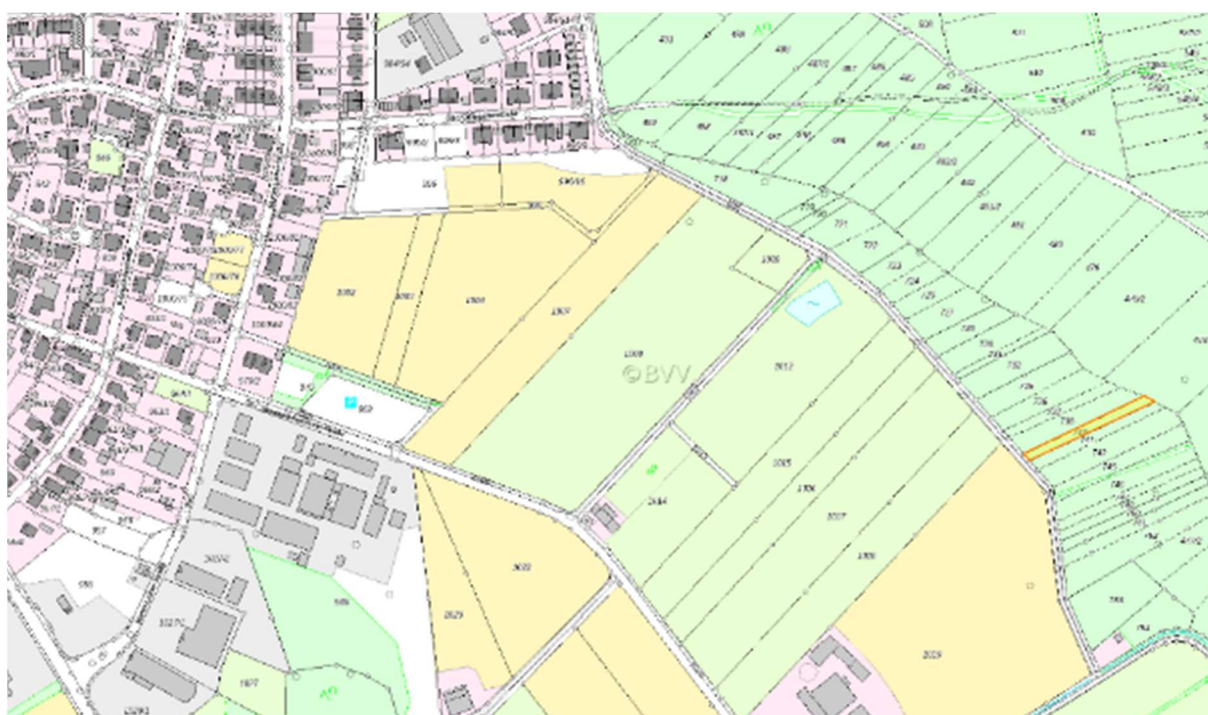


3.3 Bewertung der Fl.Nr. 740



3.3.1.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 740 Tiergarten, Mischwald

zu 800 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Strullendorf, Blatt 2264

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

3.3.1.2 Beschreibung**Lage:**

- ca. 630 m südöstlich von Strullendorf, Bestandteil eines forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Forstfläche
- Osten: Forstfläche
- Süden: Forstfläche
- Westen: Feldweg

Neigung:

- eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist über den westlich gelegenen Feldweg erschlossen und von diesem aus gut zugänglich.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden
- Grundbuchrechtliche Beschränkungen sind nicht vorhanden.
- Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung bzw. Forstnutzung:
Gewöhnliche Forstfläche mit normaler Bewirtschaftungsmöglichkeit.
- Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:
Die Fläche ist Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes (Gebietsname: StW Bamberg FB Stadtwald, Hirschaidler Büsche)
- Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:
auf den Flächen können Erosionsgefährdungen überwiegend ausgeschlossen werden

3.3.1.3 Nutzung

Bei den Forstflächen war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend locker bis geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Eichen-, Kiefer- und Buchenbestand und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) oder als Altersklassenwald nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sowie besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

- Ca. 30 % Eiche, ca. 80- bis 200-jährig, Bestockung 0,4
- 40 % Kiefer, ca. 60- bis 100-jährig, Bestockung 0,4
- 30 % Buche, ca. 20- bis 60-jährig, Bestockung 0,6

3.3.1.4 **Bewertung**

a) Grundwert der Flächen ohne Bestand

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand: 1,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung wird als nicht erforderlich erachtet.

Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

800 m² x 1,00 €/m² = Flächengrundwert 800,00 €

b) Bestandswert Forst:

Für den Bestandswert legt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Ertragsleistung nachfolgende Werte fest:

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	800,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	25.000,00 €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	80	140	40	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,4	0,4	0,6	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,714	0,865	0,297	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,032	0,024	0,024	0	0
Flächenanteil in %	40%	30%	30%	0%	0%

Für den Wert des Baumbestandes wird der Wert nach folgender Berechnung erstellt

$$(((Au - c) \times f + c) \times B) \times F = \text{Bestandswert pro ha}$$

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	162,70 €	422,33 €	120,33 €	- €	- €

Grundwert Fläche 800,00 €

Gesamtwert der Fläche	1.505,35 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 740 Tiergarten, Mischwald zu 800 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

1.505,00 €

3.4 Bewertung der Fl.Nr. 2186



3.4.1.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 2186 Nähe Nordring, Waldfläche

zu 10.187 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Strullendorf, Blatt 2264

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

3.4.1.2 Beschreibung**Lage:**

- ca. 350 m nordwestlich von Strullendorf, Bestandteil eines forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- Das Grundstück ist I förmig strukturiert, im südlich Bereich ist es nahezu trapezförmig, nördlich an der Bahnstrecke angrenzend ist ein schmaler langgezogener Waldstreifen an das Grundstück angegliedert

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Forstfläche
- Osten: Forstweg
- Süden: Forstfläche
- Westen: Bahnstrecke

Neigung:

- eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist über den östlich gelegenen Forstweg erschlossen und von diesem aus gut zugänglich. Im Bestand befindet sich ebenso eine Rückegasse.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden
- Grundbuchrechtliche Beschränkungen sind nicht vorhanden.
- Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung bzw. Forstnutzung:
Gewöhnliche Forstfläche mit normaler Bewirtschaftungsmöglichkeit.
- Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:
Die Fläche ist Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes (Gebietsname: StW Bamberg FB Stadtwald, Hirschaider Büsche) und eines Landschaftsschutzgebietes
- Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:
auf den Flächen können Erosionsgefährdungen überwiegend ausgeschlossen werden

3.4.1.3 Nutzung

Bei den Forstflächen war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend locker bis geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Kiefern- und Buchenbestand mit einem geringfügigen Anteil von Laubmischhölzern und Eichen und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) oder als Altersklassenwald nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sowie besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

- Ca. 70 % Kiefer, ca. 60- bis 90-jährig, Bestockung 0,6
- 20 % Buche, ca. 30- bis 60-jährig, Bestockung 0,6
- 5 % Laubmischhölzer (Ahorn, Linde, etc.), ca. 20- bis 60-jährig, Bestockung 0,6
- 5 % Eiche, ca. 20- bis 60-jährig, Bestockung 0,6

3.4.1.4 **Bewertung**

a) Grundwert der Flächen ohne Bestand

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand: 1,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung wird als nicht erforderlich erachtet.

Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

10.187 m² x 1,00 €/m² = Flächengrundwert 10.187,00 €

b) Bestandswert Forst:

Für den Bestandswert legt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Ertragsleistung nachfolgende Werte fest:

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	10.187,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Laubmischhölzer
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	16.300,00 €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	75	40	45	0	40
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,6	0,6	0,6	0	0,6
Alterswertfaktor (f)	0,666	0,228	0,34	0	0,297
Flächenanteil (F) in ha	0,71309	0,050935	0,20374	0	0,050935
Flächenanteil in %	70%	5%	20%	0%	5%

Für den Wert des Baumbestandes wird der Wert nach folgender Berechnung erstellt

$$(((Au - c) \times f + c) \times B) \times F = \text{Bestandswert pro ha}$$

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	5.187,82 €	478,16 €	1.080,88 €	- €	255,37 €

