstück mit den angrenzenden Grundstücken mittelfristig erschlossen und bebaut werden. Die Erschließung könnte als Ringerschließung über die Esseler Straße erfolgen.

2.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB sind nach Auskunft der Stadt Oer-Erkenschwick für beide Grundstücke abgegolten.

2.4 Zustand der angrenzenden Straße

Die Groß-Erkenschwicker-Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 184 voll ausgebaut. Die Fahrbahn ist asphaltiert, die Gehwege sind mit Betonplatten befestigt. Es handelt sich hier um eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen.

Das Flurstück Nr. 33 ist über den Geistfeldweg und einer ehemaligen Bahntrasse (jetzt als Weg ausgebaut) erschlossen. Die Wegefläche ist mit Asche befestigt.

2.5 Grundstücksgestalt

a) Grundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 184

Das Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“).

- Frontbreite: ca. 104 m
- Tiefe im Mittel: ca. 45 m

b) Grundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 33

Das Grundstück ist dreiecksförmig zugeschitten (s. Anlage „Auszug aus der Flurkarte“).

- Frontbreite: ca. 70 m
- Tiefe im Mittel: ca. 45 m

2.6 Oberflächenbeschaffenheit

Nahezu eben. Das Grundstück zu a) liegt ca. 0,5 m tiefer als das angrenzende Straßenniveau. Das Grundstück zu b) liegt niveaugleich zur Wegefläche.

2.7 Boden- und Baugrundverhältnisse

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 26.02.2025 sind die Grundstücke im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht erfasst. Das Flurstück Nr. 184 grenzt mit der südwestlichen Grenze und das Flurstück Nr. 33 grenzt mit der nordöstlichen Grenze direkt an einen Altstandort. Eine Beeinflussung des Altstandorts auf die v. g. Flurstücke kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Dieser Umstand bleibt in nachfolgender Wertermittlung ohne Berücksichtigung. Eine eventuelle Wertminderung kann nur durch ein Spezialgutachten festgestellt werden.

2.8 Lasten und Rechte

Abteilung II des Grundbuchs:

Es liegen keine Eintragungen vor.

Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 233, eingetragen im Grundbuch von Oer Blatt 2701 Abteilung II Nr. 4 zugunsten des Flurstücks Nr. 33..

Gemäß v. g. Eintragung ist für das zu bewertende Grundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 33 ein Wegerecht an dem Flurstück Nr. 233 (s. Anlage „Auszug aus dem Liegenschaftskataster“). Dieses Flurstück ist in der Örtlichkeit als Fußweg ausgebaut und kann von jedermann genutzt werden.

Das Wegerecht hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) bleibt bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis befindet sich nach Rückfrage bei der Stadt Oer-Erkenschwick keine Eintragung.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Privatrechtliche Vereinbarungen:

Andere, nicht öffentlich-rechtlich vereinbarte Lasten oder Rechte. Das Grundstück ist an einen Landwirt verpachtet.

3. Grundsätze der Wertermittlung und Verfahrenswahl

3.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Wertermittlung werden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungsrichtlinien - WertR) zugrunde gelegt.

Hiernach ist der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, der am Wertermittlungsstichtag unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nach dem im Einzelfall maßgebenden Zustand (Zustand im Sinne von § 2 Abs. 2 ImmoWertV) zu erzielen wäre. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

4. Bodenwert

4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind gemäß § 24 ImmoWertV Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Kaufpreise für unbebautes Bauland bzw. Bauerwartungsland, die zum Vergleich herangezogen werden könnten, liegen im näheren Bereich des Bewertungsobjektes nicht vor.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

4.2 Bodenrichtwert

a) Flurstück Nr. 184

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf den Grund und Boden eines unbebauten, 45 Meter tiefen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe, Lage und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte.

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt im näheren Bereich des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025

210,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Wohnbaufläche
- 1 –geschossig
- 45 m Grundstückstiefe
- Erschließungsbeitragsfrei

b) Flurstück Nr. 33

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker-/Grünland) beziehen sich im allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwendungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit

nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichend der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften -wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt- sind Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

Die nachstehende Ermittlung des Bodenwertes erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss im Kreis Recklinghausen ermittelten Bodenrichtwerte.

