

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Diplom-Ing. Beatrix Müller

Sachverständige für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Immobilien
(Sprengnetter Akademie)
Mitglied im Verband der Bausach-
verständigen des Landes Sachsen-Anhalt
e. V.

Telefon: 039207/ 80739
Email: info@mueller-svb.de

Amtsgericht Burg
Postfach 1334

39283 Burg

Geschäftszeichen: 32 K 74/24

Datum: 22.04.2026
Az.: 025/2025

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für zwei Grundstücke (Gewässer-, Gehölz-, Grünlandflächen) in der

Gemarkung Schermen, Flur 1



Der **Verkehrswert der Grundstücke als Gesamtwert**
wurde zum Stichtag 05.11.2025 ermittelt mit rd.

6.600,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers.....	4
1.4	Ergebnisübersicht	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Privatrechtliche Situation und Erschließung	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5	Altlasten	8
2.6	Entwicklungszustand.....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Folgenutzung	9
2.8	Pachtvertrag.....	9
2.9	Eignung der Nutzung der Bewertungsgrundstücke für eine Freiflächen- Photovoltaikanlage.....	10
3	Verkehrswertermittlung	11
3.1	Grundstücksdaten	11
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
3.3	Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1	12
3.4	Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	20
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	20
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	20
5	Verzeichnis der Anlagen.....	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: zwei Grundstücke (Gewässer-, Gehölz-, Grünlandflächen)

Gemarkung: Schermen

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Schermen	454	1	Schermen	1	866/47	51 m ²
Schermen	454	2	Schermen	1	47/5	12.312 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Gutachtenauftrag: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Burg soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.

Wertermittlungstichtag: 05.11.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 75a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den Zustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Tag der Ortsbesichtigung: 05.11.2025

Über den Ortstermin wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Sachverständige fristgerecht durch Einschreiben informiert.

Teilnehmer am Ortstermin: eine Eigentümerin und die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurde für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlage zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Auszug aus dem Liegenschaftskataster und dem Liegenschaftsbuch;
- vom Gutachterausschuss Auskunft zu Bodenrichtwerten und Auskunft aus der Kaufpreissammlung;
- von der Bodenschutzbehörde Auskunft zu Altlasten;
- von der Naturschutzbehörde Auskunft zu naturschutzrechtlichen Belangen;
- von der Gemeinde städtebauliche Stellungnahme;
- aus dem Online-Denkmalinformationssystem des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Auskunft zum Denkmalschutz;
- Straßenkarte und Stadtplan über das Sprengnetter-Markdatenportal.

Des Weiteren wurden von der Sachverständigen folgende Unterlagen und Informationen verwendet:

- zur Wertermittlung erforderliche Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt 2025/2026.

1.3 Besonderheiten des Auftrags/ Maßgaben des Auftraggebers

Beantwortung der Fragen des Gerichts:

a) ob **Mieter- bzw. Pachtverhältnisse** bestehen:

Es bestehen keine Pachtverträge.

b) ob ein **Gewerbebetrieb** geführt wird (Art und Inhaber)

Es handelt sich um unbebaute Grundstücke.

c) ob **baubehördliche Beschränkungen**, Beanstandungen oder Auflagen bestehen

Es handelt sich um unbebaute Grundstücke.

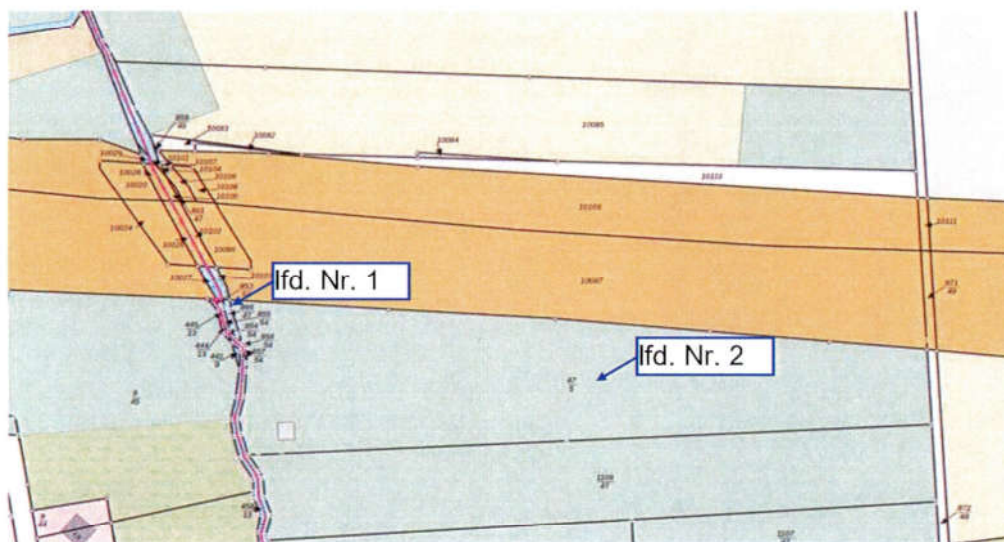
Besichtigungsumfang:

Die Bewertungsgrundstücke wurden soweit möglich besichtigt. Teilbereiche konnten aufgrund der unsicheren Bodenverhältnisse und dichtem Bewuchs nicht besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass keine weiteren Besonderheiten vorliegen. Abweichungen hierzu sind zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

1.4 Ergebnisübersicht

Einzelwerte

Für jedes einzelne Grundstück, das im Bestandsverzeichnis unter einer eigenen laufenden Nummer eingetragen ist, soll auftragsgemäß ein separater Wert (Einzelwert) ermittelt werden.



Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Schermen	454	1	Schermen	1	866/47	6,00 €
Schermen	454	2	Schermen	1	47/5	6.600,00 €

Gesamtwert

Der Gesamtwert der beiden Grundstücke kann im vorliegenden Bewertungsfall als wirtschaftliche Einheit aus der Summe der Einzelwerte abgeleitet werden und wird in Höhe von rd.

6.600,00 €

in Worten: sechstausendsechshundert Euro

geschätzt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Sachsen-Anhalt

Landkreis:

Jerichower Land;
ca. 88.500 Einwohner (Stand 12/ 2025) *
*Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Der Landkreis Jerichower Land liegt im Nordosten des Landes Sachsen-Anhalt. Nachbarkreise sind im Nordwesten und Norden der Landkreis Stendal, im Nordosten der brandenburgische Landkreis Havelland, im Osten der ebenfalls brandenburgische Landkreis Potsdam-Mittelmark, im Süden der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, im Südwesten der Salzlandkreis sowie im Westen der Landkreis Börde.

Der Landkreis ist verkehrsgünstig an der Autobahn BAB 2 und dem Wasserstraßenkreuz von Elbe- und Mittellandkanal gelegen.

Burg ist die Kreisstadt und wirtschaftliches Zentrum des Landkreises.

Ort, Einwohnerzahl:
(vgl. Anlage 1)

Gemeinde Möser,
Ortsteil Schermen mit ca. 1.450 Einwohner
(Stand 4. Quartal 2024) *
*Quelle: Demografiemonitor Sachsen-Anhalt

Schermen ist ein dörflich geprägter Ortsteil der Gemeinde Möser und liegt im Südwesten des Landkreises Jerichower Land an der Bundesautobahn A 2 sowie der Bundesstraße B 1, ca. zehn Autominuten von der Kreisstadt Burg entfernt.

Der Ort verfügt über eine dörflich entwickelte Infrastruktur. Ein Kindergarten ist vorhanden. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen sind in den Nachbarorten Burg und Möser ansässig.

überörtliche Anbindung/
Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Burg (ca. 7 km entfernt)
Landeshauptstadt Magdeburg (ca. 20 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
Bundesautobahn A2 Hannover-Berlin,
Anschlussstelle Burg-Zentrum (ca. 2 km entfernt)

Bundesstraßen:

B1 (ca. 1 km entfernt)

Bahnhof:

Burg (ca. 7 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

kleinräumige Lage:
(vgl. Anlage 2)

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich zwischen den Ortschaften Schermen und Möser und sie liegen unmittelbar südlich der Bundesautobahn A 2.

Das nähere Umfeld ist durch Einfamilienhäuser, kleinere Gewerbebetriebe sowie weitere Gehölz- und Grünlandflächen geprägt.

Art der Bebauung und Nutzungen im Umfeld:

wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen

Topografie:

grundsätzlich eben

Beeinträchtigungen:

Lärmimmissionen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A2

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Grundstücksgröße:

Grundstück lfd. Nr. 1
51 m²

Grundstück lfd. Nr. 2
12.312 m²

2.3 Privatrechtliche Situation und Erschließung

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 23.10.2024.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt aus südlich oder östliche Richtung über fremde Nachbargrundstücke, eine privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Nutzung dieser südlich und östlich angrenzenden Grundstücke existiert nicht.

Der an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufende unbefestigte Weg ist nicht öffentlich gewidmet. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Denkmalschutz und Naturschutz

Denkmalschutz: Die Bewertungsgrundstücke sind im Online-Denkmalinformationssystem des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie nicht aufgeführt.

Naturschutz: Gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde gilt das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 866/47 (Vgl. Anlage 7, Auskünfte) als geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), da sich hier ein fließendes Gewässer mit Baumgruppen im Uferbereich befindet.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich der Bewertungsgrundstücke ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser (Stand 2019) als Wald und Flächen für die Landwirtschaft- und Grünlandnutzung dargestellt. (vgl. Anlage 7, Auskünfte).

