

## EXPOSÉ zum

### Gutachten

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

**Landwirtschaftsflächen  
der Gemarkung Grüna, Flnr. 634/4 und 634/28  
zu insgesamt 49 020 m<sup>2</sup>  
09224 Chemnitz-Grüna, Röhrsdorfer Straße**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **30.11.2021** ermittelt mit rd.

**50 000,00 €.**

Der relative Verkehrswert beträgt rd. 10 200 €/ ha.

- Auftraggeber: Amtsgericht Chemnitz, Gerichtsstraße 2,  
09112 Chemnitz
- Geschäftszeichen: **24 K 157/21**
- Erstellungsdatum: 28.12.2021
- Ausfertigung Nr. 1 : Dieses Expose besteht aus insgesamt  
4 Seiten und wurde in einer Ausfertigung  
erstellt.

## 1. Allgemeine Angaben

Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Gröna, Blatt 2989, lfd. Nr. 1, Gemarkung Gröna, Flnr.: 634/4 Röhrsdorfer Str., Landwirtschaftsfläche zu 34 977 m <sup>2</sup>
	Flnr.: 634/28 Landwirtschaftsfläche zu 14 043 m <sup>2</sup>
Anmerkung:	Die Flurstücke 634/4 und 634/28 grenzen nicht aneinander. Sie sind gemäß Grundbucheintragung rechtlich vereinigt zu 1 Grundstück, bestehend aus 2 Flurstücken zu insgesamt 49 020 m <sup>2</sup> .
Tag der Ortsbesichtigung, Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	30.11.2021
Pachtverhältnisse:	Flächen überwiegend gemäß Pachtvertrag bis 31.12.2030 verpachtet

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### Lage:

Bundesland:	Sachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Chemnitz, 39 Stadtteile inkl. 8 Ortschaften, rd. 250 000 Einwohner
Demografische Entwicklung:	nach Informationen der Bertelsmann Stiftung über die demografische Entwicklung in Deutschland ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> ): Einordnung in den Demografiety 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik
Verkehrslage:	nächstgelegene größere Orte: Dresden ca. 85 km, Leipzig ca. 85 km Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ca. 15 min Bahnhaltelpunkt Gröna fußläufig rd. 15 min, Chemnitz Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar Bundesstraßen B 173 in der Nähe, B 95, B 169, B 174, B 107 im Stadtgebiet von Chemnitz, Autobahnzufahrt BAB 4 ca. 4 km, BAB 72 ca. 5 km
Innerörtliche Lage:	rd. 13 km westlich des Stadtzentrums von Chemnitz im Stadtteil Gröna, an der stillgelegten ehemaligen Bahnlinie Wüstenbrand-Chemnitz gelegen, in der Nähe befindet sich der Rabensteiner Wald Versorgungseinrichtungen, Arzt, Apotheke teilweise fußläufig und das Stadtzentrum von Chemnitz mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar unmittelbare Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzungen/ Landwirtschaftsflächen sowie Waldfläche geprägt, im Südosten des Flnr. 634/28 schließen Einfamilienhausgrundstücke an
Immissionen:	keine
Topographische Grundstückslage:	Flnr. 634/4 und 634/28 jeweils nach Nordwesten ansteigend Teilfläche im Bereich Flnr. 634/4 mit nach Nordwesten ansteigender Böschung und teilweise hügelähnlicher Form
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine Anschlüsse an Versorgungsmedien, unerschlossene Fläche der Landwirtschaft
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<u>Flnr. 634/4:</u> Begrenzungen: Norden, Westen durch Ackerflächen Flnr. 632, 633 Süden: Ackerfläche Flnr. 813

Osten: Röhrsdorfer Straße  
 Flächenausschnitt durch Grundstück FlNr. 634/3 mit Fläche von 1 413 m<sup>2</sup>  
FlNr. 634/28:  
 Begrenzungen:  
 Süden: durch Einfamilienhausgrundstücke und Straße Drachenweg  
 Norden: ehemaliges Bahngrundstück FlNr. 811/5  
 Osten: Röhrsdorfer Straße  
 Westen: Ackerfläche FlNr. 624/1

FlNr. 634/4:  
 Teilweise Überquerung des Flurstücks durch 380 KV Strom-Freileitung  
 und Anordnung eines Hochspannungs-Strommastes  
 Überquerung des Flurstücks für Zugang/ Zufahrt zu FlNr. 634/3  
 (ohne angelegten Weg)  
 - jeweils mit Sicherung durch Eintragungen im Grundbuch -

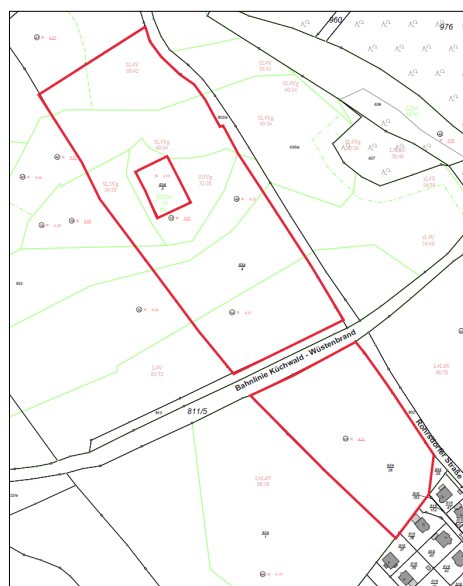
Über weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten ist nichts bekannt.

**Erschließung:** jeweils von Röhrsdorfer Straße aus  
 Straße mit Durchfahrtsverbot, Nutzung nur für landwirtschaftlichen  
 Verkehr gestattet, Straße im Bereich des Bewertungsobjektes  
 nicht ausgebaut, Fahrbahn unbefestigt

**Bauplanungsrechtliche Situation:** rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Darstellung als  
 Landwirtschaftsfläche, Flurstücke sind Außenbereichsflächen und  
 unterliegen zum Bewertungszeitpunkt keiner Bauerwartung  
 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis  
 kein Altlastenverdacht  
 kein Flurbereinigungsverfahren  
 kein Denkmalschutz

**Gestalt und Form:** Straßenfront Röhrsdorfer Straße:  
 FlNr. 634/4 rd. 320 m, FlNr. 634/28 rd. 120 m  
 Grundstückslänge: FlNr. 634/4 rd. 308 m,  
 FlNr. 634/28 rd. 120 m - 180 m  
 Grundstücksbreite: FlNr. 634/4 rd. 110 m - 125 m,  
 FlNr. 634/28 rd. 50 m - 105 m

**Flächen der Nutzung:** Flächen der vorgefundenen tatsächlichen Nutzung, näherungsweise:  
 42 320 m<sup>2</sup> Ackerfläche  
 6 700 m<sup>2</sup> Grünlandfläche (gelegen etwa mittig FlNr. 634/4)  
 49 020 m<sup>2</sup>



Lageplan, ohne Maßstab

**Ausgewählte Objektfotos des Gutachtens:**

Abb. 01 Flnr. 634/28, Ansicht der Landwirtschaftsfläche aus Richtung Süden und Blick in Richtung Norden mit Begrenzung im NW durch Gehölzstreifen an ehemaliger Bahnlinie sowie im NO durch Röhrsdorfer Straße



Abb. 02 Flnr. 634/28, Ansicht nordwestlicher Teil der Landwirtschaftsfläche und Blick nach Südwesten



Abb. 07 Flnr. 634/4, Ansicht der Landwirtschaftsfläche aus Richtung Südosten und Blick in Richtung Nordwesten mit Hochspannungleitung und Strommast



Abb. 10 Flnr. 634/4, Ansicht der Landwirtschaftsfläche südöstlich von Flnr. 634/3 und Blick nach Süden zur ehemaligen Bahnlinie