

DIPL.ING.AGR. MSC (GIS) FRANK STUMPF

Von der Regierung der Oberpfalz öffentlich bestellt und vereidigt
Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung
Teilgebiet: Bewertung von Nutzungsbeschränkungen
in Wasser und Naturschutzgebieten

Ziegetsdorferstr. 6b
93051 Regensburg
Fon 0151 1615 3359

E-Mail : fr_stumpf@t-online.de

Regensburg, den 08. Mai 2025

GUTACHTEN

Nr. GA 11/2025

Verkehrswertermittlung Aktenzeichen **4 K 108/24**

Flurstück 778/3, Gemarkung Diesenbach und
Flurstück 380, Gemarkung Hagenau

Dieses Gutachten umfaßt 15 Blätter zzgl. Anhang und
ist dreifach ausgefertigt, zusätzlich ist eine anonymisierte Version digital erstellt.

INHALTSVERZEICHNIS

	Blatt
1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Auftrag, Auftraggeber und Bewertungsstichtag	3
1.2 Ortsbesichtigung	3
1.3 Beigezogene Unterlagen	4
2. GRUNDLAGEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG	4
3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG FLURNUMMER 778/3, GEMARKUNG DIESENBACH	5
3.1 Beschreibung des Grundstücks nach Grundbuchausdruck	5
3.2 Beschreibung des Grundstücks nach Ortseinsicht	6
3.3 Auswertung der Kaufpreissammlung	8
3.4 Wertermittlung FINr. 778/3 Diesenbach	8
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG FLURNUMMER 380, GEMARKUNG HAGENAU	9
4.1 Beschreibung des Grundstücks nach Grundbuchausdruck	9
4.2 Beschreibung des Grundstücks nach Ortseinsicht	10
4.3 Auswertung der Kaufpreissammlung	13
4.4 Wertermittlung FINr. 380 Hagenau	14
5. ZUSAMMENFASSUNG	15

Anlagen : Flurkarten

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag, Auftraggeber und Bewertungsstichtag

Mit Beschluß vom 21.01.2025 beauftragt das Amtsgericht Regensburg,

_____ Az. 4 K 108/24 den Unterzeichner mit
der Schätzung des Verkehrswerts der Beschlagnahmeobjekte und des
Zubehörs.

Auftragsgemäß ist der aktuelle Verkehrswert der Grundstücke Flurnummer 778/3 „Im Gallmoos“, Gemarkung Diesenbach, 1.400 m² Landwirtschaftsfläche, und Flurnummer 380 „Vogelsand“, Gemarkung Hagenau, 3.498 m² Landwirtschaftsfläche, beide Grundbuch von Diesenbach Band 42 Blatt 1424, Gemeinde Regenstauf, Landkreis Regensburg, zu ermitteln. [REDACTED], ist als Eigentümerin der Grundstücke im Grundbuch geführt.

Grundlage für die Bewertungen sind die amtlichen Daten aus 2025, als Bewertungsstichtag gilt der 18. März 2025.

1.2 Ortsbesichtigung

Am 18. März 2025 hat der Unterzeichner die betroffenen Flächen besichtigt, um Aussagen bezüglich qualitätsbestimmender Merkmale wie Lage, Zuschnitt, Beschaffenheit, Nutzungsart o.a. zu treffen. Auskünfte beim Ortstermin erteilte [REDACTED]. Zum Ortstermin wurden die Parteien und deren Verfahrensbevollmächtigte rechtzeitig mit Schreiben am 27. Februar 2025 geladen. Die zu bewertenden Flächen wurden fotografiert, entsprechende Bilder befinden an den jeweiligen Textstellen.