Inzwischen ist seit 01.04.2026 die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan rechtswirksam. Die Änderungen betreffen die Bewertungsgrundstücke jedoch nicht. (vgl. Anlage 7, Auskünfte).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Beurteilung der Bebaubarkeit erfolgt nach § 35 BauGB (Außenbereich). (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

2.5 Altlasten

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 30.09.2025 sind die Bewertungsgrundstücke im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land nicht als Verdachtsflächen aufgeführt. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Augenscheinlich waren zum Ortstermin keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ersichtlich. In dieser Wertermittlung wird für die Bewertungsgrundstücke ein altlastenfreier Zustand unterstellt. Etwaige Abweichungen müssen zusätzlich zum Ergebnis dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Grundstück lfd. Nr. 1

Das Bewertungsgrundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich demnach um sonstige Flächen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV 21. Auf dem Grundstück befindet sich ein gesetzlich geschützter Biotop.

Grundstück lfd. Nr. 2

"reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Derzeitige Nutzung und Folgenutzung

Die Bewertungsgrundstücke stellen sich in der Örtlichkeit insgesamt als mit größeren Baumgruppen, Sträuchern und Gehölzen bewachsene, nicht bewirtschaftete Grundstücke dar. Sie grenzen im Norden unmittelbar an die Trasse der Bundesautobahn an. Die westliche Grundstücksgrenze bildet der Wasserlauf der Beeke. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein unbefestigter Weg. Im Süden liegen weitere Grünlandflächen. (vgl. Anlagen 3 und 4)

Das Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1 umfasst einen Teilbereich des Wasserlaufs der Beeke und dazugehörige angrenzende Uferbereiche (vgl. Bilder 9 und 10). Es bestehen naturschutzrechtliche Belange. (vgl. Anlage 7, Auskünfte)

Auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 befinden sich im westlichen Grundstücksbereich sowie an der östlichen Grundstücksgrenze Flächen mit größeren zusammenhängenden Baumgruppen (Laub- und Nadelbäume). Der östliche Grundstücksbereich stellt sich überwiegend als Grünland mit vereinzelt Baumgruppen dar. (vgl. Bilder 1-8)

Im Liegenschaftskataster (Liegenschaftsbuch) erfolgt die Bewertung des Grundstücks lfd. Nr. 2 als Geringstland, Angaben zur Bodenschätzung liegen nicht vor. Nach sachverständiger Einschätzung handelt es sich in der Örtlichkeit um ein geringwertiges Grünland, welches eher extensiv bewirtschaftet oder naturschutzorientiert gepflegt wird.

Als mögliche Nutzungsform des Grundstücks kommt für den östlichen Grundstücksbereich insbesondere eine Beweidung in Betracht. Unter Beweidung wird hierbei die Nutzung der Fläche als Weideland für landwirtschaftliche Nutztiere verstanden. Es wird davon ausgegangen, dass keine Einschränkungen bestehen, die einer Beweidung entgegenstehen.

Im Vergleich zu intensiveren Nutzungsformen, wie etwa Ackerbau, ist die Beweidung in der Regel mit geringeren Erträgen verbunden, jedoch auch mit einem vergleichsweise niedrigen Bewirtschaftungsaufwand. Die Beweidung wird als realistische und wirtschaftlich nachvollziehbare Folgenutzung eingeschätzt und der Wertermittlung zugrunde gelegt.

2.8 Pachtvertrag

Lt. Information der Eigentümerin sind die Bewertungsgrundstücke nicht verpachtet.

2.9 Eignung der Bewertungsgrundstücke für die Nutzung hinsichtlich einer Freiflächen-Photovoltaikanlage

Die Verwertung des Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 2 für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wird im Rahmen der Wertermittlung **nicht** als realistische Nutzungsalternative unterstellt. Deshalb fließt diese Option nicht wertsteigernd in die Bewertung ein.

Zwar befinden sich die Grundstücke gemäß § 35 Abs. 8 BauGB innerhalb des planungsrechtlich privilegierten 200-m-Korridors entlang von Autobahnen bzw. überörtlichen Schienenwegen. Damit ist eine grundsätzliche bauplanungsrechtliche Privilegierung für bestimmte Vorhaben im Außenbereich eröffnet.

Gleichwohl stehen der Annahme einer tatsächlichen Realisierbarkeit der PV-Nutzung auf den Bewertungsgrundstücken (hier insbesondere das Grundstück lfd. Nr. 2) nach sachverständiger Würdigung sowie nach Auskunft der Gemeinde mehrere erhebliche einschränkende Faktoren entgegen:

- Erschließungssituation
Eine gesicherte öffentliche Erschließung ist nicht vorhanden. Die fehlende verkehrliche und technische Erschließung stellt ein wesentliches Realisierungshindernis dar.
- Flächennutzungsplanung
Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wald- und Grünflächen dargestellt. Diese Darstellung steht einer baulichen Entwicklung entgegen bzw. begrenzt diese erheblich.
- Bauverbotszone nach Fernstraßenrecht
Entlang der Bundesautobahnen ist gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Bauverbotszone von 40 m einzuhalten. Der südöstliche Grenzpunkt ist nur ca. 45 bis 50 m von der Fahrbahn entfernt. Dadurch reduziert sich die tatsächlich nutzbare Grundstücksfläche erheblich, sodass die wirtschaftliche und technische Umsetzbarkeit einer PV-Freiflächenanlage deutlich eingeschränkt ist.
- Naturschutzrechtliche Kompensationserfordernisse
Im Falle einer baulichen Nutzung sind mit hoher Wahrscheinlichkeit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht erforderlich, die zusätzliche Kosten verursachen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten planungs-, erschließungs- und naturschutzrechtlichen Auflagen wird die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 2 nicht als realistisch umsetzbare und wirtschaftlich tragfähige Folgenutzung angesehen und deshalb dieser Wertermittlung nicht zugrunde gelegt bzw. kein Entwicklungspotential hierfür berücksichtigt.

