



## II. Beschreibung der Grundstücke

### 1. Lagemerkmale und Infrastruktur

#### 1.1 Grundstückslage- und Größe

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Ortsteil Spreewerder der Gemeinde Grünheide im Nordwesten des Landkreises Oder-Spree, ca. 15 km von der Berliner Stadtgrenze entfernt. Die als Erholungsgrundstücke genutzten Flurstücke verfügen in der Summe über eine Größe von 2.637 m<sup>2</sup>.

Die Postanschrift der Flurstücke lautet: **15537 Grünheide OT Spreeau, Spreeauer Straße 12** (Flurstück 231/1)

**15537 Grünheide OT Spreeau, Erlenweg 5 und 9** (Flurstücke 295 und 231/2)

**15537 Grünheide OT Spreeau, Kleine Spreestraße 13** (Flurstück 247/2)

Tabelle 1: Grundstücksdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Grundbuchblatt	Ifd. Nr.	Wirtschaftsart lt. Grundbuch	Abteilung II und III
Spreeau	4	231/1	560	541	5	Gebäude- und Freifläche	siehe 2.2.1
Spreeau	4	231/2	533	541	9	Gebäude- und Freifläche	siehe 2.2.1
Spreeau	4	247/2	887	541	10	Gebäude- und Freifläche	siehe 2.2.1
Spreeau	4	295	622	541	12	Erholungsfläche	siehe 2.2.1
Spreeau	4	284	27	541	13	Erholungsfläche	siehe 2.2.1
Spreeau	4	285	8	541	13	Erholungsfläche	siehe 2.2.1
			<b>2.637</b>				

#### 1.2 Nutzung

Die Flurstücke werden (in 4 Einheiten) als Erholungsgrundstücke genutzt. Auf dem Flurstück 231/1 ist die Nutzung aufgegeben worden. Die auf dem Grundstück vorhandene Gartenlaube steht leer. Für die übrigen Flurstücke liegen Nutzungsverträge vor.

### 3. Beschaffenheit

#### 3.1 Grundstückszuschnitt

Die Flurstücke liegen jeweils hintereinander, getrennt durch den Erlenweg.

Die **Breite** der Flurstücke 231/1, 231/2, 295 und 247/2 beträgt jeweils **ca. 18 m**. Die mittlere Tiefe der Grundstücke reicht von 30 m bis zu 49 m (Flurstück 247/2). Die Flurstücke 284 und 285 sind als sehr kleine, dreieckig geformte Flächen nicht eigenständig nutzbar.

#### Mittlere Tiefe:

Flurstück 231/1: ca. 30 m

Flurstück 231/2: ca. 30 m

Flurstück 295: ca. 35 m

Flurstück 247/2: ca. 49 m

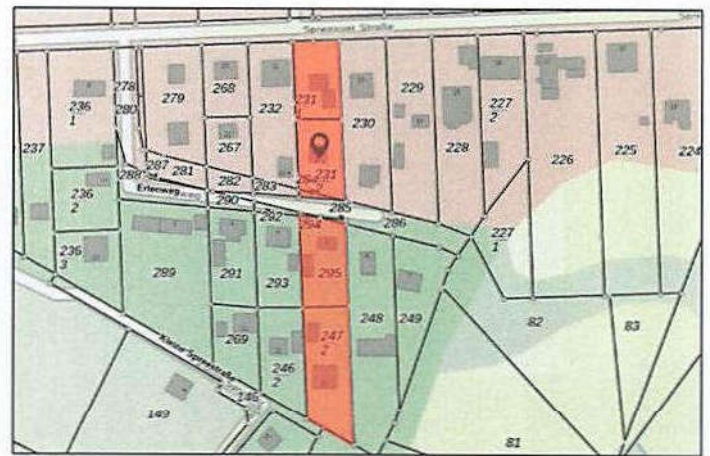


Bild 6: Auszug Flurkarte

#### 3.2 Topographische Lage

Das Geländeprofil der Flurstücke ist weitgehend eben. Die Höhe über NHN liegt bei ca. 37 m.

#### 3.3 Baugrund / Grundwasserverhältnisse

Ergebnisse aus Baugrunduntersuchungen liegen den Unterzeichnenden nicht vor. Die Baugrundverhältnisse wurden nicht näher untersucht. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass der bebaute Baugrund tragfähig ist. Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine näheren Informationen vor.

### 4. Erschließungszustand

#### 4.1 Zuwegung

Die Erschließung des Flurstücks 231/1 erfolgt auf seiner Nordseite über die Spreeauer Straße, einer mit Asphalt befestigten Straße. Gehwege sind nicht ausgebaut, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Das Flurstück 231/2 ist an seiner Südseite, das Flurstück 295 an seiner Nordseite über den unbefestigten „Erlenweg“, einem von der Spreeauer Straße abzweigenden Stichweg, erschlossen.

Die Erschließung des Flurstücks 247/2 ist über die Kleine Spreestraße, die als unbefestigter Sandweg von der Spreeauer Straße abzweigt und als Stichweg endet, gegeben.

#### 4.2 Anschlüsse und Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Flurstück 231/1 verfügt über einen Trinkwasserbrunnen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Sammelgruben. Ein eigener Stromanschluss ist nicht vorhanden. Die Stromversorgung wird über den Hauptzähler auf dem Flurstück 231/2 gewährleistet, an dem ca. 6 weitere Parteien angeschlossen sind.

#### **4.3 Einfriedung / Grünanlagen**

Das Flurstück 231/1 ist straßenseitig und seitlich mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Zum Weg hin ist ein Stahlzaun (mit Gitterstabfeldern und einem zweiflügeligen Tor) vorhanden.

Die übrigen Erholungsgrundstücke sind ebenfalls eingezäunt.

Auf den Grundstücken befinden sich Bäume und Gehölze sowie Rasenflächen.