Bei Durchführung des Ortstermins am 18. März 2025, wurde festgestellt, dass bauliche Anlagen auf dem Beschlagsnahmeobjekt FINr. 380, Gem. Hagenau, vorhanden sind. Der Zutritt zu diesen Anlagen war bei der Ortsbesichtigung versperrt, das Tor war verschlossen. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht war den Parteien nochmals Gelegenheit zu geben, eine Ortsbesichtigung mit Besichtigung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Ansonsten hat eine Schätzung ohne Zutritt zu den baulichen An-

lagen zu erfolgen. Auf ein diesbezügliches Schreiben an die Parteien und deren Verfahrensbevollmächtigte vom 1. April 2025 mit Frist zum 15. April 2025 hat der Unterzeichner keine Mitteilungen erhalten. Dementsprechend hat keine weitere Ortsbesichtigung stattgefunden, die Schätzung erfolgt ohne Zutritt zu den baulichen Anlagen.

1.3 Beigezogene Unterlagen

- [1] Auszug für Flurstück 778/3, Gemarkung Diesenbach, aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1 : 1.000, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg
- [2] Auszug für Flurstück 380, Gemarkung Hagenau, aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1 : 1.000, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg
- [3] Grundbuchausdruck vom 16.12.2024 von Grundbuch von Diesenbach, Band 42, Blatt 1424
- [4] Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Landkreises Regensburg, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Regensburg, Altmühlstr. 3, 93059 Regensburg, vom 20. Februar 2025
- [5] mündl. Auskunft Landratsamt Regensburg, Fr. Blabl, am 7. April 2025
- [6] Auskunft per E-Mail vom Bauordnungsamt Regenstauf, Hr. Kaiser, am 8. April 2025
- [7] Umweltatlas Bayern Online (06.05.2025)
https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-natur,lfu-toc-gruen_hgr_natur_biotopkartierung,14,0.6;lfu_domain-natur,lfu-toc-gruen_hgr_natur_biotopkartierung,15,0.6;lfu_domain-natur,lfu-toc-gruen_hgr_natur_biotopkartierung,16,0.6;lfu_domain-natur,intSchutzgebiete,1;lfu_domain-verw_u_blat,6&bm=luftbild_label

2. GRUNDLAGEN ZUR VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken stehen im Allgemeinen drei normierte Verfahren zur Verfügung: - das Vergleichswertverfahren, - das Ertragswertverfahren und - das Sachwertverfahren. Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wird der Wert durch Vergleich mit den Preisen ähnlich gehandelter Grundstücke eingeschätzt, dabei sind Unterschiede in den Vergleichsobjekten durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Dabei bleiben persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse außer Betracht. Anschließend wird unter Abwägung der so ermittelten Werte, der Berücksichtigung der Marktsituation und der Erfahrung des Sachverständigen ein Verkehrswert festgesetzt.

3. VERKEHRSWERtermITTLUNG FLURNUMMER 778/3, GEMARKUNG DIESENbach

Nach der Feststellung der wertbildenden Parameter wird die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren durchgeführt, trotz dessen insgesamt wenige Vergleichswerte herangezogen werden können.

3.1 Beschreibung des Grundstücks nach Grundbuchausdruck

Der Grundbuchausdruck führt das Flurstück 778/3 „Im Gallmoos“ mit einer Gesamtgröße von 1.400 m² als Landwirtschaftsfläche ohne eingetragene Rechte in Abteilung 2 oder 3. Aufgrund des tatsächlichen Zustands des Grundstücks ist diese Beschreibung ausreichend, eine weiterführende Beschreibung aus dem Liegenschaftskataster wurde nicht herangezogen.

3.2 Beschreibung des Grundstücks nach Ortseinsicht

Die Ortseinsicht fand am 18. März 2025 statt. Das Grundstück ist eben und befindet sich nördlich der Baugrenze von Diesenbach, Marktgemeinde Regenstauf, direkt am Ortsrand am Feldweg von der Telemannstrasse zum Spindlholzweg. In südwestlicher Richtung wird das Flurstück vom Feldweg (danach Ackerflächen) begrenzt, in nordöstlicher Richtung von Ackerflächen. Am nordöstlichsten Ende grenzt Flurstück 778/3 Gem. Diesenbach an Flurstück 380 Gem. Hagenau ohne festgestellte Flurstücksgrenze an. Ca. 140 m² des Flurstücks sind vom übrigen Teil des Flurstücks durch den Feldweg getrennt, liegen südwestlich vom Feldweg und bilden gemeinsam mit Teilen des Flurstücks 779 Gem. Diesenbach eine ungenutzte Wegabstandsfläche.