Hinweis:

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung erfolgt keine abschließende standortbezogene Prüfung der öffentlich-rechtlichen Zulässigkeit, technischen Realisierbarkeit oder wirtschaftlichen Umsetzbarkeit dieser Nutzungsoption. Insbesondere werden keine vertieften Genehmigungs- oder Fachplanungsprüfungen durchgeführt. Diese sind im Rahmen der Wertermittlung nach ImmoWertV vom Sachverständigen nicht zu leisten.

Die Wertermittlung basiert auf den zum Wertermittlungstichtag vorliegenden Unterlagen, den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Annahmen gemäß ImmoWertV. Eine verbindliche Aussage zur tatsächlichen Realisierbarkeit einer konkreten Projektentwicklung ist damit nicht verbunden.

3 Verkehrswertermittlung

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Bewertungsgrundstücke

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Schermen	454	1	Schermen	1	866/47	51 m ²
Schermen	454	2	Schermen	1	47/5	12.312 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 ermittelt.

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes:

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Die Sachverständige hat Einsicht in die Kaufpreissammlung des regionalen Gutachterausschusses genommen. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens im vorliegenden Bewertungsfall standen jedoch keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können zur Ermittlung des Bodenwerts auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Die nachfolgende Bodenwertermittlung basiert daher unter anderem auf Bodenrichtwerten für Grünlandflächen sowie forstwirtschaftlichen Flächen (ohne wertbeeinflussenden Bestand), die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt ermittelt und veröffentlicht wurden.

3.3 Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1

3.3.1 Grundbuch- und Katasterangaben sowie Grundstücksgröße

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Schermen	454	1	Schermen	1	866/47	51 m ²

3.3.2 Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Nutzung:	51 m ² Fließgewässer (Quelle: <i>Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt</i>)
Lage:	Beeke (lt. Liegenschaftsbuch)
Klassifizierung:	Gewässer II. Ordnung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstücksgrenzen waren in der Örtlichkeit nicht ersichtlich.

3.3.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert von nicht nutzbaren Wasserflächen inklusive Uferbereich orientiert sich nach allgemeiner Sachverständigenauffassung und den Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur hierzu am Bodenwert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Landfläche.

Im Normalfall ist der Bodenwert von Wasserflächen niedriger als der Bodenwert der Bezugsfläche an Land, weil die Nutzung der Wasserfläche durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist. In der Regel liegt der Bodenwert von Wasserflächen bei 50 % des Bodenwertes der Bezugsfläche.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Veröffentlichungen sowie der Höhe des Bodenwertes für den angrenzenden Bereich (Waldfläche ohne wertbeeinflussenden Bestand) schätzt die Sachverständige den Bodenwert in Höhe von **rd. 0,12 €/m²** ein.

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer Bodenwert für den angrenzenden Bereich (Waldfläche ohne wertbeeinflussenden Bestand)	=	0,24 €/m ²
Anpassung	×	0,50
angepasster relativer Bodenwert	=	0,12 €/m ²
Fläche	×	51 m ²
Bodenwert	=	6,12 €
	rd.	6,00 €

3.3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert		6,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)		
Wert der Außenanlagen (nicht vorhanden)	+	0,00 €
Vergleichswert	=	6,00 €
	rd.	6,00 €

3.3.5 Verkehrswert Grundstück lfd. Nr. 1

Der Verkehrswert für das Grundstück

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Schermen	454	1	Schermen	1	866/47	51 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2026 mit rd.

6,00 €
in Worten: sechs Euro

geschätzt.

3.4 Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 2

3.4.1 Grundbuch- und Katasterangaben sowie Grundstücksgröße

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Schermen	454	2	Schermen	1	47/5	12.312 m ²

3.4.2 Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Nutzung:	12.312 m ² Gehölz (Quelle: Liegenschaftskataster, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt)
Lage:	Magdeburger Breite (lt. Liegenschaftsbuch)
Topographie:	grundsätzlich eben
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Bewertungsgrundstück ist Bestandteil einer größeren nicht bewirtschafteten Gehölz- und Grünlandfläche. Grundstücksgrenzen waren in der Örtlichkeit kaum ersichtlich.

3.4.3 Bewertungsteilbereiche

Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs		Fläche
A) Fläche mit Baumgruppen und Gehölz	Baumgruppen und Gehölz	6.200 m ²
B) Grünland	Grünland	6.112 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		12.312 m ²

Hinweis:

Die Flächenangabe für den Bewertungsteilbereich A wurde durch das Geokompetenzzentrum des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation bereitgestellt und wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als hinreichend genau zugrunde gelegt.