Grundwert Fläche 10.187,00 €

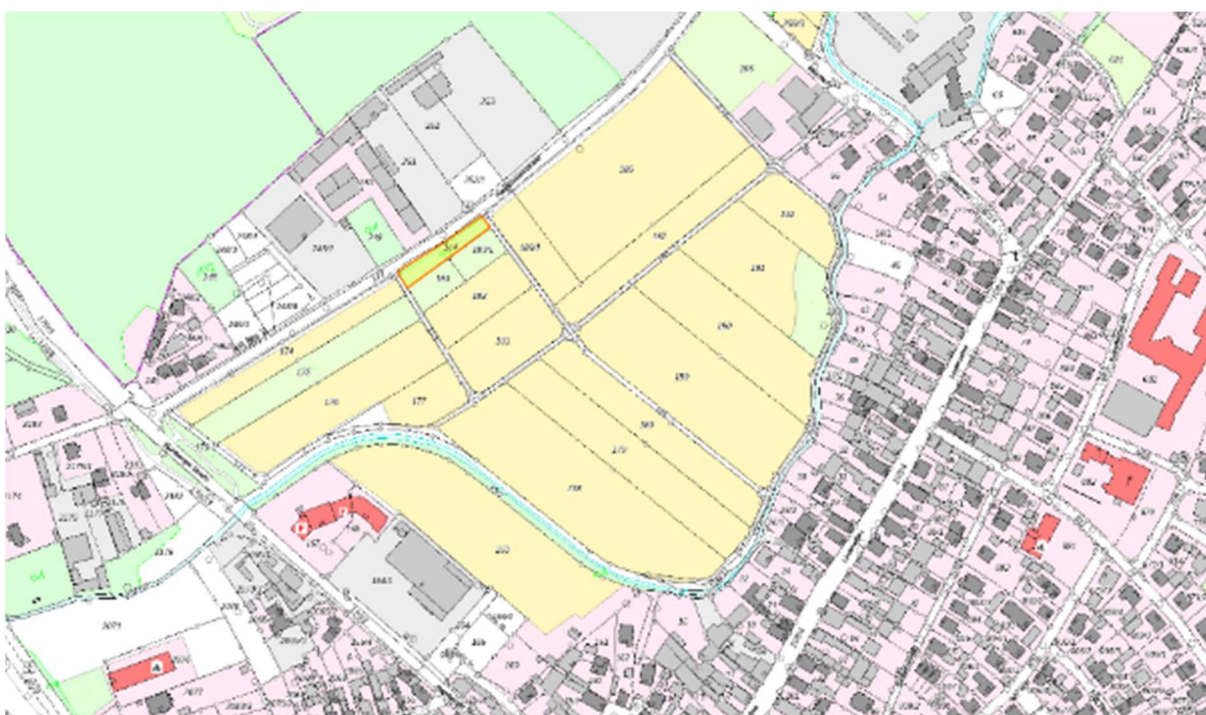
Gesamtwert der Fläche	17.189,22 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 2186 Nähe Nordring, Waldfläche zu 10.187 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

17.190,00 €

3.5 Bewertung der Fl.Nr. 184



3.5.1.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 184 Hinterm Bach, Waldfläche

zu 1.012 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Strullendorf, Blatt 2264

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

3.5.1.2 Beschreibung**Lage:**

- ca. 400 m nordöstlich von Strullendorf, Bestandteil eines gemischt (Forstfläche, Ackerland) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Fahrradweg, Hauptsmoorstraße
- Osten: Flurweg
- Süden: Grünfläche
- Westen: Flurweg

Neigung:

- eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist über die nördlich gelegenen Hauptsmoorstraße erschlossen und von dieser aus gut zugänglich.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden
- Grundbuchrechtliche Beschränkungen sind nicht vorhanden.
- Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung bzw. Forstnutzung:
Gewöhnliche Forstfläche mit normaler Bewirtschaftungsmöglichkeit.
- Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:
Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Hauptsmoorstraße ist nur eine eingeschränkte Bewirtschaftung mit üblichen Forstmaschinen möglich und spezielle Sicherungsmaßnahmen nötig
Die Fläche liegt am Rand eines Gebietes, dass im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche kartiert ist
- Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:
auf den Flächen können Erosionsgefährdungen überwiegend ausgeschlossen werden

3.5.1.3 Nutzung

Bei den Forstflächen war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend locker bis geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Mittelwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Eichen- und Kieferbestand mit einem kleineren Anteil von Buntlaubhölzern (Ahorn, Kirsche, etc.) und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) oder als Altersklassenwald nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sowie besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 50 % Eiche, ca. 250- bis 300-jährig, Bestockung 0,4

30 % Kiefer, ca. 80- bis 140-jährig, Bestockung 0,4

20 % Buntlaubhölzer (Ahorn, Kirsche, etc.), ca. 10- bis 30-jährig, Bestockung 1,0

3.5.1.4 **Bewertung**

a) Grundwert der Flächen ohne Bestand

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand: 1,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Strullendorf

und Randlage zur geplanten Wohnbebauung (FNP) + 10,00 €/m²

Lageangepasster Wertansatz 11,00 €/m²

Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

1.012 m² x 11,00 €/m² = Flächengrundwert 11.132,00 €

b) Bestandswert Forst:

Für den Bestandswert legt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Ertragsleistung nachfolgende Werte fest:

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	1.012,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubhölzer
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	16.300,00 €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	110	275	0	0	20
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,4	0,4	0	0	1
Alterswertfaktor (f)	0,956	1	0	0	0,138
Flächenanteil (F) in ha	0,03036	0,0506	0	0	0,02024
Flächenanteil in %	30%	50%	0%	0%	20%

Für den Wert des Baumbestandes wird der Wert nach folgender Berechnung erstellt

$$(((Au - c) \times f + c) \times B) \times F = \text{Bestandswert pro ha}$$

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	190,21 €	1.012,00 €	- €	- €	132,76 €

Grundwert Fläche 11.132,00 €

Gesamtwert der Fläche	12.466,98 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 184 Hinterm Bach, Waldfläche zu 1.012 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

12.467,00 €