Flurstück 778/3 Gem. Diesenbach ist für eine Landwirtschaftsfläche sehr untypisch geformt, bei rund 240 m Länge liegt die maximal Breite bei 7m, die durchschnittliche Breite bei kleiner 6m. Das Grundstück wurde vormals ackerbaulich, vornehmlich zum Kartoffelanbau, genutzt, mittlerweile ist das Grundstück seit mehreren Jahren nicht bewirtschaftet und im Beginn der Verbrachung, da auch keine Mahd mehr stattfindet. Schäden oder Ablagerungen sind nicht zu beobachten. Zum Ortstermin konnten Ansammlungen von Stauwasser an der nordöstlichen Grundstücksgrenze beobachtet werden, Oberflächenwasser von den nördlich angrenzenden Ackerflächen konnte nicht ablaufen.

Eine Entwicklung des Grundstücks in einem Bebauungsplanverfahren ist derzeit nicht abzusehen.



Bild 1: FINr. 778/3 - Ansicht nach Nordwesten



Bild 2: FINr. 778/3 - Ansicht nach Südosten

3.3 Auswertung der Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung [4] der vergangenen 5 Jahre finden sich in der Gemarkung Diesenbach und in den umliegenden Gemarkungen nicht viele vergleichbare Verkaufsfälle für Ackerland. Insgesamt konnten 3 vergleichbare Verkaufspreise in einer Spanne von ca. 7 €/m² bis zu ca. 11 €/m² ermittelt werden, dabei ist zu beachten, dass im Zuge der regen Siedlungstätigkeit und Erstellung von Freilandsolaranlagen ein sehr hoher Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen besteht. Es errechnet sich unter Berücksichtigung der angespannten Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Fehlen von Ausgleichsflächen ein Mittelwert von 9,33 €/m², wobei jedes der Vergleichsgrundstücke die Größe des Flurstücks 778/3 um mindestens das 20-fache übersteigt und nach der guten fachlichen Praxis bewirtschaftet wird.

In der Kaufpreissammlung [4] finden sich jedoch in den vergangenen 5 Jahren in der Gemarkung Diesenbach und umliegenden Gemarkungen einige Verkaufsfälle für Grünland. Insgesamt konnten 7 Verkaufspreise in einer Spanne von ca. 3 €/m² bis zu ca. 10 €/m² ermittelt werden, dabei ist zu beachten, dass im Zuge der regen Siedlungstätigkeit und Erstellung von Freilandsolaranlagen ein sehr hoher Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen besteht. Es errechnet sich unter Berücksichtigung der angespannten Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Fehlen von Ausgleichsflächen ein Mittelwert von 6,40 €/m², wobei jedes der Vergleichsgrundstücke gemäß der guten fachlichen Praxis bewirtschaftet wird.

3.4 Wertbestimmung FINr. 778/3 Diesenbach

Nur 1.260 m² des Grundstücks sind landwirtschaftlich nutzbar, die restlichen 140 m² sind durch einen Feldweg vom größeren Teil des Flurstücks abgetrennt. Eingetragene Rechte im Grundbuch in Abteilung 2 oder 3 sind nicht vorhanden. Für das längere Zeit nicht genutzte Ackerland mit einer Größe von 1.260 m² lässt sich aufgrund der sehr geringen Größe insgesamt, aber auch besonders wegen der geringen durchschnittlichen Breite von 6m, ein Abschlag bei der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Vergleichswert von 40% rechtfertigen. Der Abschlag ist deswegen in seiner Höhe berechtigt, weil das Grundstück für die meisten Landwirte für die Bewirtschaftung aufgrund der geringen Größe unattraktiv ist, lediglich