3.4.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,24 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
-------------------	---

Nutzungsart = forstwirtschaftliche Fläche
(ohne wertbeeinflussenden Bestand)

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag = 05.11.2025
 Entwicklungsstufe = Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
 (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
 Nutzungsart = forstwirtschaftliche Fläche
 (ohne wertbeeinflussenden Bestand)
 Grundstücksfläche = Bewertungsteilbereich = 6.200 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,24 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.11.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche (ohne wertbeeinflussenden Bestand)	forstwirtschaftliche Fläche (ohne wertbeeinflussenden Bestand)	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	6.200	× 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,24 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		=	0,24 €/m²
Fläche		×	6.200 m ²
Bodenwert		=	1.488,00 €
		rd.	<u>1.490,00 €</u>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.11.2025 insgesamt **1.490,00 €**.

3.4.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A (vgl. Bodenwertermittlung)		1.490,00 €
Wert der Außenanlagen (keine vorhanden)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich A	=	1.490,00 €
	rd.	1.490,00 €

3.4.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,80 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 05.11.2025
Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Bewertungsteilbereich = 6.112 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	0,80 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.11.2025	× 1,056	E01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,000	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	× 1,000	

Fläche (m²)	keine Angabe	6.112	×	1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	0,84 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer Bodenwert		=	0,84 €/m²	
Fläche		×	6.112 m²	
Bodenwert		=	5.134,08 €	
		rd.	5.130,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 insgesamt **5.130,00 €**.

E01 - Stichtagsanpassung

Es erfolgt eine Anpassung mit der vom regionalen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe für Grünland.

Wertermittlungsstichtag		05.11.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	1,85	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	3	%/Jahr
insgesamt		5,62	%

3.4.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B- Grünland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B- Grünland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B		5.130,00 €
(vgl. Bodenwertermittlung)		
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
(keine wertrelevanten vorhanden)		
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	=	5.130,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	=	5.130,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich B	=	5.130,00 €
	rd.	5.130,00 €

3.4.8 Verkehrswert Grundstück lfd. Nr. 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der Verkehrswert ergibt sich aus der Summe der Vergleichswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert
A-Fläche mit Baumgruppen und Gehölz	1.490,00 €
B- Grünland	5.130,00 €
Summe	6.620,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **6.620,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das Grundstück

Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße
Schermen	454	2	Schermen	1	47/5	12.312 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 05.11.2026 mit rd.

6.600,00 €

in Worten: sechstausendsechshundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Colbitz, den 22. April 2026

Dipl.-Ing. Beatrix Müller

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 150.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. Ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BauO LSA:

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag GmbH Köln
- [4] Köhne Manfred, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, 2007, Eugen Ulmer KG Stuttgart
- [5] Fischer, Lorenz (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage 2013, Bundesanzeiger Verlag
- [6] HypZert-Studie: Bewertung von unbebauten Grundstücken in der Landwirtschaft, Dezember 2011

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand März 2026) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage der Bewertungsgrundstücke (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage der Bewertungsgrundstücke (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte, luftbildhinterlegt (unmaßstäbliche Darstellung)
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Anlage 1: Auszug aus dem Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage der Bewertungsgrundstücke (unmaßstäbliche Darstellung)

