

ANLAGEN

zum Gutachten 1632/03-25 – Verkehrswert des Wiesengrundstücks mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald, Gemeinde Kirchdorf im Wald im Landkreis Regen

ANLAGE I

Blatt 1:

Webkartenausschnitte für den südlichen Bereich des Landkreises Regen bzw. den zentralen Teil des Gemeindegebietes von Kirchdorf im Wald mit der Lage des Wiesengrundstücks mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung und Gemeinde Kirchdorf im Wald

Blatt 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – hier Flurstücks- und Eigentüternachweis mit Beschreibung – für das 3380 m² große Grundstück mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung und Gemeinde Kirchdorf im Wald sowie Luftbildaufnahme für den Bereich von Flurstück 1469/2 vom 31.07.2024 aus dem integrierten Bayerischen Landwirtschaftsinformationssystem

Blatt 3:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – hier Flurkarte bzw. Lageplanausschnitt ca. im Maßstab 1:1000 – für den Bereich des 3380 m² großen Grundstücks mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung und Gemeinde Kirchdorf im Wald sowie Luftbild vom 31.07.2024 für den Bereich, in dem sich das überwiegend als Wiese genutzte Grundstück befindet

Blatt 4:

Auszug aus der Bodenschätzungskarte für den Bereich, in dem sich das Grundstück mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald, Gemeinde Kirchdorf im Wald, befindet

