

EXPOSÉ

Aktenzeichen 3 K 62 / 22

Grundstück : Flurstück 491/d Gemarkung Treuen
in 08233 Treuen
Johann-Sebastian-Bach-Str. 15

Eigentümer : s. Grundbuchauszug Blatt 1372 1. Abteilung

Baugrundstück

1. Lage

- Kleinstadt Treuen mit ca. 7.700 Einwohnern südwestliches Stadtgebiet
- Vogtlandkreis
- Freistaat Sachsen (Südwestsachsen)

2. Planungsrechtlicher Zustand

- im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen (bauliche Vorhaben regeln sich dabei nach § 34 BauGB)
- nach telefonischer Auskunft der Unteren Bauaufsicht des Landratsamtes Vogtlandkreis als Mischgebiet bebaubar

3. Grundstücksbeschreibung

- erschlossenes innerstädtisches Eckgrundstück grenzt nördlich an die Johann-Sebastian-Bach-Straße (K 7810)/ östlich an die Marienstraße
- gute verkehrsberuhigte Lage innerhalb der Kleinstadt (strukturschwache Region)
Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister sowie das Stadtzentrum sind gut erreichbar
- freigelegtes ehemaliges Gewerbegrundstück der Strickwarenherstellung/ Gebäudekomplex wurde lt. Stadtverwaltung Treuen im Jahr 2023 abgebrochen
lt. Auskunft Stadt: Auffüllung erfolgte mit geeignetem Material (meist Recyclingmaterial)
- lt. Grundbuch: 1.420 m²
trapezförmiger Grundriss mit einer Straßenfront zur Johann-Sebastian-Bach-Str. von ca. 28 m, zur Marienstraße von ca. 59 m
Rasenfläche mit leichter Hanglage (nach Süden fallend)
Johann-Sebastian-Bach-Straße/ Marienstraße nicht eingefriedet
(entlang der westlichen Flurstücksgrenze fremdeingefriedet)

- unbebaut, bis auf eine Transformatorstation (Fremdbebauung) an der südlichen Flurstücksgrenze zur Marienstraße

- verkehrstechnisch: bituminös befestigte Johann-Sebastian-Bach- (K 7810)/ Marienstraße mit beidseitigem Fußweg und Straßenbeleuchtung
 medienmäßig: Ver-/ Entsorgungsleitungen (TW, Elt, Erdgas, Kanal) liegen in J.-S.-Bach-Str./ Marienstraße an
 Stellplätze: öffentliches Parken am Straßenrand

- im vorliegenden Grundbuchauszug der Abt. II unter Lasten/ Beschränkungen:
 Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Transformatorstation) für envia Mitteldeutsche Energie AG, Chemnitz; eingetragen am 27.08.2007
Hinweis:
Eingetragene Rechte in der Abt. II des Grundbuches werden im Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt.
 Eintragung eines Sanierungsverfahrens; eingetragen am 03.02.2010

- Das Flurstück befindet sich im Sanierungsgebiet „Obere Stadt“ innerhalb der Wertzone 8.
 Die Lage im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung kann Beitragserhebungen (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nach sich ziehen.

- die zweckgebundene Baulasteintragung findet im Gutachten keine Beachtung

- nach telefonischer Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis befindet sich das Fl.-Nr. 491/d im Randbereich der archäologischen Relevanzzone

- lt. Geoportal des Landratsamtes Vogtlandkreis befindet sich das Flurstück innerhalb des Radon-Vorsorgegebietes.

- Flurstücksgrenzen waren nicht vollständig erkennbar, ob vorhandene Fremdeinfriedung mit den Flurstücksgrenzen übereinstimmt, konnte nicht geprüft werden

4. Ergebnisse der Wertermittlung

BODENPREIS 29,70 €/m²

BODENWERT 42.200 €

VERKEHRSWERT

4 2 . 2 0 0 E U R O

Treuen Johann-Sebastian-Bach-Str. 15



Südostansicht von der J.-S.-Bach-Straße aus



Nordostansicht