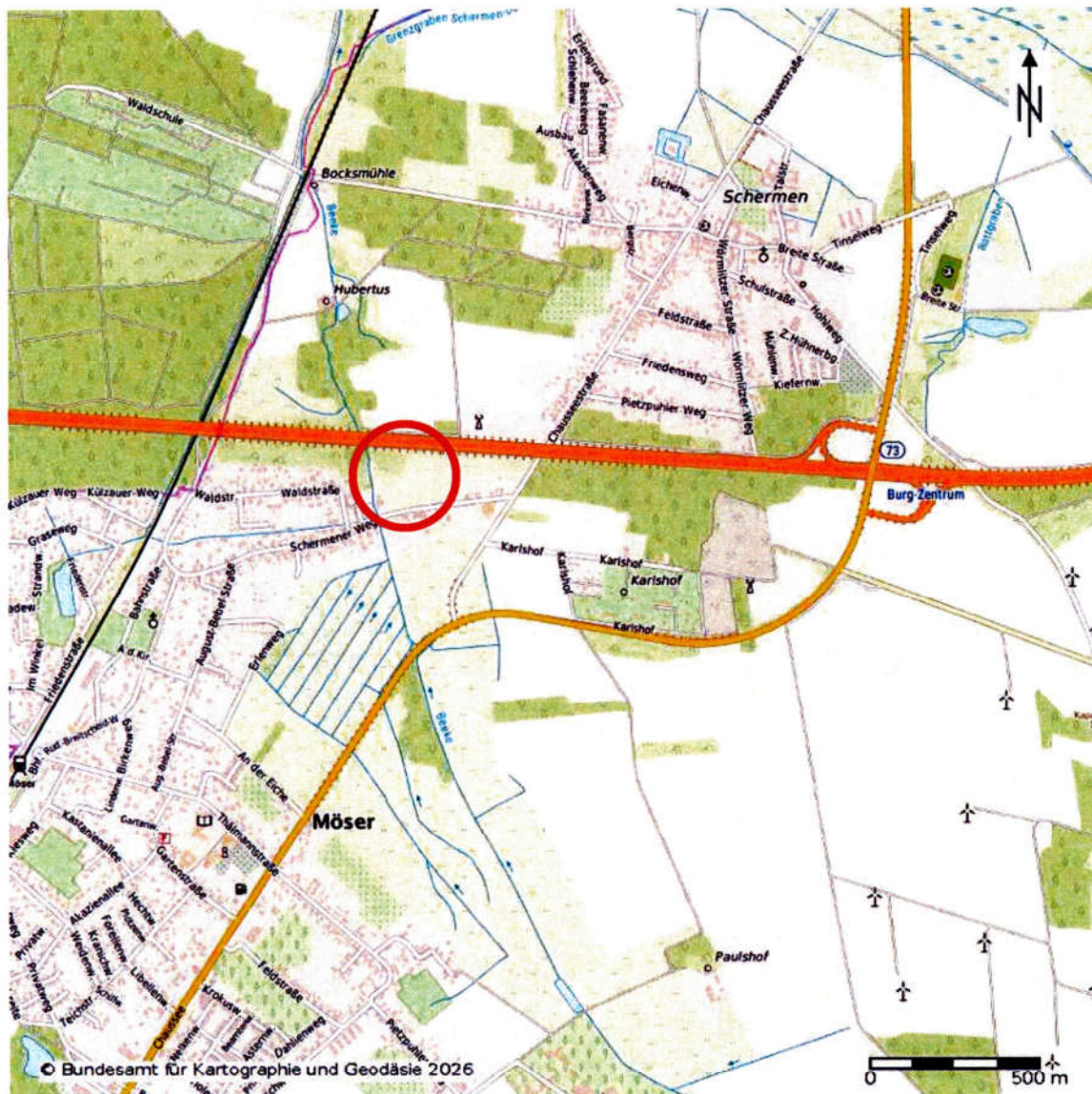
Seite 1 von 1



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage der Bewertungsgrundstücke (unmaßstäbliche Darstellung)

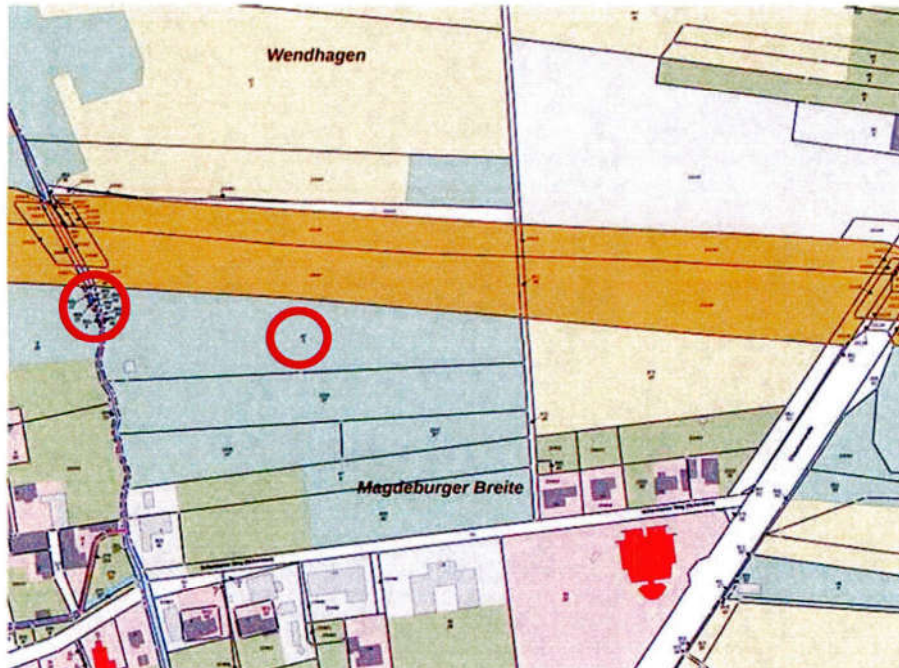
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte (luftbildhinterlegt) mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1