ANLAGE II

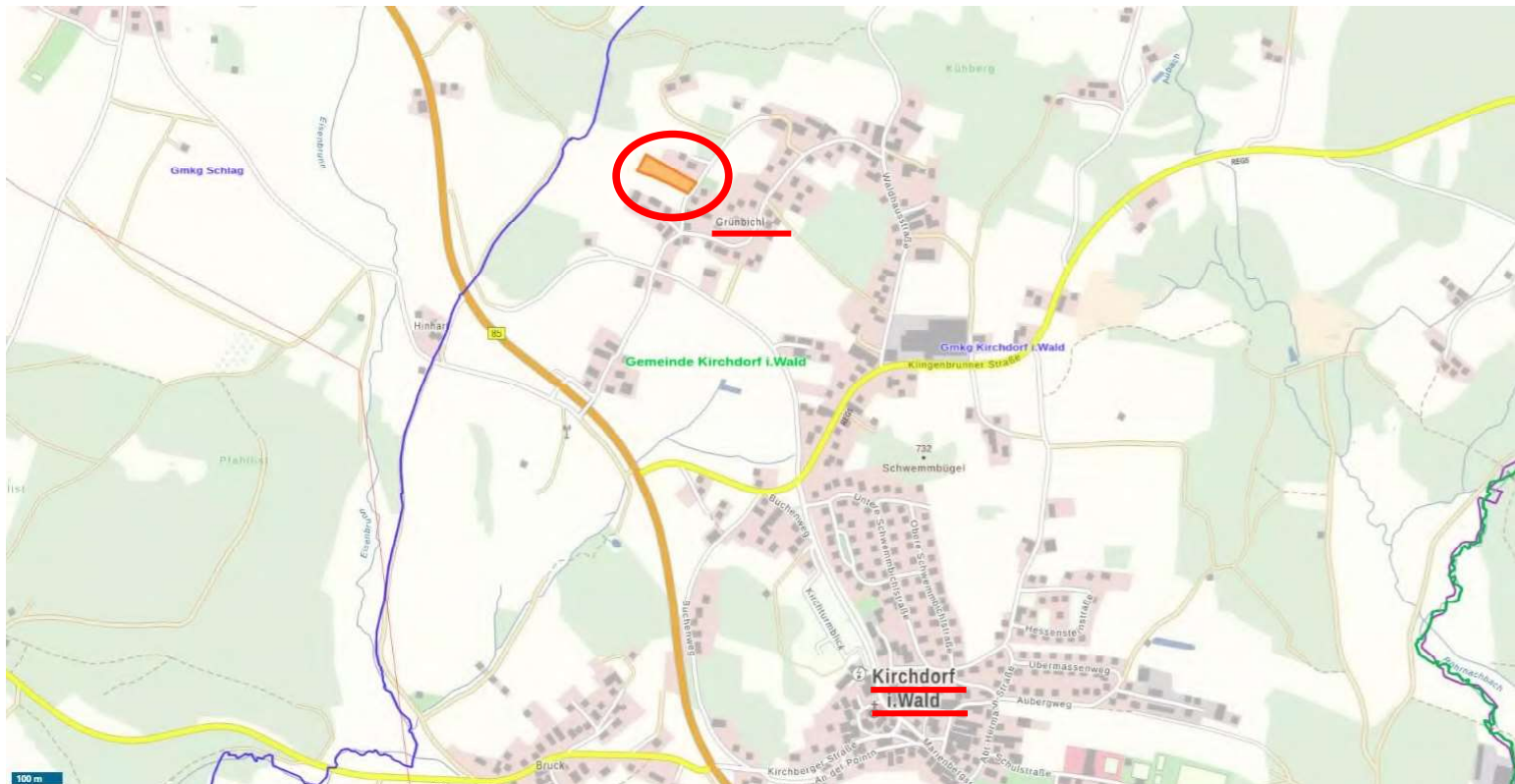
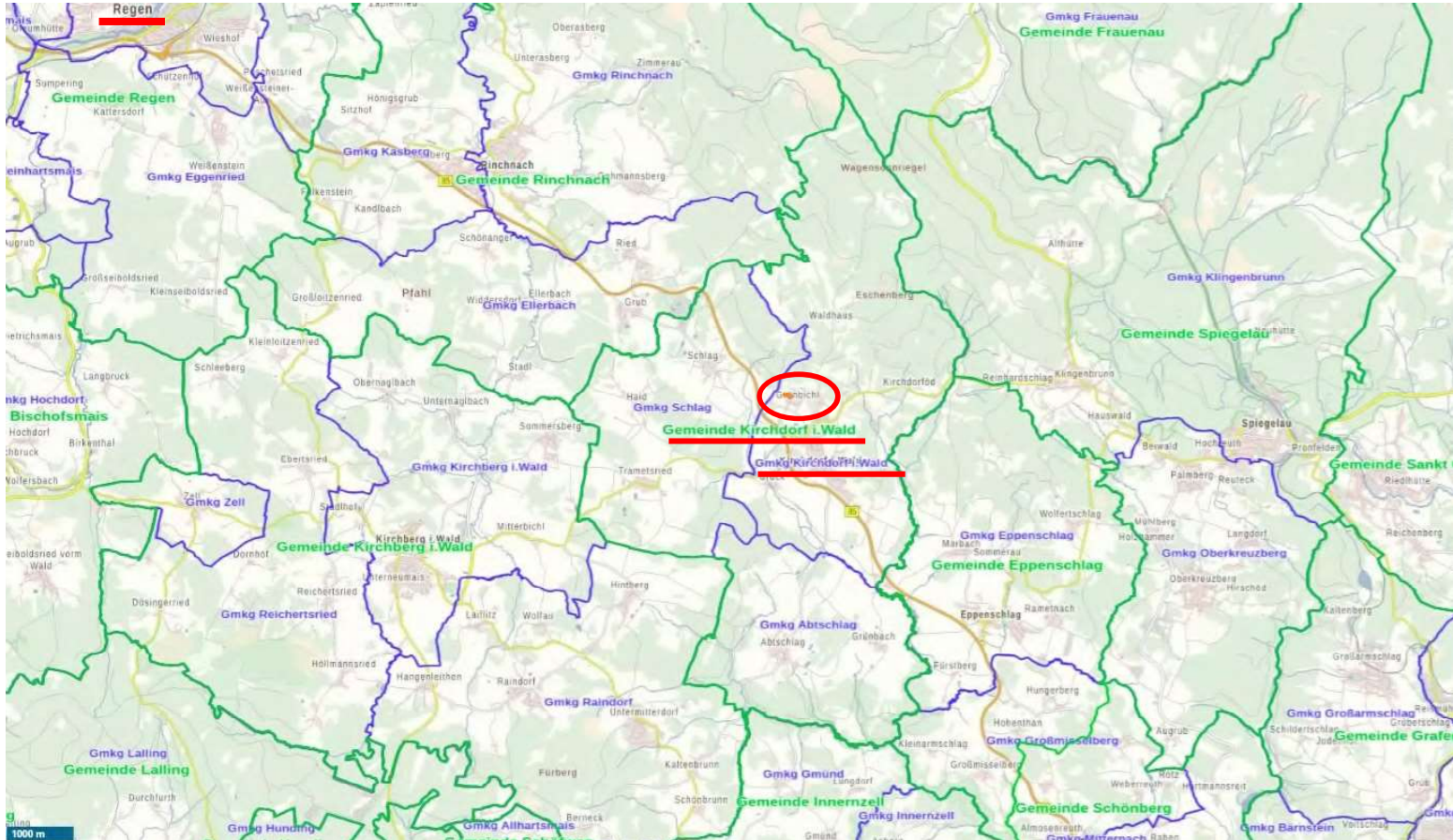
Blatt 1 bis 6:

Fotodokumentation zu der Bewertungsfläche mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung und Gemeinde Kirchdorf im Wald; Bild 1 bis Bild 12



Anlage I, Blatt 1:

Webkartenausschnitte für den südlichen Bereich des Landkreises Regen bzw. den zentralen Teil des Gemeindegebietes von Kirchdorf im Wald mit der Lage des Wiesengrundstücks mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald, Gemeinde Kirchdorf im Wald (Auszüge aus dem Bayern-Atlas-Plus). Das Flurstück 1469/2 befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Grünbichl und damit im zentralen Teil des Gemeindegebietes von Kirchdorf im Wald. Der Bereich des Grundstücks ist orange markiert. Die grünen Linien markieren die Gemeindegrenzen und die blauen Linien zeigen die Gemarkungsgrenzen auf. Der kleine Kartenausschnitt links oben zeigt die Lage der Gemeinde Kirchdorf im Wald im Süden des Landkreises Regen, unmittelbar angrenzend an den Landkreis Freyung-Grafenau.



Anlage I, Blatt 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – hier Flurstücks- und Eigentümernachweis mit Beschrieb – für das 3380 m² große Grundstück mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald, Gemeinde Kirchdorf im Wald. In der Bodenschätzung wurde der Großteil des Grundstücks als Grünland-Acker (GrA) erfasst, dem Wiesenbereich ist die Grünlandgrundzahl 46 bzw. die Grünlandzahl 43 zugeteilt worden und Bodenart ist der Lehm (L). Laut Flurstücks- und Eigentümernachweis werden etwa 2486 m² als Grünland bewirtschaftet, ungefähr 742 m² sind mit Gehölz bestanden und bei etwa 152 m² handelt es sich um unkultivierte Flächenbereiche (Wiesenraine zu den im Süden und Norden anschließenden Nachbargrundstücken). Laut Aufmaß aus dem Luftbild vom 31.07.2024 aus iBALIS (integriertes Bayerisches Landwirtschaftsinformationssystem – siehe unten) bzw. gemäß Mitteilung des Amtes für Landwirtschaft in Regen werden tatsächlich etwa 2600 m² als Wiese bzw. Grünland bewirtschaftet und diesem Grundstücksbereich ist vom Landwirtschaftsamt der (Dauer)Grünlandstatus zugeteilt, womit eine Ackernutzung ausgeschlossen ist. Die vom Landwirtschaftsamt zugeteilte Erosionsgefährdungsklasse Wasser liegt bei 1 (mittlere Erosionsgefahr) was bei einer Grünlandfläche von eher untergeordneter Bedeutung ist. Insgesamt etwa 700 m² sind mit Laubgehölzen und Gebüsch bestockt und der entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Wiesenrain zum Nachbargrundstück hin nimmt etwa eine Fläche von 80 m² ein.

Flurstück 1469/2, Gemarkung Kirchdorf i.Wald

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Kirchdorf i.Wald Landkreis Regen Bezirk Niederbayern
Lage:	Nähe Grünbichl
Fläche:	3 380 m ²
Tatsächliche Nutzung:	2 486 m ² Grünland 742 m ² Gehölz 152 m ² Unkultivierte Fläche
Bodenschätzung:	2 998 m ² Grünland-Acker (GrA), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 43 Ertragsmesszahl 1289 Gesamtertragsmesszahl 1289



Anlage I, Blatt 3:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster – hier Flurkarte bzw. Lageplanausschnitt ca. im Maßstab 1:1000 – für den Bereich des 3380 m² großen Grundstücks mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung und Gemeinde Kirchdorf im Wald sowie Luftbild vom 31.07.2024 ca. im Maßstab 1:1000 für den Bereich, in dem sich das überwiegend als Wiese genutzte Grundstück befindet. An der Nordostseite schließt sich ein Wohnanwesen, im Nordwesten und Westen Laubwald und im Süden eine Wiesenfläche an. Verkehrsmäßig erschlossen wird das Flurstück 1469/2 über die unmittelbar östlich am Grundstück entlang verlaufende Straße mit der Fl.-Nr. 1464/2 (Eigentümer: Gemeinde Kirchdorf im Wald). Das ungefähr rechteckig geformte Grundstück ist zwischen etwa 111 m (Süden) und 115 m (Norden) lang und zwischen rund 26 m (Osten) und knapp 37 m (Westen) breit. Die Fläche ist durchgängig von Norden (ca. 728 m über Normalnull in der nordwestlichen Grundstücksecke) nach Süden (ca. 715 m über Normalnull in der südöstlichen Grundstücksecke) geneigt.



Anlage I, Blatt 4:

Auszug aus der Bodenschätzungskarte für den Bereich, in dem sich das Grundstück mit der Flurnummer 1469/2 in der Gemarkung Kirchdorf im Wald, Gemeinde Kirchdorf im Wald, befindet. Im Bereich der Gemarkung Kirchdorf im Wald hat es noch kein Flurbereinigungsverfahren gegeben, weswegen die Daten der Bodenschätzung noch aus der Reichsbodenschätzung von 1935 stammen. Der Großteil der Grundstücksgrenzen ist nicht abgemarkt und somit nicht mit Grenzzeichen (Grenzsteine) markiert. Der Großteil der Grundstücksgrenzen ist somit unabgemarkt. In der Bodenschätzung wurde das Grundstück noch als Grünland-Acker (GrA) erfasst und dem landwirtschaftlichen Grundstücksanteil ist die Grünlandgrundzahl 46 bzw. die Grünlandzahl 43 zugeteilt worden. Die vorliegende Bodenart ist der Lehm (L) mit einer guten bis mittleren Wasserversorgung (2) und Bodentyp ist überwiegend der Ranker (Urgesteinsboden mit geringer Humusaufgabe unmittelbar über dem bodenbildenden Ausgangsgestein Granit).

