

ANLAGEN

zum Gutachten 1545-1/05-23 – Verkehrswert des Grundstücks mit der Flurnummer 894 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf – (Aktenzeichen des Vollstreckungsgerichts am Amtsgericht Deggendorf: 1 K 12/23)

ANLAGE I

Blatt 1:

Webkartenausschnitt für den zentralen nördlichen Teil des Landkreises Deggendorf mit den dort befindlichen Gemarkungen und topographischer Kartenausschnitt für den zentralen Bereich der Gemarkung Seebach bzw. den Bereich westlich der Ortschaft Eichberg, wo sich das Flurstück 894 befindet

Blatt 2:

Lageplan bzw. Flurkarte ca. im Maßstab 1:1000 für das Flurstück 894 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf

Blatt 3:

Luftbild vom 19.06.2022 ca. im Maßstab 1:500 für das Flurstück 894 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf

Blatt 4:

Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Beschrieb für das Flurstück 894 in der Gemarkung Seebach und Auszug aus der Bodenschätzungskarte für den Bereich, in dem sich das Grundstück befindet

Blatt 5:

Lageplan bzw. Flurkartenausschnitt zu der über das Flurstück 894 verlaufenden, oberirdischen 110 kV-Freileitung

ANLAGE II

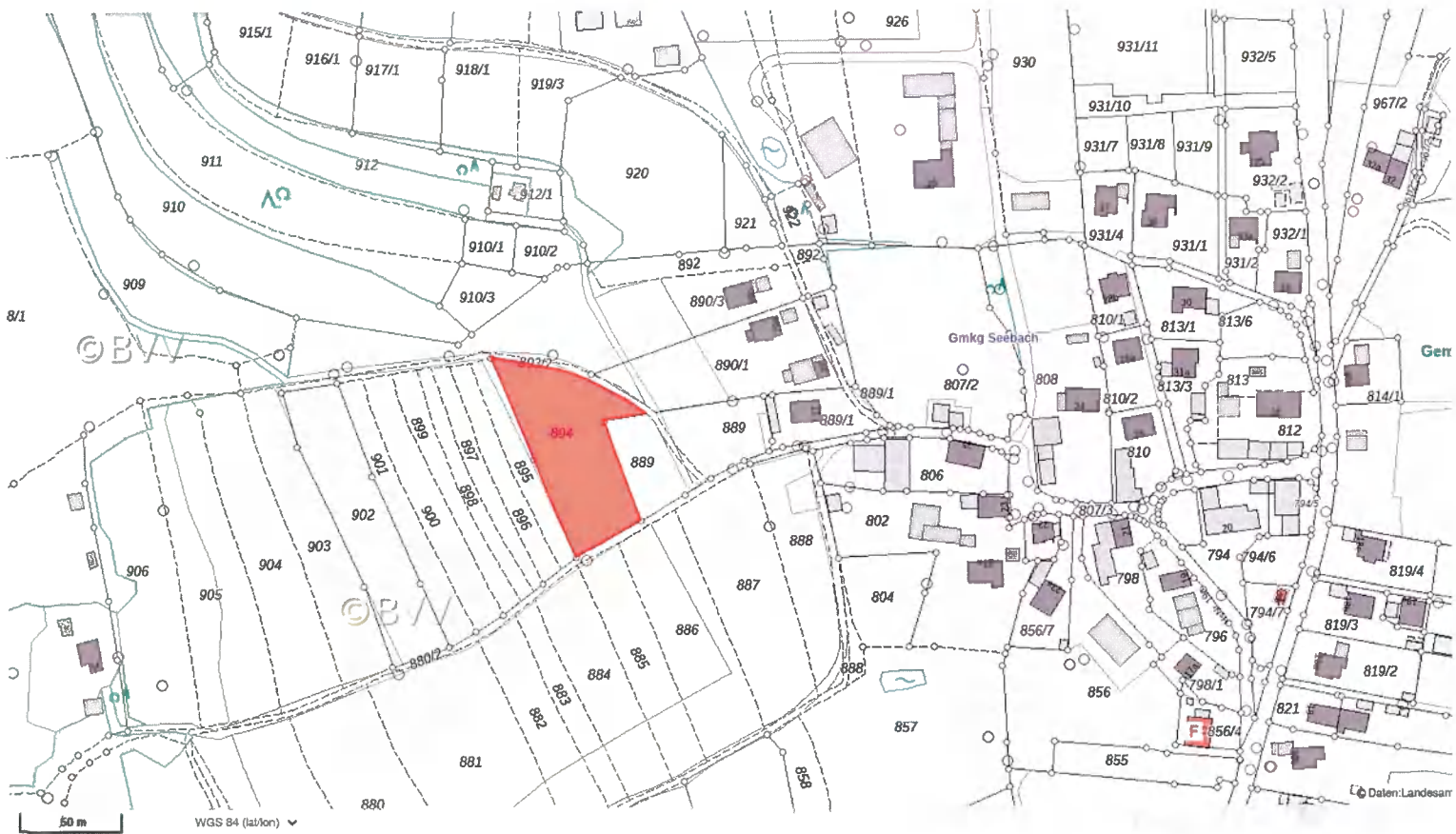
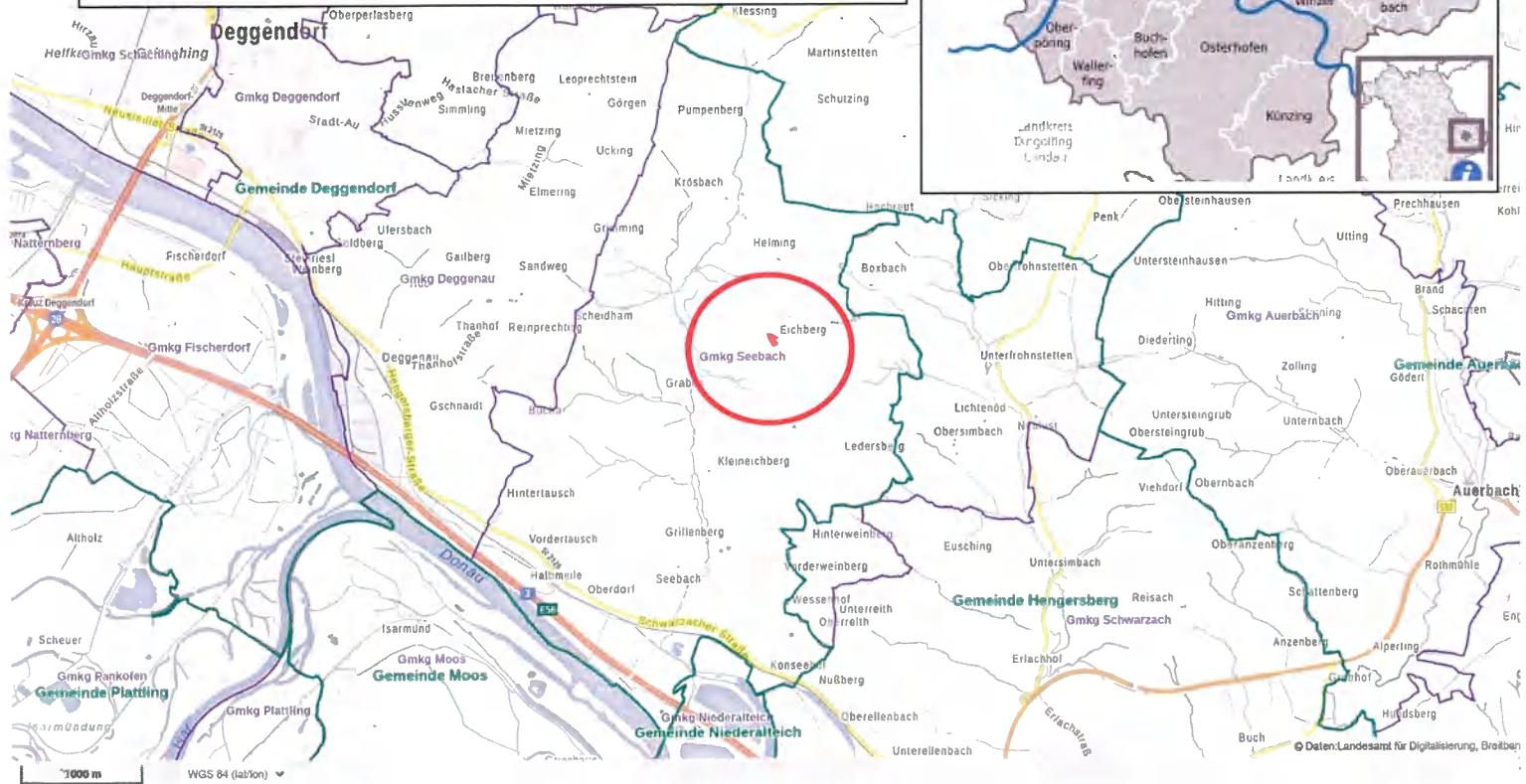
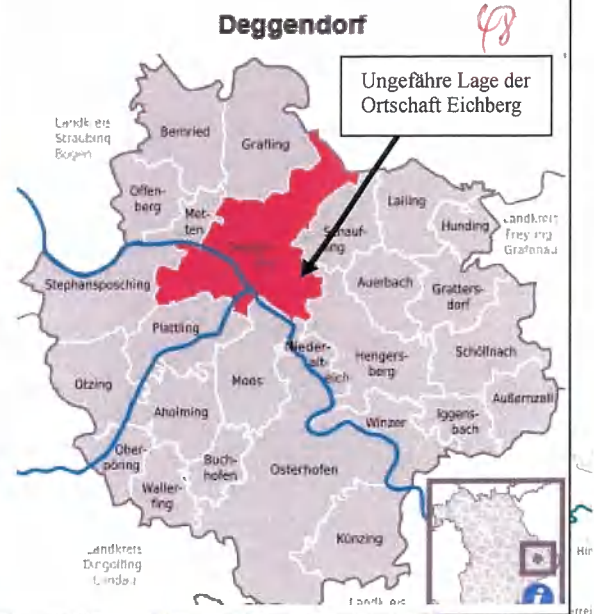
Blatt 1 bis 4:

Fotodokumentation zu der Wiesenfläche mit der Flurnummer 894 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf; Bild 1 bis Bild 8

Anlage I, Blatt 1:

Webkartenausschnitt für den zentralen nördlichen Teil des Landkreises Deggendorf mit den dort befindlichen Gemarkungen und topographischer Kartenausschnitt für den zentralen Bereich der Gemarkung Seebach bzw. den Bereich westlich der Ortschaft Eichberg, wo sich das Flurstück 894 befindet (Auszüge aus dem Bayern-Atlas-Plus). Das Flurstück 894 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf, ist rot markiert. Der kleine Kartenausschnitt rechts zeigt die Lage des Stadtgebietes von Deggendorf innerhalb des Landkreises Deggendorf bzw. die Lage der Ortschaft Eichberg im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes von Deggendorf. Das Flurstück 894 befindet sich etwa 60 m Luftlinie bzw. knapp 90 m Wegstrecke westlich von Eichberg.

Lage der Stadt Deggendorf im Landkreis Deggendorf



Anlage I, Blatt 2:

Lageplan bzw. Flurkarte ca. im Maßstab 1:1000 für das 4020 m² große, komplett als Wiese bzw. Grünland genutzte Flurstück 894 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf. Die Wiese ist durchgängig von Osten nach Westen geneigt und die dem Grundstück vom Landwirtschaftsamt zugeteilte Erosionsgefährdungsklasse dürfte vermutlich bei 1 liegen. Verkehrsmäßig erschlossen wird das Grundstück über die beiden im Norden (Wiesenweg mit Fl.Nr. 893/2) und Süden (Schotterweg mit Fl.Nr. 880/2) entlangverlaufenden, jeweils öffentlich gewidmeten Wege. 49



Anlage I, Blatt 3:

Luftbild vom 19.06.2022 ca. im Maßstab 1:500 für das 4020 m² große, komplett als Wiese bzw. Grünland genutzte Flurstück 894 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf. Die Wiese wird von Norden in Richtung Süden von einer oberirdischen 110 kV Freileitung überspannt, da sich aber kein Mast im Grundstück befindet, wirkt sich die Freileitung nicht bzw. nur marginal negativ auf die derzeitig rein landwirtschaftliche Nutzung aus. Für das Wiesengrundstück mit der Fl.Nr. 894 war für die Jahre 2022 und 2023 kein Bewirtschafter vom Landwirtschaftsamt erfasst. Dem Flurstück 894 ist vom Landwirtschaftsamt der Dauergrünlandstatus zugeteilt, eine Ackernutzung scheidet somit künftig aus.



0 2 4 6 8m
Maßstab 1:500



Flurstück 894 Gemarkung Seebach

Gebietszugehörigkeit: Große Kreisstadt Deggendorf
Landkreis Deggendorf
Bezirk Niederbayern

Lage: Im Grabenfeld

Fläche: 4 020 m²

Tatsächliche Nutzung: 4 020 m² Grünland

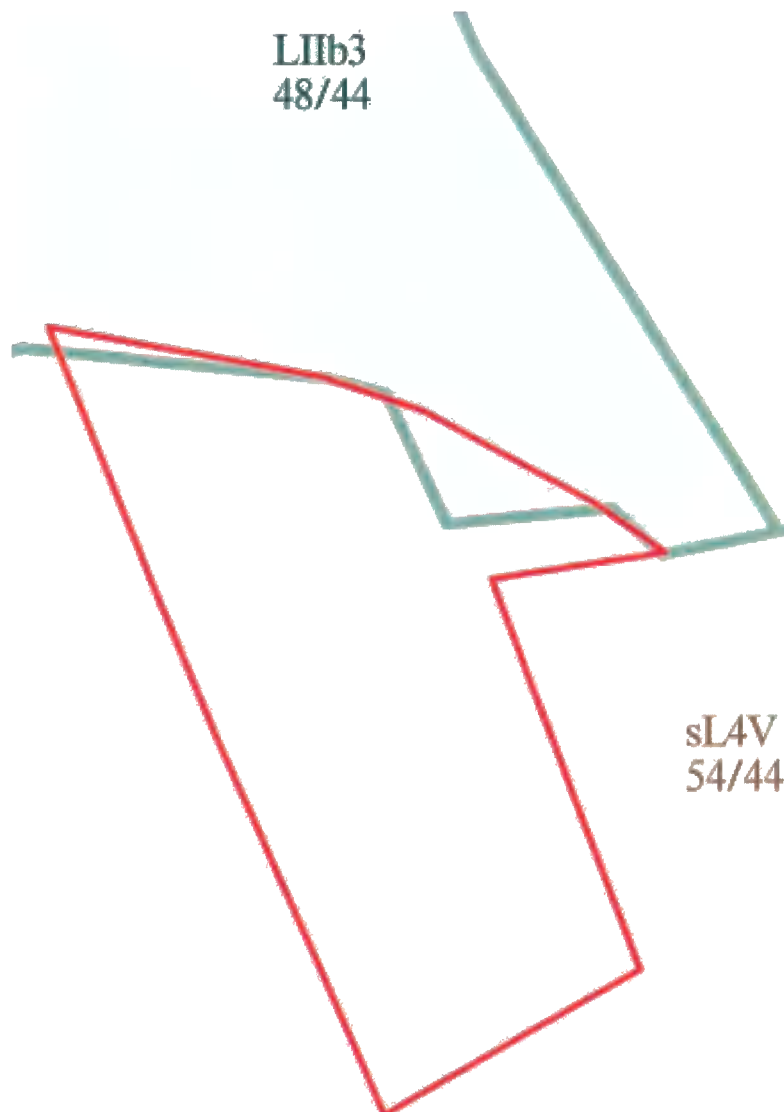
Bodenschätzung: 3 776 m² Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4),
Verwitterung (V), Bodenzahl 54, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl
1661

225 m² Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C
(b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 44,
Ertragsmesszahl 99

Gesamtertragsmesszahl 1760

Anlage I, Blatt 4:

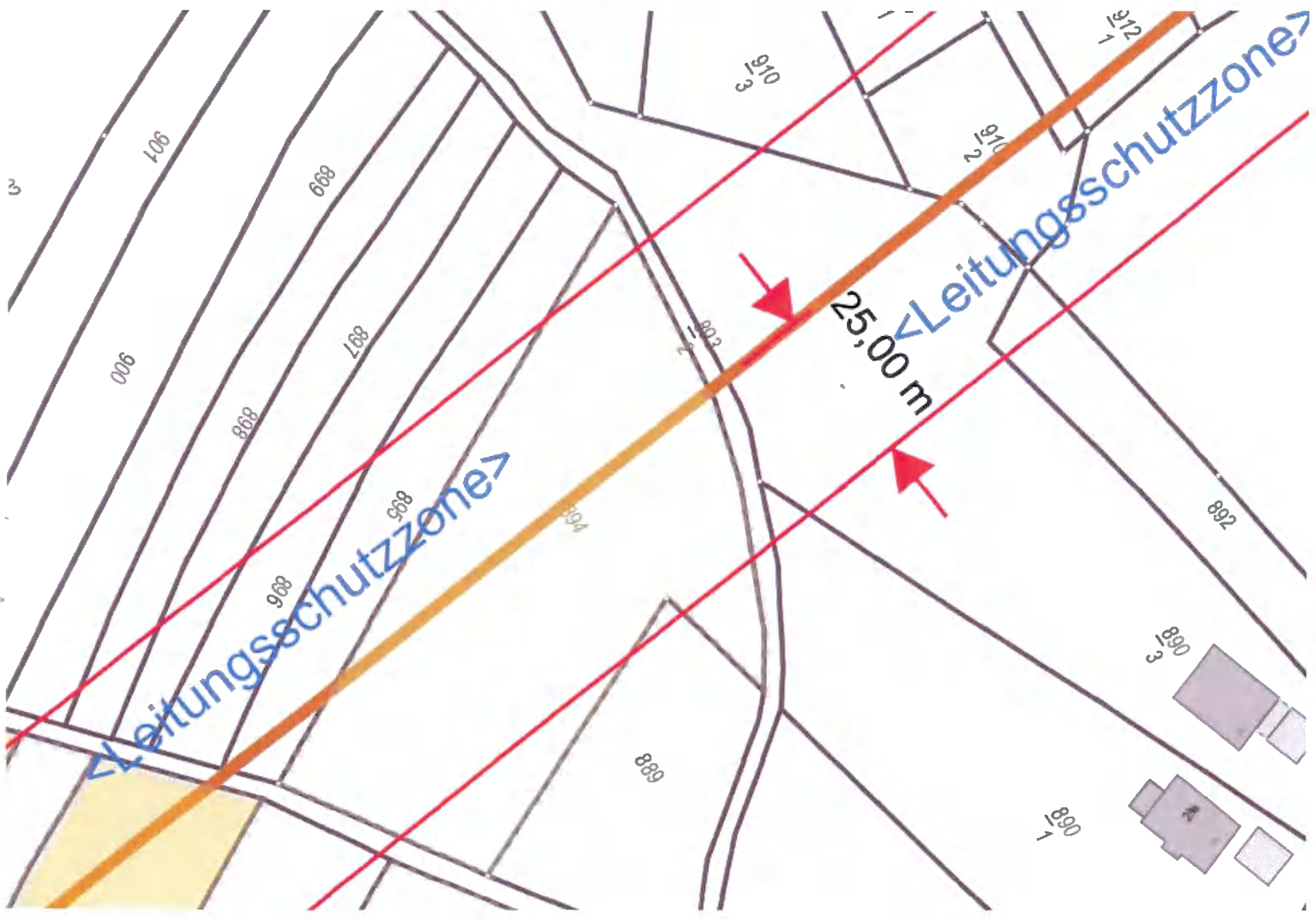
Flurstücks- und Eigentümersnachweis mit
Beschrieb für das Flurstück 894 in der
Gemarkung Seebach. In der Bodenschät-
zung ist der Großteil der Grundstücksflä-
che als Acker mit der Ackerzahl 44 und
der Bodenart sandiger Lehm bonitiert
worden, ein kleiner Teil ist als Grünland
mit der Grünlandzahl 44 und der Bodenart
Lehm erfasst. Die durchschnittliche
Acker- bzw. Grünlandzahl liegt somit bei
etwa 44. Die Bodenschätzungskarte zeigt
auf, welcher Grundstücksbereich in der
Bodenschätzung als Acker bzw. als Grün-
land erfasst worden ist.



20 m

WGS 84 (lat/lon) ▼

Anlage I, Blatt 5:
Lageplan bzw. Flurkartenausschnitt zu der über das Flurstück 894 verlaufenden, oberirdischen 110 kV-Freileitung (nicht maßstabgerecht). Die Freileitung überspannt nahezu das gesamte Grundstück und der Schutzstreifenbereich der Leitung liegt bei jeweils 25,00 m links und rechts der Leitungsachse, der Schutzstreifenbereich ist somit insgesamt 50 m breit. Im Grundstück befindet sich kein zugehöriger Stahlgittermast, sodass sich die Freileitung nicht bzw. nur bedingt negativ auf die derzeit rein landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks auswirkt.



53



Bild 1: Standort ungefähr in der südwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 894, Blickrichtung Nordosten. Im Bild der südliche Grundstücksteil mit dem an der Südseite, rechts im Bild, entlangverlaufenden Feldweg mit der Fl.Nr. 880/2. Da der Weg überwiegend deutlich tiefer ist, als der südliche Grundstücksbereich von Flurstück 894, ist die Einfahrt in den südlichen Grundstücksteil von Flurstück 894 derzeit nur an einer Stelle annähernd höhengleich möglich. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft zudem noch eine Telefonleitung. Die roten Linien markieren ungefähr den Verlauf der Grundstücksgrenzen. Im Hintergrund der westliche Ortsrand der kleinen Ortschaft Eichberg.



Bild 2: Standort ungefähr in der südwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 894, Blickrichtung Nordwesten. Im Bild der westliche Wiesenbereich von Flurstück 894, der durchgängig von Westen in Richtung Osten hin leicht ansteigt. Die Wiese ist im Jahr 2023 nicht gemäht bzw. bewirtschaftet worden und vom Landwirtschaftsamt ist für das Grundstück auch kein Bewirtschafter erfasst. Fast das gesamte Flurstück 894 wird von Norden nach Süden von einer oberirdischen 110 kV Freileitung überspannt, da sich im Grundstück aber kein zugehöriger Stahlgittermast befindet, wirkt sich die Leitung nicht negativ auf die derzeit rein landwirtschaftliche Nutzung aus.



Bild 3: Standort ungefähr in der nordwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 894, Blickrichtung Südsüdost. Im Bild der westliche Wiesenbereich von Flurstück 894, der durchgängig von Westen in Richtung Osten hin leicht ansteigt. Die Wiese ist im Jahr 2023 nicht gemäht bzw. bewirtschaftet worden.



Bild 4: Standort ungefähr in der nordwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 894, Blickrichtung Südosten. Im Bild der nördliche Wiesenbereich von Flurstück 894 und im Hintergrund der westliche Ortsrand von Eichberg. Links am Bildrand der Weg mit der Fl.Nr. 893/2, der nicht ausgebaut ist und sich deshalb als Wiesenweg nicht von der im Norden anschließenden Nachbarfläche (Wiesenbereich von Flurstück 890/3) abhebt. Das Flurstück 894 ist im Jahr 2023 nicht gemäht bzw. bewirtschaftet worden.



Bild 5: Standort ungefähr in der östlichen Grundstücksecke von Flurstück 894, Blickrichtung Nordwesten. Im Bild der nördliche Wiesenbereich von Flurstück 894 der durchgängig nach Westen geneigt ist. Rechts am Bildrand der Weg mit der Fl.Nr. 893/2, der nicht ausgebaut ist und sich deshalb als Wiesenweg nicht von der im Norden anschließenden Nachbarfläche (Wiesenbereich von Flurstück 890/3) abhebt.



Bild 6: Standort ungefähr in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 894, Blickrichtung Süden. Im Bild der östliche Grundstücksteil von Flurstück 894, der durchgängig nach Westen geneigt ist.



Bild 7: Standort in der südöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 894, Blickrichtung Norden. Im Bild der östliche Grundstücksteil von Flurstück 894, der leicht nach Westen geneigt ist.

Annähernd höhengleiche
Einfahrt in den südlichen
Grundstücksbereich



Bild 8: Standort ungefähr in der südöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 894, Blickrichtung Westen. Im Bild der südliche Grundstücksteil mit dem an der Südseite, links am Bildrand, entlangverlaufenden Weg mit der Fl.Nr. 880/2. Der Weg ist öffentlich gewidmet und Eigentümer des Weges ist die Stadt Deggendorf. Da der Weg nicht ausgebaut ist, sind die jeweiligen Anlieger für den Unterhalt des Weges verantwortlich. Da der Weg überwiegend deutlich tiefer liegt, als der südliche Grundstücksbereich von Flurstück 894, ist die Einfahrt in den südlichen Grundstücksteil von Flurstück 894 derzeit nur an einer Stelle annähernd höhengleich möglich. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft zudem noch eine Telefonleitung.