

2 Beschreibung der Grundstückslage und -eigenschaften

2.1 Standort

Ortslage:	im südöstlichen Bereich des Bundeslandes Sachsen-Anhalt
	im Landkreis Anhalt-Bitterfeld
	circa 35 km nordöstlich von Halle (Saale)
	circa 95 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg
Verkehrsanbindung:	über Bundesstraßen 184 und 183
	Autobahnanschlussstelle: A 9 (Berlin – Nürnberg) Auffahrt Bitterfeld – Wolfen, ca. 8 km
Ort:	nächster interkontinentaler Flughafen: Leipzig/ Halle, ca. 40 km
	Wolfen als Stadtteil (ST) von Bitterfeld-Wolfen als größte Stadt im Landkreis Anhalt – Bitterfeld; ca. 11 km nordwestlich von Bitterfeld
Einwohnerzahl:	Städtefusion am 01.07.2007
	Bitterfeld-Wolfen insgesamt: ca. 37.900 ST Wolfen: ca. 15.000
Grundstückslage:	nordwestliche Randlage ST (südlich von Wolfen Nord)
	innerhalb der Kleingartenanlage „Am Rodelberg“
	Nähe zur Gaststätte am Rodelberg
	unweit dem Theater Freilichtbühne Fuhneau Wolfen sowie dem Park Vogelschutzgebiet
Straßenart/ Erschließung:	über Anliegerweg/ Feldweg ⁶ , abgehend von der Verbindungsstraße
öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle in ST: fußläufig erreichbar
	Bahnhof in ST Wolfen: ca. 2,6 km entfernt;
	Bahnhof in ST Bitterfeld: ca. 8,6 km entfernt
Versorgungsmöglichkeiten:	nächster Discounter fußläufig in circa 10 Gehminuten erreichbar, wei- tere ca. 1,5 km entfernt; Einzelgeschäfte und Dienstleistung umliegend
soziale Infrastruktur:	Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Einrichtun- gen zur medizinischen Versorgung in ST Wolfen und Bitterfeld
	Grundschule in circa 7 Gehminuten erreichbar
	Freizeitbad Wolliday Wolfen ca. 17 Gehminuten entfernt
	Großer Goitzschensee ca. 16 km und Muldestausee ca. 18 km entfernt
angrenzende Nutzung:	Kleingärten (mit Bebauung – augenscheinlich zur temporären und zur Dauernutzung)
	Landwirtschaftsflächen östlich gegenüber des Bewertungsgrundstücks

⁶ Zum Teil im Gemeinschaftseigentum der Kleingartenanlage.

vorrangige Geschößzahl der angrenzenden Bebauung:	1-geschossig
Bauweise:	offene Bebauung
Parkmöglichkeiten:	auf dem Grundstück: die Möglichkeit besteht im Anliegerweg unzureichend
Grünbereiche:	vorhanden
Immissionen:	ohne

2.2 Gestalt und Form⁷

Breite an Anliegerweg:	ca. 22,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 36,00 m
Grundstücksgröße:	686 m ²
Grundstücksform:	trapezförmig

2.3 Beschaffenheit⁸

Grundstückstopografie:	vermutlich eben – nicht erkennbar
Höhenlage zur Straße:	eben
Grenzverhältnisse, nachbarrechtliche Gegebenheiten:	einseitige Grenzbebauung durch Bewertungsgrundstück Wie in der Flurkarte erkennbar, wurde vermutlich die Laube an der östlichen Grundstücksgrenze auf das Flurstück 112 Flur 1 überbaut. ⁹ Es ist unklar, ob es sich tatsächlich um einen Überbau nach § 912 BGB handelt oder um einen Darstellungsfehler im Liegenschaftskataster. Die genaue Lage der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen konnte im Rahmen der Besichtigung nicht eruiert werden. Es besteht Klärungsbedarf; ggf. sollte eine Grenzfeststellung erfolgen. Ein Werteinfluss ist zum Stichtag nicht ermittelbar. Die Laube befindet sich in abbruchreifem Zustand.
Grenzfeststellung:	Ortsbesichtigung: keine Grenzmarkierungen in Form von Grenzsteinen oder Messpunkten erkennbar Klarheit bzgl. exaktem Grenzverlauf ist nur durch die amtliche Vermessung möglich.

⁷ Siehe auch Liegenschaftskarte als Anlage zum Gutachten.

⁸ Im Sinne § 5 Nr.5 Immo WertV 2021.

⁹ Eigentümer siehe Anschreiben zum Gutachten.

<p>Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):</p>	<p>Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Unterstellt wird normal tragfähiger Baugrund, unbelastet von Ablagerungen und schädlichen Umwelteinflüssen (Baugrundgutachten lag nicht vor).</p> <p>temporär erhöhter Grundwasserstand; Grundwasserstand < 2 m unter OFG möglich</p>
<p>Grundwassernutzung:</p>	<p>Ökologisches Großprojekt Bitterfeld-Wolfen (ÖGP) jährlich durchgeführte Untersuchungen: Das Grundstück befindet sich im Bereich, in welchem mit Kontaminationen des oberen Grundwasserleiters und gesättigten Bodenbereichs mit chemietypischen Schadstoffen zu rechnen ist, so dass von einer Grundwassernutzung abgesehen werden sollte. In diesem Zusammenhang wird auf den Artikel „Empfehlungen des Umweltamtes zu Nutzungseinschränkungen von Brauchwasserbrunnen“ verwiesen.¹⁰</p> <p>Zu beachten gilt weiterhin, dass mit einem Grundwasserflurabstand von circa 1- 2 m¹¹(im westlichen Teil des Grundstücks) und von circa 2-5 m (im östlichen Teil des Grundstücks) zu rechnen ist. Auf Grund der niederschlagsabhängigen Grundwasserneubildungsrate sind Schwankungen des Grundwasserflurabstandes bis zu 1 m möglich</p>
<p>Altlasten:</p>	<p>kein Eintrag im Altlastenkataster</p>

2.4 Erschließungszustand

<p>Straßenausbau:</p>	<p>Anliegerweg/ Feldweg: unbefestigt bzw. Schotter; mit Straßenbeleuchtung</p>
<p>Ver- und Entsorgung:</p>	<p>vermutlich Anschluss möglich an öffentliche Stromversorgung; Trinkwasser vermutlich über Trinkwassernetz; Abwasser vermutlich mit Netzanschluss¹²</p>

¹⁰ Gemäß Mitteilungsblatt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 23.09.2022.

¹¹ Gemäß Auskunft des Landkreises Anhalt-Bitterfeld FB Umwelt und Klimaschutz und Landesamt für Geologie und Bergwesen.

¹² Abwasserschacht auf Flurstück 112 sichtbar.

¹³ Der genaue Wortlaut zu den Eintragungen ist dem Grundbuch zu entnehmen.

¹⁴ Eintragungen eines so genannten Herrschermerks bzw. Rechte, die dem Eigentümer des Grundbesitzes zustehen.