Der amtliche Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke einschließlich durchschnittlichen Aufwuchses beträgt im Bereich des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2025

9,00 €/m²

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Fläche für die Landwirtschaft

4.3 Entwicklungszustand

a) Flurstück Nr. 184

Die Bebaubarkeit des Grundstücks bzw. die planungsrechtliche Grundstücksqualität richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-. Danach ist u.a. eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Vor diesem Hintergrund bzw. aufgrund der vorhandenen Bebauung an der Groß-Erkenschwicker-Straße ist das Bewertungsgrundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 184 als Baugrundstück einzustufen und als baureifes Land zu bewerten.

b) Flurstück Nr. 33

Das zu bewertende Grundstück Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 33 ist wegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland anzusehen. Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 5 ImmoWertV) eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwartet lassen.

Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Nach Auskunft beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Kreis Recklinghausen liegen Kaufpreise für Bauerwartungsland nicht vor.

4.4 Ermittlung des Bodenwertes

a) Flurstück Nr. 184

Bodenrichtwert	210,-- €/m ²
Anpassung an die Marktlage am Wertermittlungs-Stichtag	--
	210,-- €/m ²

Der Bodenwert ermittelt sich danach zu

$$4.842 \text{ m}^2 \times 210 \text{ €/m}^2 = \underline{\text{rd. } 1.017.000,-- \text{ €}}$$

a) Flurstück Nr. 33

Bauerwartungsland ist zwar wertvoller als Ackerland, qualitätsmäßig aber weniger wert als baureifes Land, denn es besteht das Restrisiko, dass der Rat der Stadt sich schlussendlich gegen eine Bebauung entscheidet.

Die Preise für Bauerwartungsland sind in erster Linie an die lokalen Bodenrichtwerte gekoppelt. Nach Rücksprache bei der Stadt Oer-Erkenschwick über die Zeitfolge bis zu einer eventuellen Baureifmachung und der räumlichen Nähe zur Erschließungsanlage „Esseler Straße“ wird auf der Basis Bauerwartungsland mit ca. 30 % des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes -mithin ca. 50,-- €/m²- in Ansatz gebracht.

Danach ermittelt sich der Bodenwert zu

$$3.085 \text{ m}^2 \text{ Bauerwartungsland} \times 50,-- \text{ €/m}^2 = \underline{\text{rd. } 154.000,-- \text{ €}}$$

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist daher nicht unbedingt mit einem Verkaufspreis gleichzusetzen. Im Gegensatz zum Verkehrswert können beim Verkaufspreis persönliche oder auch ungewöhnliche Verhältnisse Berücksichtigung finden, die nur die jeweiligen Vertragspartner und deren individuelle Werteinschätzung betreffen, die für die Verkehrswertfindung aber unerheblich sind.

Der Verkehrswert ist daher gemäß § 194 BauGB der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis für den nächsten Verkaufsstall.

Der Verkehrswert des Flurstücks Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 184 wird unter Berücksichtigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte, der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) und unter Berücksichtigung der Teilungs- und Vermessungskosten ermittelt zu.

1.000.000,-- €

(i. W. eine Million Euro)

Der Verkehrswert des Flurstücks Gemarkung Oer-Erkenschwick Flur 64 Flurstück Nr. 33 wird unter Berücksichtigung aller für die Wertfindung maßgebenden Gesichtspunkte, der derzeitigen Lage auf dem Grundstücksmarkt (Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage) ermittelt zu.

150.000,-- €

(i. W. einhundertfünfzigtausend Euro)

Herten, 15. Mai 2025

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich, gewissenhaft, unabhängig und unparteiisch auf der Grundlage der gesetzlichen Vorschriften erstellt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegeben Zweck verwendet werden. Außerdem möchte ich darauf hinweisen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separat und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Dieses Wertgutachten umfasst 12 Seiten mit 7 Blatt Anlagen, die Erstattung erfolgt auftragsgemäß 2-fach, außerdem 1 Ausfertigung für die Sachverständigenakte.

Anlagen

Besonderheiten

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Ja.

Wird ein Gewerbe betrieben?

Nein.

Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Nein.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt?

Nein.

Hat das Versteigerungsobjekt eine Zuwegung?

Ja. Das Versteigerungsobjekt zu a) ist direkt über die Groß-Erkenschwicker-Straße erschlossen.

Das Versteigerungsobjekt zu b) ist direkt über Geistfeldweg und einer ehemaligen Bahntrasse (jetzt als Weg ausgebaut) erschlossen.

Sind Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vorhanden?

Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung vom 26.02.2025 sind die Grundstücke im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht erfasst. Das Flurstück Nr. 184 grenzt mit der südwestlichen Grenze und das Flurstück Nr. 33 grenzt mit der nordöstlichen Grenze direkt an einen Altstandort. Eine Beeinflussung des Altstandorts auf die v. g. Flurstücke kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden.