

2.1 Überregionale Lage

Bundesland:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Burgenlandkreis
Ort:	Stadt Zeitz, Mittelzentrum
Einwohner:	ca. 30.000 (mit allen eingemeindeten Ortsteilen)
Verkehrsanbindungen:	Bundesstraßen

B 2	Gera-Leipzig
B 91	Zeitz-Halle
B 180	Altenburg-Naumburg

Bundesautobahnen

A 4	Dresden-Frankfurt	ca. 20 km
A 9	München-Berlin	ca. 20 km

Flughafen

Leipzig/Halle ca. 50 km

Bahnverkehr

Bahnhof Zeitz ca. 2 km (Strecken Leipzig-Saalfeld
und Zeitz-Halle/Saale)

größere Städte

Gera	ca. 25 km	Leipzig	ca. 45 km
Halle (Saale)	ca. 55 km		

2.2 Regionale Lage

Standort: Das Grundstück befindet sich am Rande eines Wohngebiets, ca. 500 m östlich des Stadtzentrums. Gegenüber der Schillerstraße sind Mehrfamilien-Wohnhäuser in geschlossener Bauweise vorhanden. Ansonsten ist das Grundstück von Wohngrundstücken, einem Garagenhof und einem öffentlichen Gebäude (Medizinischer Dienst usw.) umgeben.

Entfernungen:	Geschäfte täglichen Bedarfs	- ca. 400 m (SB-Märkte)
	Bushaltestelle	- ca. 200 m
	Bahn	- ca. 1 km (Bahnhof Zeitz)

Wohnlage: mittel (gut, mittel, schlecht)

Geschäftslage: Nebenlage

2.3 Zuschnitt, topographische Grundstückslage

Grundstücksgröße: 5.328 m²

Grundstückszuschnitt: insgesamt nahezu rechteckig

Straßenfrontbreite: ca. 60 m - Tröglitzer Straße
 ca. 95 m - Schillerstraße

Länge/ Breite: ca. 50 x 100 m

Topographische
Grundstückslage: nach Norden (Schillerstraße) leicht abfallende Hang-
 lage, zu den umgebenden Straßen ca. 1 bis 2 m hohe
 Geländestufe (Böschung)

Höhe zu den südlichen
Nachbargrundstücken: nahezu eben

Grenzverhältnisse: Das Grundstück ist zweiseitig von Straßen und be-
 bauten Grundstücken umgeben.

Einfriedungen: Zum südlich gelegenen Nachbargrundstück Tröglitzer
 Straße 22 ist ein Lattenzaun aus Holz bzw. ein Bretter-
 zaun vorhanden. Ansonsten ist das Grundstück nicht
 eingefriedet.

2.4 Boden- /Oberflächenbeschaffenheit

Grundstücksnutzung: ungenutzt, verwildert

Aufwuchs und
Beschaffenheit: starker Wildwuchs (Gehölze, Büsche usw.)

Baugrund/
Grundwasser: Die Beschaffenheit des Baugrundes ist nicht bekannt. Es
 wird davon ausgegangen, dass der Baugrund normal trag-
 fähig ist. Inwieweit Grund- bzw. Schichtenwasser ansteht,
 ist nicht bekannt.

Hochwassergefahr: Aufgrund der Höhenlage besteht keine Hochwassergefahr.

Immissionen: Zur Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wie Lärm,
 Staub, Gerüche usw. wahrgenommen.

2.5 Erschließung

Straßenart: kommunale Straßen

Straßenausbau,
Straßenbefestigung: Tröglitzer Straße - ca. 6 m breit, Bitumenbelag
 Schillerstraße - ca. 5 m breit, Kopfsteinpflaster

Gehwege: Tröglitzer Straße - zweiseitig, jeweils ca. 3 m breit
 Schillerstraße - einseitig, ca. 2 m breit

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Das Grundstück ist nicht an Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.6 Beitrags- und Abgabepflichten

Das Grundstück ist unerschlossen. Bei Neubebauung können seitens der Stadt Zeitz auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes sowie des Baugesetzbuches Erschließungskosten erhoben werden.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Umlegungs-, Flurbereini-
gungs- und Sanierungs-
verfahren:

Das Grundstück liegt nicht im Bereich von Bodenordnungsverfahren, eine Sanierungssatzung besteht ebenfalls nicht.

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Im inzwischen wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zeitz ist das Grundstück als Mischgebiet (Gemischte Baufläche) dargestellt.

Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf 2015



Darstellung im
Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes.

Baurecht:

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich i.S. d. § 34 BauGB. Für die zukünftige Nutzung ist eine Bauleitplanung (B-Plan bzw. vorhabenbezogener B-Plan) erforderlich.

Baulasten:

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.11.2022 sind bezüglich des Grundstücks keine Baulasten vorhanden (siehe Anl. 5 d. GA).