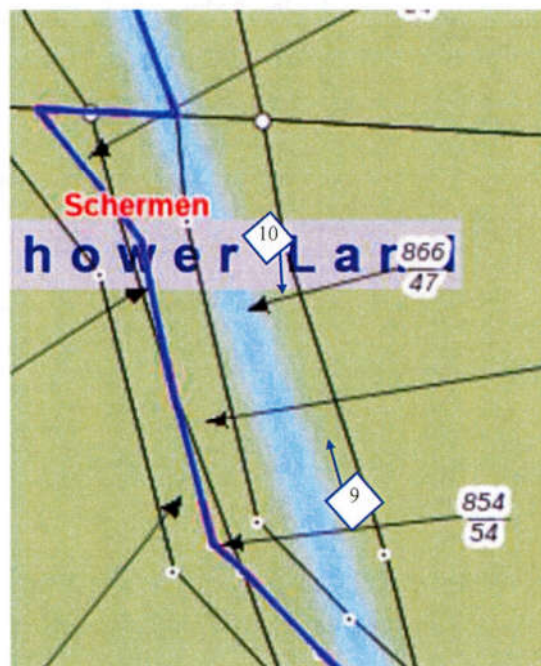


Anlage 5: Fotoübersichtsplan mit Kennzeichnung der Aufnahmestandorte und -richtungen (unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 1 von 1



Grundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 47/5



Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 866/47

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Flurstück 47/5 in östlicher Richtung



Bild 2: Flurstück 47/5 in westlicher Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Waldbestand im westlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 47/5



Bild 4: westlicher Grundstücksbereich mit ruinösen Bauresten eines alten Schuppens

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Sträucher, Gehölz und Baumgruppen im westlichen Grundstücksbereich des Flurstücks 47/5



Bild 6: Flurstück 47/5 mit Wiese und vereinzelt Baumgruppen

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Flurstück 47/5 mit Wiese und vereinzelt Baumgruppen sowie Blick in nördliche Richtung zur Autobahn



Bild 8: Flurstück 47/5 mit Blick in östliche Richtung

Anlage 6: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Ansicht Flurstück 866/47 aus südlicher Richtung



Bild 10: Ansicht Flurstück 866/47 aus nördlicher Richtung

Anlage 7: Behördliche Auskünfte
Seite 1 von 5

Landkreis Jerichower Land

Der Landrat



Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.
Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Wasserbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen: **75-05-2025-72351**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Zimmer-Nr.: 343
Telefon: 03921 949-
Telefax: 03921 949-9670
E-Mail: Wasserbehoerde@lklj.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr

Ihre Nachricht vom
29. September 2025

Ihr Zeichen

Datum
30. September 2025

Durchführung des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA) i. V. m. dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und des Umweltinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (UIG LSA) i. V. m. dem Umweltinformationsgesetz (UIG)

Aktenzeichen: 75-05-2025-72351

Eingangsdatum: 29. September 2025

Vorhaben: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Ort:

Lage:	Gemeinde:	Gemarkung:	Flur:	Flurstück:
	Möser	Schermen	1	47/5
	Möser	Schermen	1	866/47

Sehr geehrte Frau Müller,

auf Grund Ihres o. g. Antrages teile ich Ihnen Folgendes mit:

Auskunft

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3, 4, 5 und 6 BBodSchG auf den o. g. Grundstücken. Im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land sind die o. g. Grundstücke nicht erfasst.

Kostenentscheidung

Für das Verfahren werden Kosten erhoben. Diese Kosten haben Sie zu tragen.

Die Kosten werden auf **60,00 EUR** festgesetzt. Sie sind mit der Bekanntgabe des Schreibens fällig und auf das Konto

Sitz und Postanschrift:
39288 Burg
Brandenburger Str.
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Außenstelle:
39307 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9000

Bankverbindung:
Sparkasse Magdeburg
BLAN 25120 3372 0511 0071 15
BIC: NOLADE21MDG
Steuernummer: 103/144/50006

Homepage:
www.lklj.de
E-Mail:
post@lklj.de
E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Auskunft zu Altlasten

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 2 von 5

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat

Landkreis Jerichower Land – 39281 Burg – Postfach 11 31

Sachverständigenbüro Dipl.-Ing.
Beatrix Müller
Im Querklei 10
39326 Colbitz

Fachbereich Umwelt
Sachgebiet Naturschutzbehörde
Auskunft erteilt:
Mein Zeichen: **703-7314-2025-72566**
Dienstgebäude: Genthin, Brandenburger Straße 100
Zimmer-Nr.: 225
Telefon: 03921 - 949-
Telefax: 03921 949-9670
E-Mail: Naturschutz@ljl.de
Öffnungszeiten für den o. g. Bereich:
Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Donnerstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 17:00 Uhr

Ihre Nachricht vom
29. September 2025

Ihr Zeichen

Datum
30. September 2025

Durchführung des Umweltinformationsgesetzes (UIG)**Aktenzeichen:** 703-7314-2025-72566**Eingangsdatum:** 29. September 2025**Vorhaben:****Ort:****Lage:****Gemeinde:**

Möser

Möser

Gemarkung:

Schermen

Schermen

Flur: Flurstück:

1 47/5

1 866/47

Sehr geehrte Frau Müller,

am 29. September 2025 sendeten Sie uns eine Anfrage gem. § 4 Abs. 1 Umweltinformationsgesetz (UIG) zu, in der Sie um Mitteilung baten, ob Belange des Naturschutzes bzw. des Umweltschutzes auf den oben genannten Grundstücken betroffen sind. Auf Ihre Anfrage kann ich Ihnen folgendes Antworten.

Die Grundstücke liegen bei der Bundesautobahn 2 in der Gemeinde Möser. Auf beiden Grundstücken befindet sich eine größere Baumgruppe. Auf dem Flurstück 866/47 befindet sich zudem ein fließendes Gewässer. Regelmäßig ist es so, dass Baumgruppen im Uferbereich als geschütztes Biotop gelten. Gem. § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen verboten.

Wir empfehlen Ihnen deshalb vor jeder Maßnahme, die zu einer Umgestaltung des landschaftlichen Bildes führt, wie z. B. Fäll- oder Abholzungsarbeiten, sich mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung zu setzen und für solche Arbeiten ggf. eine Genehmigung zu beantragen. Sollten Sie die Flurstücke verkaufen wollen, bitten wir Sie diese Empfehlung auch dem Käufer mitzuteilen.

Sitz und Postanschrift
39289 Burg
Bahnhofstraße 9
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9500

Außenstelle
39327 Genthin
Brandenburger Str. 100
Telefon: 03921 949-0
Telefax: 03921 949-9500

Bankverbindung
Sparkasse Magdeburg
BLAN DE20 6105 3272 0011 0071 16
BIC: NOLADE21MDG
Kontonummer: 10314450036

Homepage: www.ljl.de
E-Mail: post@ljl.de

besonders elektronisches Behördenpostfach (beBf@):
Landkreis Jerichower Land

Auskunft zu naturschutzrechtlichen Belangen

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 3 von 5

**GEMEINDE MÖSER
DER BÜRGERMEISTER**

Ortschaften: Hohenwarthe, Körbelitz, Lostau, Möser, Pietzpuhl, Schermen



┌
Brunnenbreite 7/8 • 39291 Möser

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Beatrix Müller
Im Querklei 10

39326 Colbitz

└

Fachbereich:	Bauamt
Bearbeiter/in:	
Telefon-Durchwahl:	039222/908-
e-Mail-Adresse:	@gemeinde-moeser.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

(Bitte bei Antwort angeben)
Mein Zeichen
Fr/SG Bau

Datum

30.10.2025

**Übergabe der Städtebaulichen Stellungnahme und Auskunft zu Erschließungs- und
Straßenausbaubeiträge
Gemarkung Schermen, Flur 1, Flurstück(e) 866/47; 47/5**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das im Betreff aufgeführte Flurstück übergebe ich Ihnen als Anlage die städtebauliche Stellungnahme.

Nach Prüfung unserer Unterlagen kann ich Ihnen folgendes mitteilen, dass mir derzeit für das o.g. Flurstück keine offenen Forderungen, in Form von Erschließungsbeiträgen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und Straßenausbaubeiträge nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes Land Sachsen-Anhalts, bestehen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Sachgebietsleiter Bau

Anlage

Städtebaulichen Stellungnahme
Kostenfestsetzungsbescheid
Auszug aus Flächennutzungsplan

Sitz-/Postanschrift:
39291 Möser
Brunnenbreite 7/8
Tel.: 039222/908-0
Fax: 039222/908-90

Bankverbindung:
Sparkasse Jerichower Land
Konto-Nr.: 650 000 943
BLZ: 810 540 00
IBAN: DE48 8105 4000 0650 000 9 43
BIC: NOLADE 21JEL

Öffnungszeiten:
Mo: 8.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 15.00 Uhr
Di: 8.30 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr
Mi: geschlossen
Do: 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr
Fr: geschlossen

Auskunft zum Bauplanungsrecht

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 4 von 5

Städtebauliche StellungnahmeGemarkung: **Möser, Ortschaft Schermen**

Straße:

Flur: **1**Flurstück/e: **47/5, 866/47**

Eigentümer: _____, _____ u. _____

- **Rechtskräftiger Vorhaben – und Erschließungsplan:** ☐ ja ☒ nein
- **Rechtskräftiger Bebauungsplan:** ☐ ja ☒ nein
rechtskräftig seit
- **Rechtskräftiger Flächennutzungsplan:** ☒ ja ☐ nein
rechtskräftig seit 31.08. 2019
- **Lage im Innenbereich:** ☐ ja ☒ nein
(§ 34 BauGB)
- **Lage im Außenbereich:** ☒ ja ☐ nein
(§ 35 BauGB)
- **Art der baulichen Nutzung:** teilw. **Wald und Flächen für die Landwirtschaft-Grünlandnutzung**

Das o.g. Flurstück liegt **nicht** an einer öffentlich gewidmeten Straße.
Das Flurstück befindet sich in keinem Umlegungs-/Sanierungs- oder sonstigen Schutzgebiet.

Leiter/Sachgebiet Bau

Möser, 30.10.2025

Auskunft zum Bauplanungsrecht

Anlage 7: Behördliche Auskünfte

Seite 5 von 5



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möser
(Stand April 2026)
mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsgrundstücke