

# ANLAGEN

zum Gutachten 1545-7/05-23 – Verkehrswerte der Grundstücke mit den Flurnummern  
804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf –  
(Aktenzeichen des Vollstreckungsgerichts am Amtsgericht Deggendorf: 1 K 19/23)

---

## 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 die Flurstücke 804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach befinden

Blatt 2:

Lageplan bzw. Flurkarte ca. im Maßstab 1:1000 für die Flurstücke 804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf

Blatt 3:

Luftbild vom 19.06.2022 ca. im Maßstab 1:1000 für die Flurstücke 804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf

Blatt 4:

Flurstücks- und Eigentüternachweise mit Beschrieb für die Flurstücke 887 und 888 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf

Blatt 5:

Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Beschrieb für das Flurstück 804 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf, und Auszug aus der Bodenschätzungskarte für den Bereich, in dem sich die drei Flurstücke 804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach befinden

Blatt 6:

Lageplan ca. im Maßstab 1:1000 zum Bauvorhaben Neubau einer Güllegrube im Frühjahr 1992

Blatt 7:

Grundriss- und Schnittzeichnung (ohne Maßstabsangabe) für die im Frühjahr 1992 im nordöstlichen Grundstücksbereich von Flurstück 888 erbaute Güllegrube

## ANLAGE II

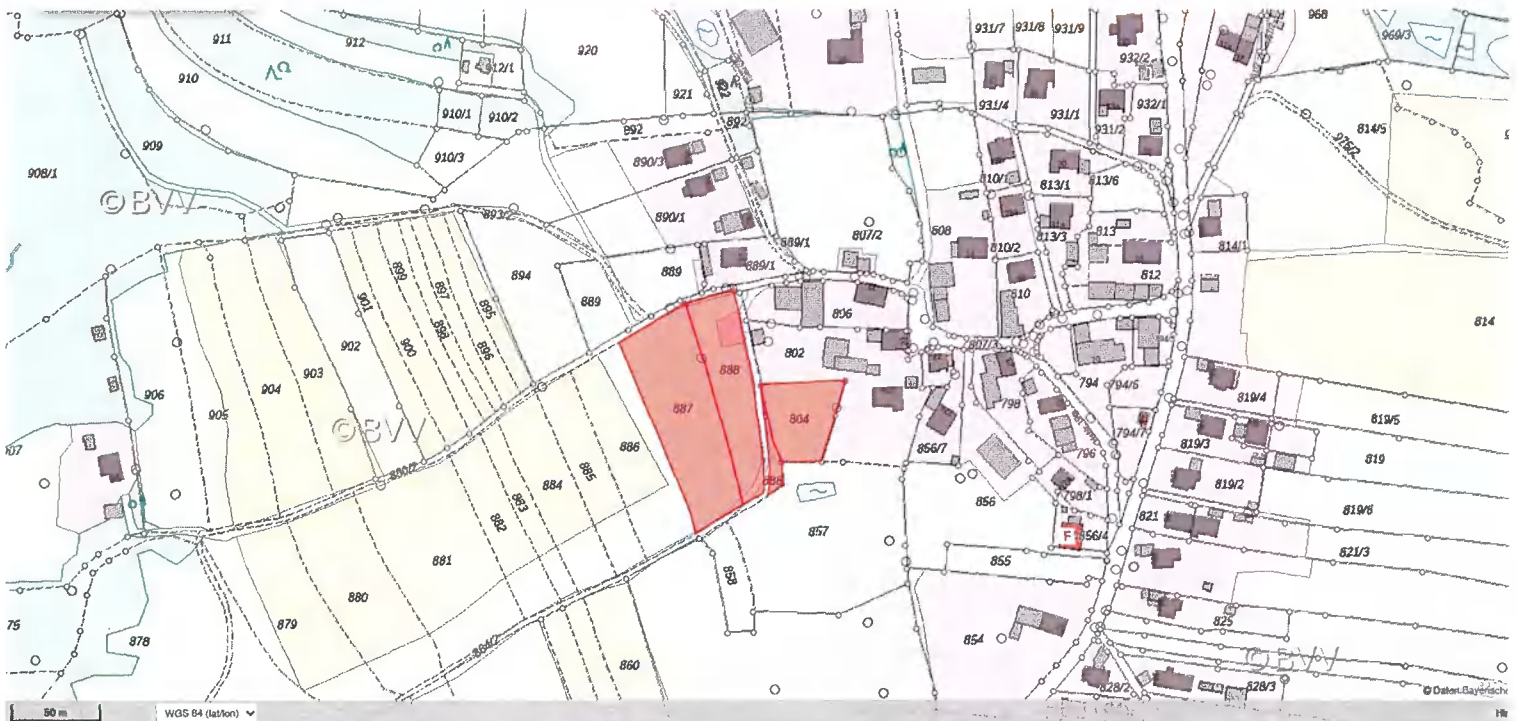
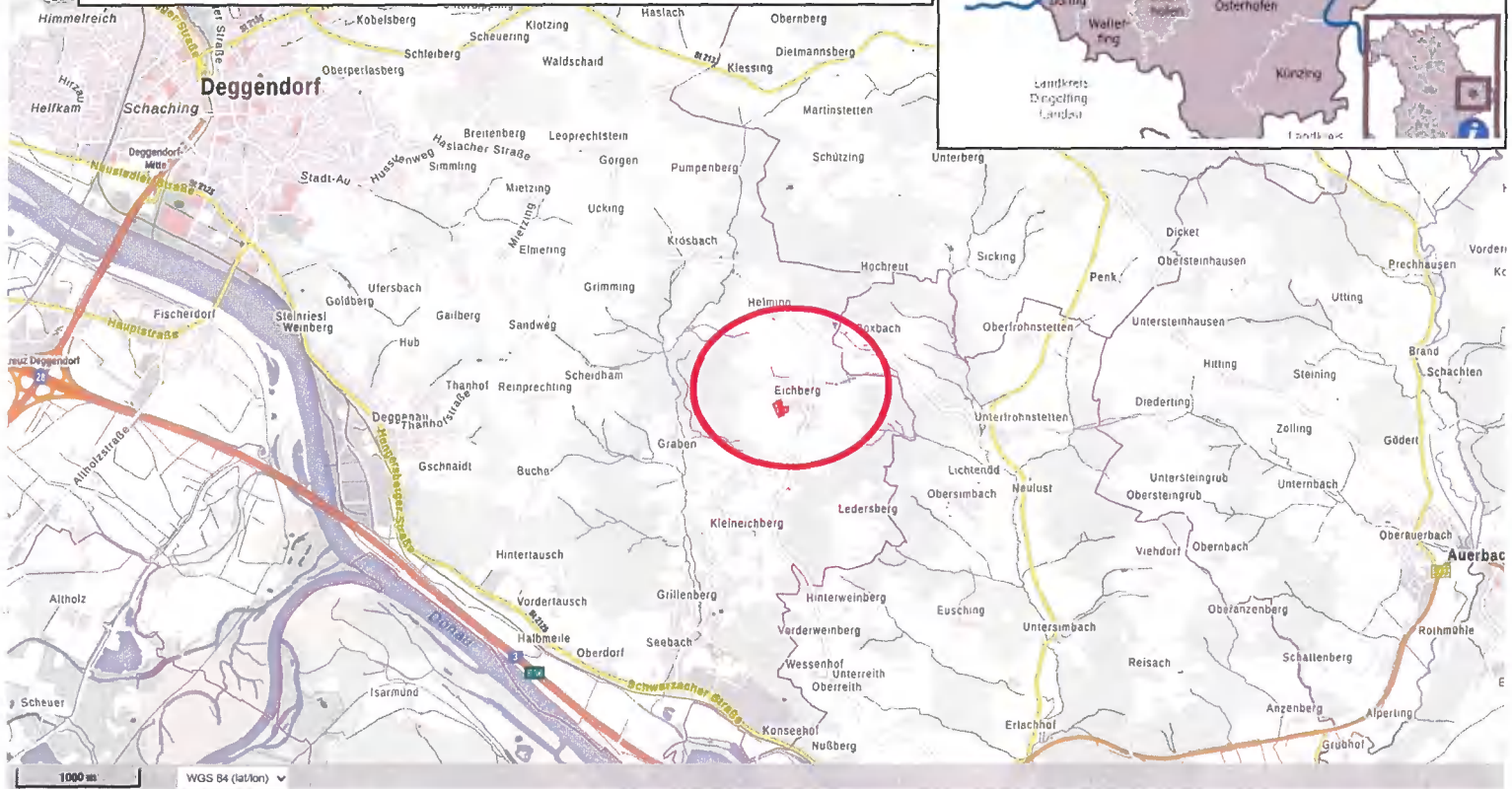
Blatt 1 bis 9:

Fotodokumentation zu den drei überwiegend als Grünland genutzten Flurstücken 804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach, Stadt Deggendorf; Bild 1 bis Bild 18

### Anlage I, Blatt 1:

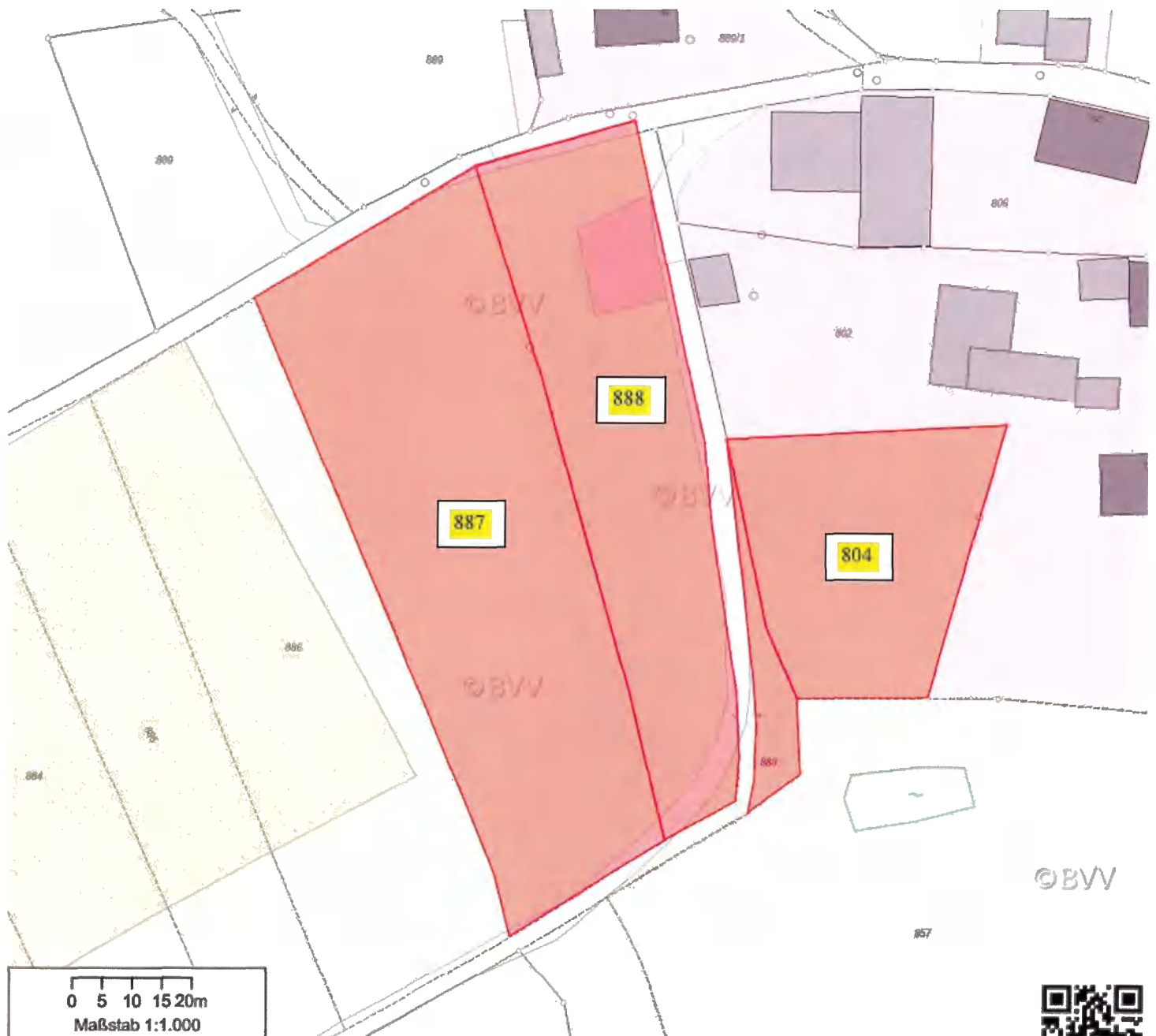
Webkartenausschnitt für den zentralen nördlichen Teil des Landkreises Deggendorf mit den dort befindlichen Gemarkungen und topographischer Kartenausschnitt für den zentralen Bereich der Gemarkung Seebach bzw. den Bereich südwestlich der Ortschaft Eichberg, wo sich die Flurstücke 804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach befinden (Auszüge aus dem Bayern-Atlas-Plus). Die drei Grundstücke sind 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. Zwei der drei Grundstücke liegen direkt beieinander. Das Flurstück 804 schließt direkt südlich bzw. östlich an die Ortsbebauung von Eichberg an und die Flurstücke 887 und 888 befinden sich unmittelbar westlich davon.

### Lage der Stadt Deggendorf im Landkreis Deggendorf



Anlage I, Blatt 2:

Lageplan bzw. Flurkarte ca. im Maßstab 1:1000 für die Flurstücke 804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf. Die Flurstücke 887 und 888 liegen beieinander und das Flurstück 804 schließt direkt südlich bzw. östlich an die Ortsbebauung von Eichberg an. Die drei Grundstücke werden zum Großteil als Grünland bewirtschaftet, geringe Teilflächen sind Weg- oder Gebüschfläche. Im Nordteil von Flurstück 888 befindet sich eine Güllegrube, die als Bauliche Anlage somit Bestandteil des Grundstücks ist. Die drei Grundstücke sind durchgängig von Osten nach Westen geneigt ( $\varnothing$  ca. 8 % bis 9 %). Verkehrsmäßig erschlossen werden die Flurstücke 887 und 888 über den im Norden entlangverlaufenden und mit Schotter befestigten Weg mit der Fl.Nr. 880/2 und den an der Südseite entlangverlaufenden, nicht ausgebauten Weg mit der Fl.Nr. 864/2. Der Weg mit der Fl.Nr. 864/2 verläuft zudem entlang der Ostseite bzw. durch den südöstlichen Bereich von Flurstück 888. Das Flurstück 804 verfügt über keinen unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz. Die nordwestliche Grundstücksecke von Flurstück 804 reicht zwar bis an den Weg heran, zwischen dem Weg und dem Flurstück 804 befindet sich aber der östlichste Grundstücksbereich von Flurstück 888. Derzeit wird die Wiese mit der Fl.Nr. 804 über den Weg mit der Fl.Nr. 864/2 bzw. die im Westen anschließende Wiesenfläche mit der Fl.Nr. 888 (= Bewertungsfläche) angefahren. Die beiden Wege mit den Flurnummern 864/2 und 880/2 sind öffentlich gewidmet und Eigentümer der Wege ist die Stadt Deggendorf. Da die Wege nicht ausgebaut sind, sind die jeweiligen Anlieger für den Unterhalt der Wege verantwortlich.



Anlage I, Blatt 3:

Luftbild vom 19.06.2022 ca. im Maßstab 1:1000 für die Wiesengrundstücke mit den Fl.Nr. 804, 887 und 888 in der Gemarkung Seebach, Stadtgebiet Deggendorf. Die Wiesenbereiche der Flurstücke 887 und 888 werden derzeit zusammen als eine Bewirtschaftungseinheit bzw. als ein Feldstück genutzt. Die drei Grundstücke werden zum Großteil als Grünland bewirtschaftet, geringe Teilflächen sind Weg- oder Gebüschfläche. Im Nordteil von Flurstück 888 befindet sich eine offene Güllegrube, die als Bauliche Anlage Bestandteil des Grundstücks ist. Die drei Grundstücke sind durchgängig von Osten nach Westen geneigt ( $\varnothing$  ca. 8 % bis 9 %). Verkehrsmäßig erschlossen werden die Flurstücke 887 und 888 über einen im Norden entlangverlaufenden Schotterweg und das Flurstück 888 zusätzlich durch einen entlang der Ostseite verlaufenden Weg, wobei dieser Weg durch den südöstlichen Grundstücksbereich von Flurstück 888 verläuft. Das Flurstück 804 verfügt über keinen unmittelbaren Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, derzeit wird das Flurstück 804 über den Weg mit der Fl.Nr. 864/2 bzw. die im Westen anschließende Wiesenfläche mit der Fl.Nr. 888 (= Bewertungsfläche) angefahren. Für die drei Wiesengrundstücke mit den Fl.Nr. 804, 887 und 888 war für die Jahre 2022 und 2023 kein Bewirtschafter vom Landwirtschaftsamt erfasst. Den jeweils landwirtschaftlich genutzten Grundstücksbereichen der drei Grundstücke ist vom Landwirtschaftsamt der Dauergrünlandstatus zugeteilt, eine Ackernutzung scheidet somit künftig aus.



### Flurstück 887 Gemarkung Seebach

Gebietszugehörigkeit: Große Kreisstadt Deggendorf  
Landkreis Deggendorf  
Bezirk Niederbayern

Lage: Im Grabenfeld

Fläche: 4 190 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 4 150 m<sup>2</sup> Grünland  
40 m<sup>2</sup> Weg

Bodenschätzung: 4 145 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4),  
Verwitterung (V), Bodenzahl 54, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl  
1824  
Gesamtertragsmesszahl 1824

Anlage I, Blatt 4:  
Flurstücks- und Eigentüternachweise mit  
Beschrieb für die Flurstücke 887 und 888  
in der Gemarkung Seebach. In der Boden-  
schätzung sind die ldw. genutzten Grund-  
stücksteile überwiegend als Acker und zu  
einem geringen Teil als Grünland mit  
Acker- bzw. Grünlandzahlen von 44 bis 47  
bonitiert worden und Bodenarten sind der  
stark lehmige Sand, der sandige Lehm und  
der Lehm. Die durchschnittliche Ackerzahl  
liegt beim Flurstück 887 bei etwa 44,0 und  
die durchschnittliche Acker- bzw. Grün-  
landzahl liegt beim Flurstück 888 bei unge-  
fähr 44,3.

### Flurstück 888 Gemarkung Seebach

Gebietszugehörigkeit: Große Kreisstadt Deggendorf  
Landkreis Deggendorf  
Bezirk Niederbayern

Lage: Im Grabenfeld

Fläche: 2 620 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 2 240 m<sup>2</sup> Grünland  
196 m<sup>2</sup> Fläche gemischter Nutzung  
143 m<sup>2</sup> Weg  
41 m<sup>2</sup> Straßenverkehr

Bodenschätzung: 1 984 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4),  
Verwitterung (V), Bodenzahl 54, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl  
873  
246 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C  
(b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 47,  
Ertragsmesszahl 116  
Gesamtertragsmesszahl 989

### Flurstück 804 Gemarkung Seebach

Gebietszugehörigkeit: Große Kreisstadt Deggendorf  
Landkreis Deggendorf  
Bezirk Niederbayern

Lage: In Eichberg

Fläche: 1 570 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1 570 m<sup>2</sup> Grünland

Bodenschätzung: 1 570 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 47, Ertragsmesszahl 738

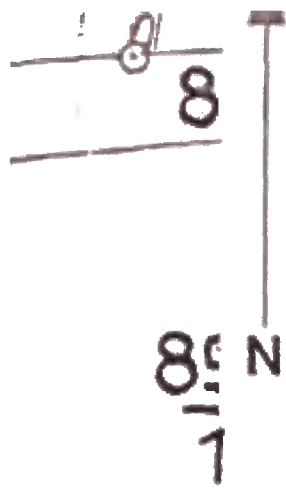
Gesamtertragsmesszahl 738

Anlage I, Blatt 5:  
Flurstücks- und Eigentümnachweis mit  
Beschrieb für das Flurstück 804 in der  
Gemarkung Seebach. In der Bodenschät-  
zung ist der landwirtschaftliche Grund-  
stücksteil als Grünland mit einer Grün-  
landzahl 47 bonitiert worden und Boden-  
art ist der Lehm.



Die Bodenschätzungskarte zeigt  
auf, welcher Grundstücksbereich  
wie in der Bodenschätzung erfasst  
worden ist und welche Acker- oder  
Grünlandzahlen diesem Grund-  
stücksteil zugeteilt wurden.

Anlage I, Blatt 6:  
 Lageplan ca. im Maßstab 1:1000 zum Bauvorhaben Neubau einer Güllegrube im Frühjahr 1992 (nicht maßstabgerecht). Die Güllegrube befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich von Flurstück 888, genau an der Stelle, wie hier im Lageplan dargestellt.



Maßstab 1 : 1000  
 Vergrößerung aus 1 : 5000 (Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet)  
 Gemarkung Seebach

12. Juni 1992  
 Deggendorf, den  
 Vermessungsamt Deggendorf

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten (Art. 11 Abs. 4 VermKatG). Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte nicht erlaubt.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Lang gestrichelte Grenzen sind aus der Flurkarte 1 : 5000 oder 1 : 2500 übertragen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



*Hubert*  
 Holzbauer  
 Amtsinspektor  
 2



Anlage I, Blatt 7:

Grundriss- und Schnittzeichnung (ohne Maßstabsangabe) für die im Frühjahr 1992 im nordöstlichen Grundstücksbereich von Flurstück 888 erbaute Güllegrube. Die Güllegrube wurde von der Firma Ammann Behälterbau als Stahlbetongrube in monolithischer Bauweise errichtet. Der Innendurchmesser liegt bei 8,00 m und der Außendurchmesser bei 8,40 m. Die Grube ist innen 3,00 m und außen etwa 3,25 m tief. Die Bruttogrundfläche der Güllegrube liegt demnach bei etwa 55,40 m<sup>2</sup>, die Güllegrube hat ein Fassungsvermögen von maximal etwa 150,7 m<sup>3</sup> und der Bruttorauminhalt beträgt rund 180 m<sup>3</sup>.

EINGABEPLAN ZUR ERSTELLUNG VON 1 BETONBEHÄLTER

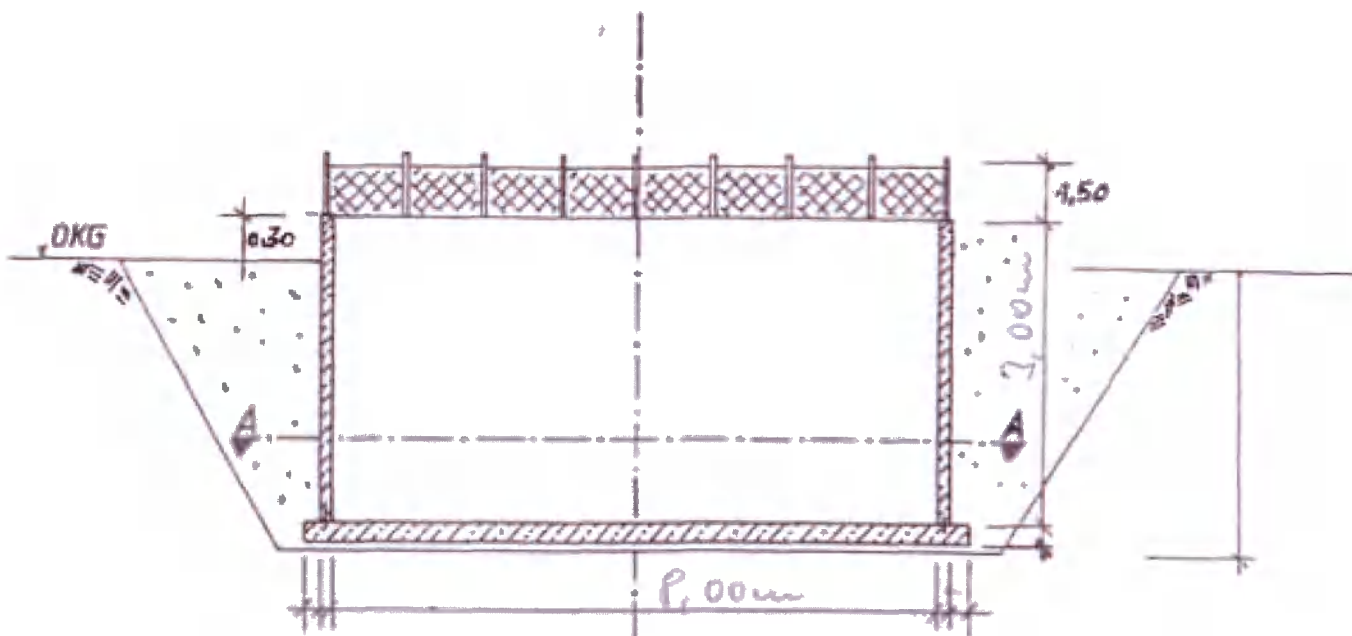
Bauort: 8360 Eichberg-25

L.Kr.:

FLNr.:

Bauherr: Treiber Rupert

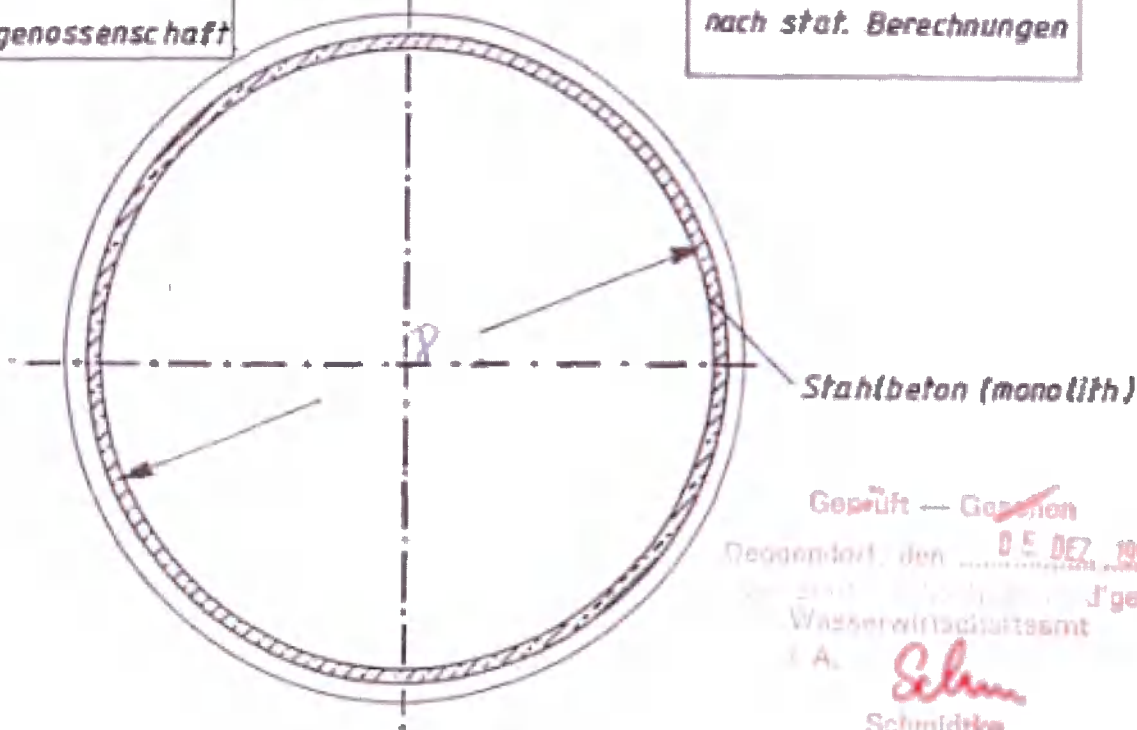
Aufnahme von: Jülle



Hinterfüllung der Grube ringsum bis ca 30 cm unter Wandkrone.

Einfriedung nach Vorschrift  
der Berufsgenossenschaft

Wand und Fundament  
nach stat. Berechnungen



Gepüft — ~~Gegen~~

Regenzeit den 05. DEZ. 1991

Wasserwirtschaftsamt

J. A. **Schum**  
Schmidtke





Bild 1: Standort nahe der nordwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 804, Blickrichtung Süden. Links im Bild der westliche Bereich des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 804 und nach rechts (Westen) anschließend der südöstliche Wiesenbereich von Flurstück 888 (ca. 228 m<sup>2</sup>), der derzeit zusammen mit dem Flurstück 804 als eine Bewirtschaftungseinheit bzw. als ein Feldstück bewirtschaftet wird. Im rechten Bildteil der Weg mit der Fl.Nr. 864/2, der durch den südöstlichen Grundstücksbereich von Flurstück 888 verläuft. Die roten Linien markieren ungefähr den Verlauf der Grundstücksgrenzen.



Bild 2: Standort auf dem Weg mit der Fl.Nr. 864/2, nahe der nordwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 804, Blickrichtung Osten. Im Bild der nördliche Bereich des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 804, das leicht von Norden nach Süden geneigt ist. Die Wiese ist im Jahr 2023 nicht gemäht bzw. bewirtschaftet worden und vom Landwirtschaftsamt ist für das Grundstück auch kein Bewirtschafteter erfasst. Die nordwestliche Grundstücksecke von Flurstück 804 reicht zwar bis an den Weg heran, zwischen dem Weg und dem Flurstück 804 befindet sich aber der östlichste Wiesenbereich von Flurstück 888, weshalb beim Flurstück 804 kein direkter Anschluss an das öffentliche Straßen- und Wegenetz vorliegt.



Bild 3: Standort ungefähr in der nordöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 804, Blickrichtung Westen. Im Bild der nördliche Bereich des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 804, das leicht von Norden nach Süden geneigt ist. Der Heckensaum rechts am Bildrand ist Bestandteil des im Norden anschließenden Nachbargrundstücks.



Bild 4: Standort ungefähr in der nordöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 804, Blickrichtung Südsüdwest. Im Bild der östliche Bereich des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 804, das leicht nach Süden geneigt ist. Die Gebüschfläche links am Bildrand befindet sich auf der östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 804. Der Heckensaum bzw. die Äste der Laubgehölze ragen bis zu etwa 4,5 m in den östlichen Wiesenbereich von Flurstück 804 hinein.



Bild 5: Standort ungefähr in der südöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 804, Blickrichtung Norden. Im Bild der östliche Bereich des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 804, das von hier aus leicht nach Norden ansteigt. Die Gebüschfläche (Hecke) rechts am Bildrand befindet sich auf der östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 804, der Hecken-saum ragt somit einige Meter in die Wiesenfläche hinein.



Bild 6: Standort ungefähr in der südöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 804, Blickrichtung Westen. Im Bild der südliche Bereich des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 804, das von hier aus leicht nach Norden ansteigt.



Bild 7: Standort ungefähr in der südwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 804, Blickrichtung Osten. Im Bild der südliche Bereich des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 804, das von hier aus leicht nach Norden ansteigt. Im Hintergrund die Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 804.



Bild 8: Standort ungefähr in der südwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 804, Blickrichtung Norden. Im Bild das leicht von Süden nach Norden ansteigende Wiesengrundstück mit der Fl.Nr. 804, das im Jahr 2023 nicht gemäht bzw. bewirtschaftet worden ist. Im Hintergrund die Wirtschaftsgebäude auf dem im Norden bzw. Osten anschließenden Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 802 (keine Bewertungsfläche). Die gesamte Grundstücksfläche von Flurstück 804 liegt im unbeplanten Außenbereich, weshalb für das Grundstück oder eine Teilfläche eine Bebaubarkeit ausscheidet.



Bild 9: Standort nahe der nordöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 888, Blickrichtung Westen. Links im Bild der nördliche Bereich des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 888 und nach rechts (Norden) anschließend der nur in diesem Bereich asphaltierte Weg mit der Fl.Nr. 880/2, der an der Nordseite am Flurstück 888 entlangverläuft.



Bild 10: Standort nahe der nordöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 888, Blickrichtung Süden. Im Bild der nordöstliche Bereich des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 888 und in der Bildmitte im Hintergrund die im Nordostteil des Grundstücks befindliche Güllegrube. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 888 verläuft der nicht ausgebaute Weg mit der Fl.Nr. 864/2.



Bild 11: Im Bild die in monolithischer Bauweise errichtete Güllegrube, die sich im Nordostteil von Flurstück 888 befindet. Der nördliche Teil der Güllegrube ist mit einem Maschendrahtzaun umgeben und dort ist eine schwenkbare Tür eingelassen. Vom Stall auf dem Hofstellengrundstück mit der Fl.Nr. 806 (= Bewertungsgrundstück) führt eine unterirdische Leitung zu bzw. in die Güllegrube. Die betonierte Güllegrube weist einen Innendurchmesser von ca. 8,00 m bzw. einen Außendurchmesser von rund 8,40 m auf.



Bild 12: Standort nahe der nordwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 887, Blickrichtung Osten. Im Bildvordergrund der nördliche Teil des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 887 und nach hinten (Osten) anschließend der nördliche Wiesenbereich von Flurstück 888. Die beiden Wiesen werden gemeinsam als eine Bewirtschaftungseinheit bzw. als ein Feldstück genutzt. Links im Bild der in diesem Bereich mit Schotter befestigte Weg mit der Fl.Nr. 880/2, der an der Nordseite an den beiden Grundstücken entlangverläuft. Im Hintergrund der östliche Ortsrand der Ortschaft Eichberg.



Bild 13: Standort nahe der nordwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 887, Blickrichtung Süden. Im Bild der westliche Teil des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 887 und davor der Anliegerweg mit der Fl.Nr. 880/2, der an der Südseite an den Flurstücken 887 und 888 entlangverläuft. Die Wiese steigt leicht von Westen nach Osten hin an.



Bild 14: Standort nahe der südwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 887, Blickrichtung Norden. Im Bild der westliche Teil des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 887 und davor der Weg mit der Fl.Nr. 864/2, der an der Südseite an den Flurstücken 887 und 888 entlangverläuft. Die Wiese steigt leicht von Westen nach Osten hin an.



Bild 15: Standort nahe der südwestlichen Grundstücksecke von Flurstück 887, Blickrichtung Nordosten. Im Bild der südliche Teil des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 887 und nach hinten anschließend der südliche Wiesenbereich von Flurstück 888. Rechts am Bildrand der nicht ausgebaute Weg mit der Fl.Nr. 864/2, der an der Südseite an den Flurstücken 887 und 888 entlangverläuft.



Bild 16: Standort ungefähr in der Mitte der südlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 888, Blickrichtung Norden. Im Bild der durch den südlichen Grundstücksbereich von Flurstück 888 verlaufende Weg mit der Fl.Nr. 864/2, der den südöstlichsten Grundstücksteil von der restlichen Grundstücksfläche abtrennt.





Bild 17: Standort ungefähr in der südöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 888, Blickrichtung Norden. Im Bild der östliche Teil des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 888 und nach hinten anschließend der durch den südöstlichen Grundstücksbereich von Flurstück 888 verlaufende Anliegerweg mit der Fl.Nr. 864/2. Im südöstlichen Grundstücksteil liegt ein kleiner, staunasser Bereich vor.

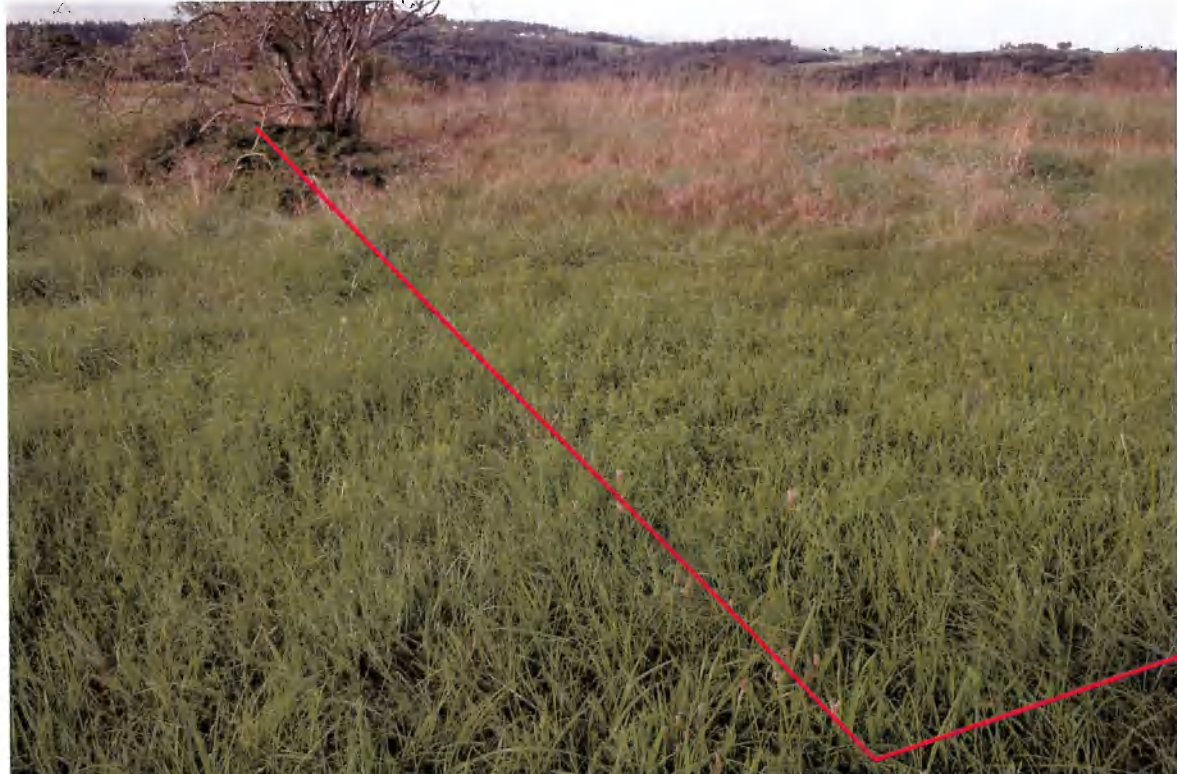


Bild 18: Standort ungefähr in der südöstlichen Grundstücksecke von Flurstück 888, Blickrichtung Westen. Im Bild der südliche Teil des Wiesengrundstücks mit der Fl.Nr. 888 und rechts im Hintergrund der durch den südöstlichen Grundstücksbereich von Flurstück 888 verlaufende Anliegerweg mit der Fl.Nr. 864/2.