Altlasten:

Laut Auskunft aus dem Fachinformationssystem „Bodenschutz“ vom 08.11.2022 handelt es sich um einen Teil des Betriebsgeländes der _____ und ist nutzungsspezifisch mit Altlastverdacht registriert (siehe Anl. 6 d.GA).

Auf dem Bewertungsgrundstück könnten typische betriebliche Abprodukte, wie Asche und Bauschutt, abgelagert sein. Die zerklüftete Geländeoberfläche spricht jedoch dafür, dass die ehemaligen Gebäude und befestigten Flächen zurückgebaut und die Aushubflächen nicht verfüllt wurden.

Diese Gegebenheit wird im Verkehrswert mit einem Risiko-Abschlag in Höhe von 5 % des Verkehrswertes abgegolten.



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Standort: Neustädter Passage 15, 06122 Halle

**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**

Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)

Darstellung 1:1000

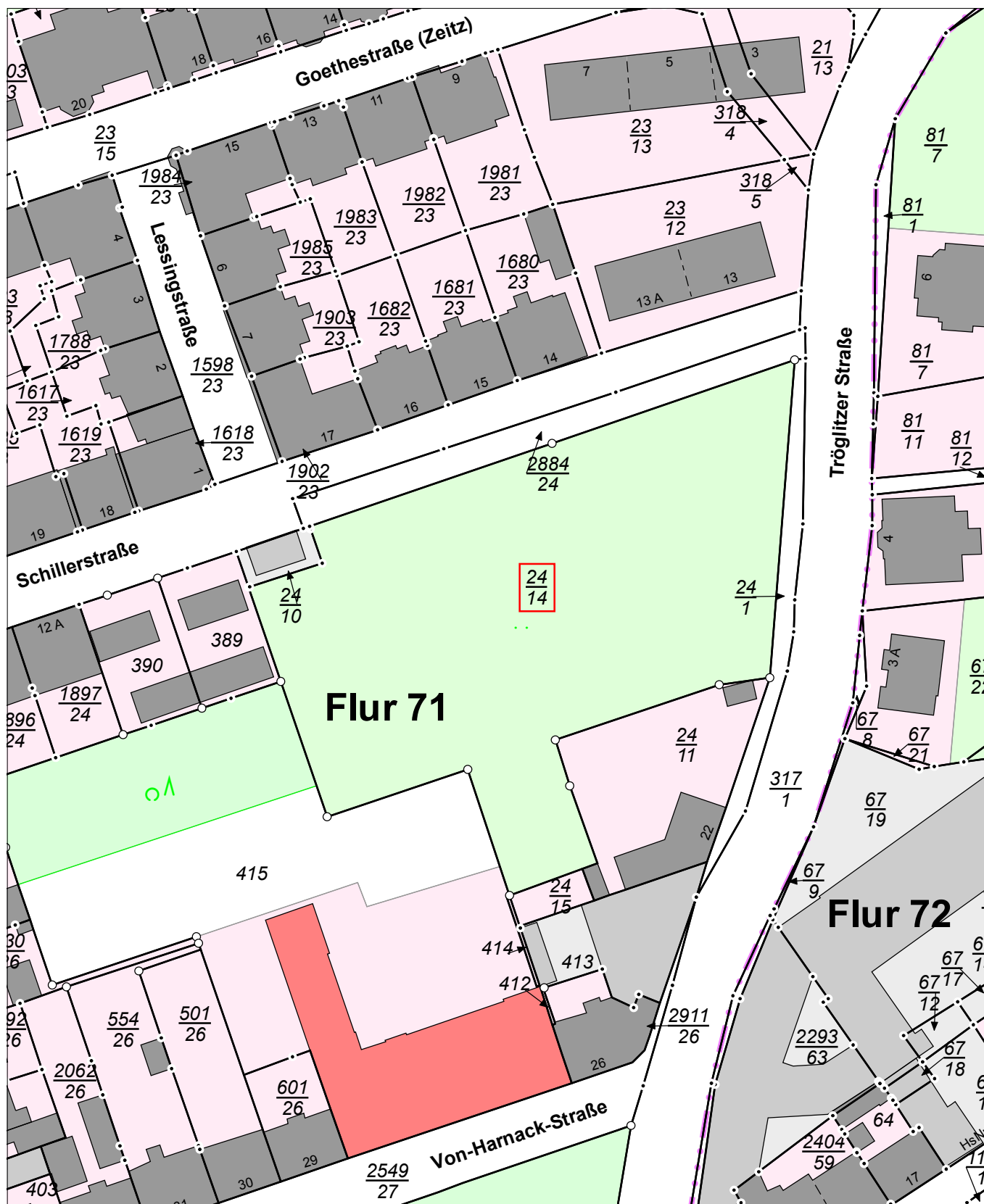
Flurstück: 24/14
Flur: 71
Gemarkung: Zeitz

Gemeinde: Zeitz, Stadt
Kreis: Burgenlandkreis

Erstellt am 09.11.2022
Aktualität der Daten: 06.11.2022

5660483

32720426



5660263

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Ihr Zeichen: D81-20642-22

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).