direkt mit Ihren Ackerflächen angrenzende Eigentümer scheinen als Interessenten in Betracht zu kommen. Die öffentliche Hand könnte die Fläche gut als Ausgleichsfläche nutzen, aufgrund der derzeitigen Brache ist die ökologische Aufwertungsmöglichkeit allerdings auch beschränkt. Die Bonität der Fläche an sich hat aufgrund der sehr geringen Größe des Flurstücks keinen Einfluß auf den landwirtschaftlichen Vergleichswert. Zusätzlich mindern die notwendigen Kultivierungsmaßnahmen nach der länger andauernden Brache den Vergleichswert um weitere 20%. Somit ergibt sich ein Verkehrswert in Höhe von $9,33 \text{ €/m}^2 - 40\%$ (Größe und Formung) und $- 20\%$ (langjährige Brache) = **3,73 €/m²** oder **4.699,80 €**. Dieser Wert entspricht auch den unteren Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung für ungünstig geformtes Grünland, was die Richtigkeit der Höhe der vorgenommenen Abschläge belegt.

Für den südöstlich des Weges gelegenen Flächenanteil von 140 m^2 konnten keine Nutzungsmöglichkeit ermittelt werden, hier kann ein durchschnittlicher Wert von **2,00 €/m²** oder **280,00 €** festgelegt werden.

In Summe ergibt sich unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit des Ackerlands und der derzeitigen Marktlage für landwirtschaftliche Grundstücke ein Verkehrswert für Flurstück 778/3 Gem. Diesenbach in Höhe von **4.979,80 €**.

4. VERKEHRSWERtermittlung FLURNUMMER 380, GEMARKUNG HAGENAU

Nach der Feststellung der wertbildenden Parameter wird die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren durchgeführt, trotz dessen insgesamt wenige Vergleichswerte herangezogen werden können.

4.1 Beschreibung des Grundstücks nach Grundbuchausdruck

Der Grundbuchausdruck führt das Flurstück 380 „Vogelsand“ mit einer Gesamtgröße von 3.498 m^2 als Landwirtschaftsfläche ohne eingetragene Rechte in Abteilung 2 oder 3. Aufgrund des tatsächlichen Zustands des

Grundstücks ist diese Beschreibung ausreichend, eine weiterführende Beschreibung aus dem Liegenschaftskataster wurde nicht herangezogen.

4.2 Beschreibung des Grundstücks nach Ortseinsicht

Die Ortseinsicht fand am 18. März 2025 statt. Das Grundstück ist eben und befindet sich nördlich der Baugrenze von Diesenbach, Marktgemeinde Regenstauf, in direkter Nähe zum Ortsrand am Feldweg von der Telemannstrasse zum Spindlholzweg. In südwestlicher Richtung wird das Flurstück vom Flurstück 778/3 begrenzt (danach Feldweg und weitere Ackerflächen), Die nördliche Grenze bildet ein Fahrweg in den Wald und der Übergang zum Waldgrundstück Flurnummer 379, östlich grenzen Ackerflächen an.

Das südliche Teilstück des Grundstücks mit ca. 2.210 m² ist eine ehemalige, verbrachte Ackerfläche, die seit mehreren Jahren bereits nicht mehr bewirtschaftet bzw. auch nur gemäht wird. Es sind mehrere Streuobstbäume vorhanden, die vermuten lassen, dass die ackerbauliche Nutzung bereits länger zurückliegen muss und vor der Aufgabe der Nutzung eine zeitweise Nutzung als Grünland stattgefunden hat. An den Randbereichen des Grundstücks, insbesondere nördlich und östlich, ist bereits eine zunehmende Verbuschung eingetreten. Eine Einsichtnahme in die Biotopkartierung [7] ergibt, das Flurstück 380 Gem. Hagenau dort nicht aufgeführt ist, obwohl die Streuobstbäume mit Grünlandbestand eine Einstufung als 13d – Fläche nach Art. 13d BayNatSchG zulassen würden.



Bild 3: FINr. 380 - Ansicht nach Osten



Bild 4: FINr. 380 – Ansicht nach Nord

Der nördliche Teil des Flurstücks mit ca. 1.288 m² ist eingezäunt und mit einem Tor verschlossen, ein Zutritt war dem Unterzeichner beim Ortstermin nicht möglich. Ein weiterer Ortstermin konnte nicht vereinbart werden. Unter einem lichten Baumbestand ohne besonderen Einschlagwert befindet sich ein sehr einfaches Gebäude aus Holz und wahrscheinlich auch Mauerwerk in einem eher baufälligen Zustand. Um das Gebäude befinden sich Freiflächen, die bereits zu Verbuschen beginnen, auf den Freiflächen werden verschiedene Materialien wie Gerüste und Holz gelagert. Dem Unterzeichnenden war nicht ersichtlich, ob sich bewegliche Gegenstände oder Inventar im verschlossenen Bereich befindet.

Eine Entwicklung des Grundstücks in einem Bebauungsplanverfahren ist derzeit nicht abzusehen.



Bild 5: FINr.. 380 – verschlossene Zufahrt



Bild 6: FINr. 380 - Gebäudebestand

4.3 Auswertung der Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung [4] der vergangenen 5 Jahre finden sich in der Gemarkung Hagenau und in den umliegenden Gemarkungen nicht viele vergleichbare Verkaufsfälle für Acker- oder Grünland. Insgesamt konnten 3 vergleichbare Verkaufspreise für Ackerland in einer Spanne von ca. 7 €/m² bis zu ca. 11 €/m² ermittelt werden, dabei ist zu beachten, dass im Zuge der regen Siedlungstätigkeit und Erstellung von Freilandsolaranlagen ein sehr hoher Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen besteht. Es errechnet sich unter Berücksichtigung der angespannten Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Fehlen von Ausgleichsflächen ein Mittelwert von 9,33 €/m², wobei jedes der Vergleichsgrundstücke die Größe des Flurstücks 380 um mindestens das 20fache übersteigt und nach der guten fachlichen Praxis bewirtschaftet wird. Zusätzlich konnten 7 Verkaufspreise für Grünland in einer Spanne von ca. 3 €/m² bis zu ca. 10 €/m² ermittelt werden, dabei ist zu beachten, dass im Zuge der regen Siedlungstätigkeit und Erstellung von Freilandsolaranlagen ein sehr hoher Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzflächen besteht. Es errechnet sich unter Berücksichtigung der angespannten Lage auf dem Grundstücksmarkt durch Fehlen von Ausgleichsflächen ein Mittelwert von 6,40 €/m², wobei jedes

der Vergleichsgrundstücke gemäß der guten fachlichen Praxis bewirtschaftet wird und intensiv nutzbar ist. Die Wertekorrelation zwischen Acker- und Grünland ist ortsüblich angemessen.

4.4 Wertbestimmung FINr. 380 Hagenau

Nur 2.210 m² des Grundstücks sind landwirtschaftlich nutzbar, die übrigen 1.288 m² sind durch eine Einzäunung abgetrennt und zeigen einen lichten Baumbestand. Eingetragene Rechte im Grundbuch in Abteilung 2 oder 3 sind nicht vorhanden.

Für das längere Zeit nicht genutzte landwirtschaftliche Grundstück mit einer Größe von 2.210 m² ist ein Vergleichspreis als Grünland heranzuziehen, da sich aufgrund der Streuobstbäume keine ackerbauliche Nutzung mehr umsetzen lässt. Die Verbrachung ist mit einem Abschlag von 30% in Wertansatz zu bringen, der Bestand an Streuobstbäumen, die nach Art. 13d des BayNatSchG nicht entfernt werden dürfen und eine intensive Nutzung verhindern, erfordern nach Ermessen des Unterzeichnenden einen zusätzlichen Wertabschlag von 30%. Somit ergibt sich ein Verkehrswert in Höhe von 6,40 €/m² – 30% (Verbrachung) - 30% (Streuobstbestand) = **2,56 €/m²** oder **5.657,60 €**.

Für die eingezäunte Fläche mit 1.288 m² mit Bebauung haben Rückfragen beim Landratsamt Regensburg und beim Bauordnungsamt Regensburg ergeben, dass zu diesem Grundstück keine Baugenehmigung vorliegt. Ein Erwerb mit Absicht der Renovierung des Gebäudes oder Neuerrichtung eines Gebäudes ist damit nicht durchführbar. Aus einigem Abstand betrachtet ist das Gebäude, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt nutzbar, baufällig und stellt keinen eigenen Wert mehr da. Inventar oder bewegliche Gegenstände sind bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt, da vermutlich nicht vorhanden, zumindest aber unbekannt. Somit verbleiben ein lichter Baumbestand ohne besonderen Einschlagwert, hier kann ein durchschnittlicher Wert von **2,00 €/m²** oder **2.576,00 €** festgelegt werden.

In Summe ergibt sich unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit des Grundstücks und der derzeitigen Marktlage für

landwirtschaftliche Grundstücke ein Verkehrswert für Flurstück 380 Gem. Hagenau in Höhe von **8.233,60 €**.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Auftragsgemäß ist der aktuelle Verkehrswert der Grundstücke Flurnummer 778/3 „Im Gallmoos“, Gemarkung Diesenbach, 1.400 m² Landwirtschaftsfläche, und Flurnummer 380 „Vogelsand“, Gemarkung Hagenau, 3.498 m² Landwirtschaftsfläche, beide Grundbuch von Diesenbach Band 42 Blatt 1424, Gemeinde Regenstauf, Landkreis Regensburg, zu ermitteln.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit des Ackerlands und der derzeitigen Marktlage für landwirtschaftliche Grundstücke ein Verkehrswert für Flurstück 778/3 Gem. Diesenbach in Höhe von **4.979,80 €**.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit des Grundstücks und der derzeitigen Marktlage für landwirtschaftliche Grundstücke ein Verkehrswert für Flurstück 380 Gem. Hagenau in Höhe von **8.233,60 €**.

Regensburg, den 08. Mai 2025



Dipl.Ing.agr. MSc (GIS) F. STUMPF



Anlagen:
Flurkarten



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Regensburg**

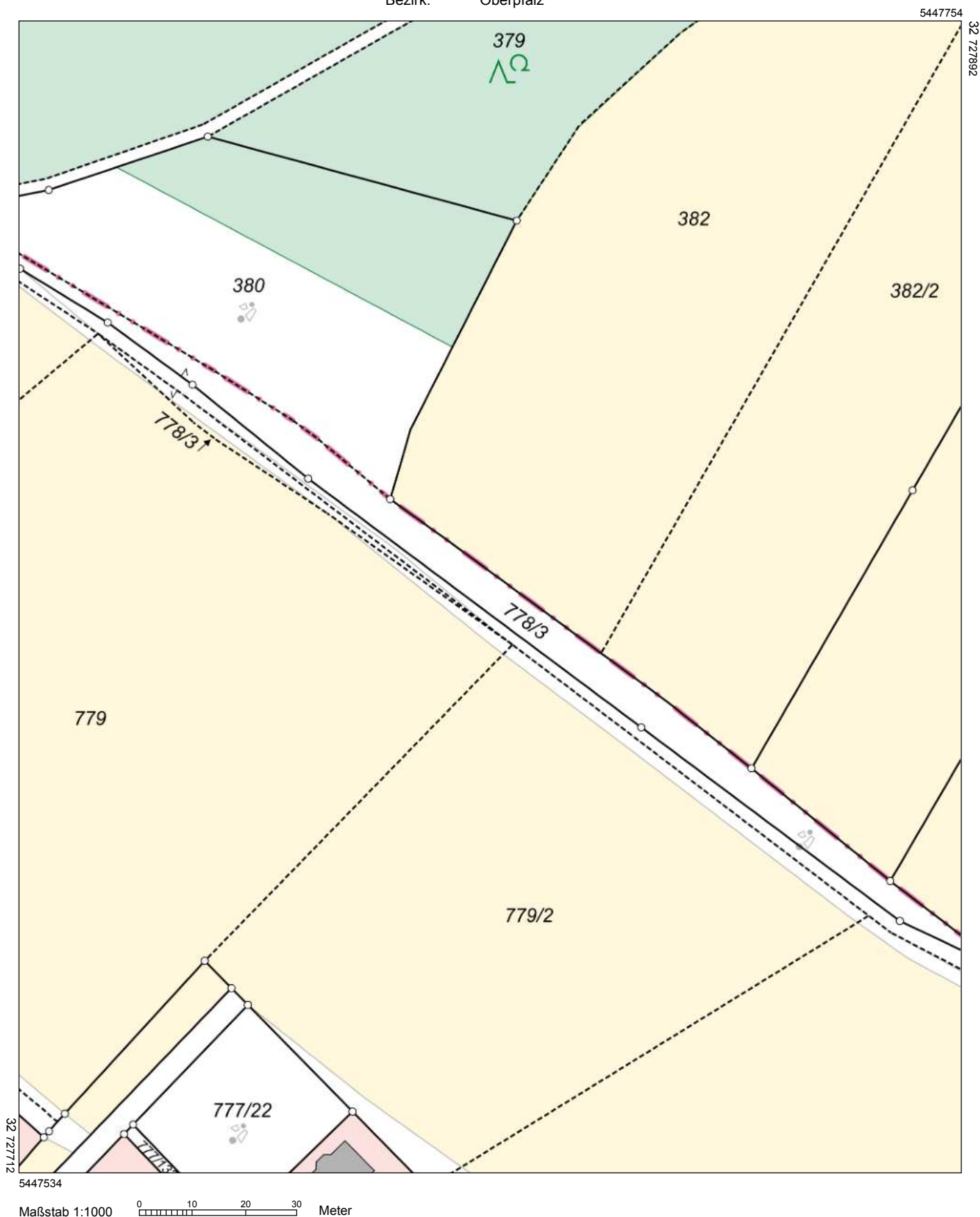
Franziskanerplatz 10
93059 Regensburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 10.02.2025

Flurstück: 778/3
Gemarkung: Diesenbach

Gemeinde: Regensburg
Landkreis: Regensburg
Bezirk: Oberpfalz



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Legende zur Flurkarte



Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises
	Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
	Landwirtschaft Ackerland
	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Wald
	Gehölz
	Fließgewässer
	Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche
	Hafenbecken
	Sumpf
	Moor
	Spielplatz / Bolzplatz
	Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände
	Parkplatz
	Campingplatz
	Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.





**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Regensburg**

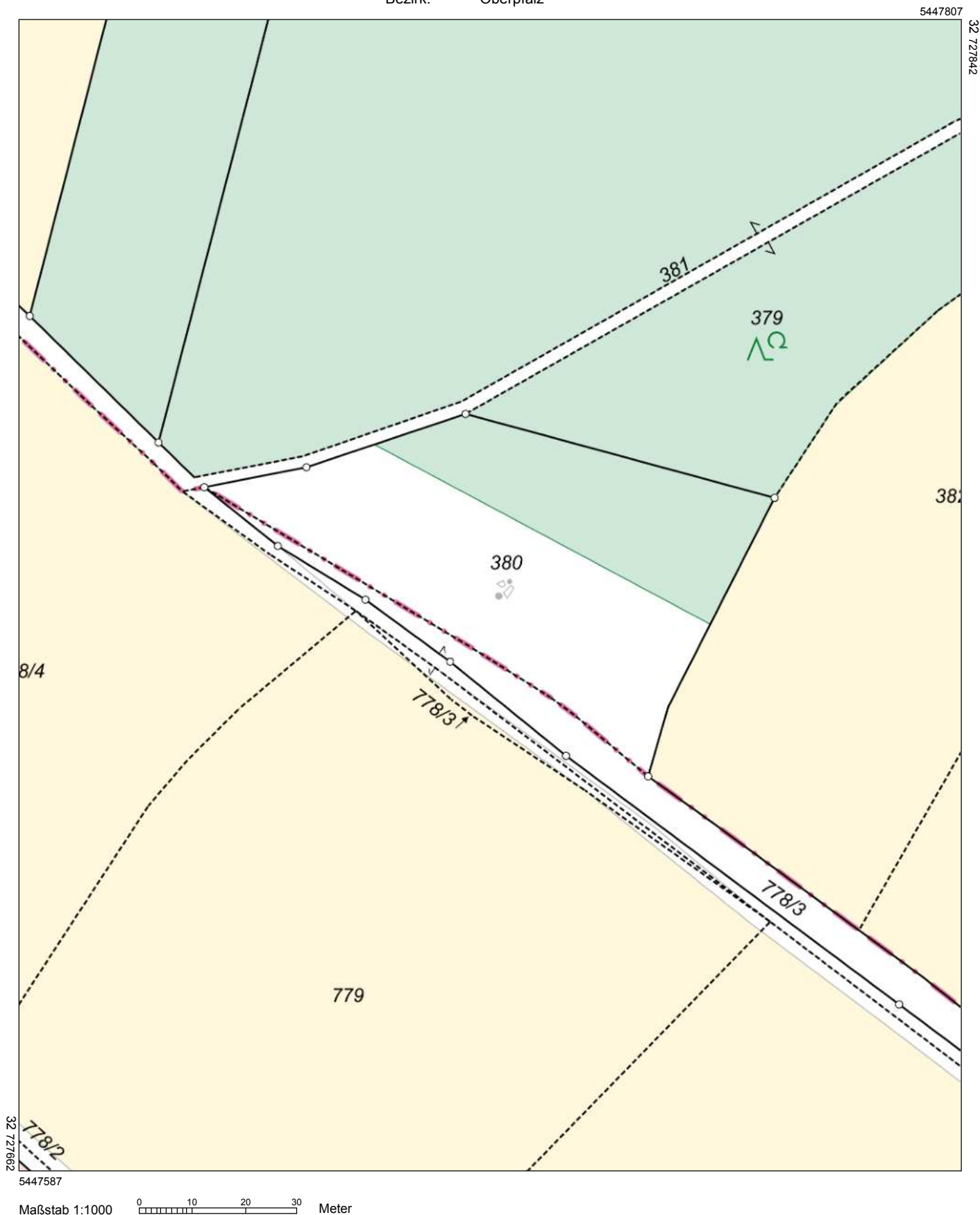
Franziskanerplatz 10
93059 Regensburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 10.02.2025

Flurstück: 380
Gemarkung: Hagenau

Gemeinde: Regensburg
Landkreis: Regensburg
Bezirk: Oberpfalz



Maßstab 1:1000



Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Legende zur Flurkarte



Flurstück

	Flurstücksgrenze
3285	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite **Universale Transversale Mercator-System – UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises
	Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
	Landwirtschaft Ackerland
	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Wald
	Gehölz
	Fließgewässer
	Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche
	Hafenbecken
	Sumpf
	Moor
	Spielplatz / Bolzplatz
	Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände
	Parkplatz
	Campingplatz
	Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

https://s.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.

