

B-I-5



**Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
HERMANN FENIS**

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (12)

DEZ. 2022

Scheck Euro
GKM

Agnes-Neuhaus-Straße 5 • 80797 München

Hermann Fenis • Bachelor of Applied Economics

Sachverständiger für landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA – Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg)

AZ: 3K 63/24

Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3K 115/21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von

Flurstück Nr. 438, Gemarkung Niederreisbach (Landau/Isar)
– 1.840 m²; Sport, Freizeit- und Erholungsfläche (Gartenanlage) –

Lage, Navigation: Nähe Stieberg 7, 94419 Niederreisbach



Verkehrswert: 46.000 €

Bewertungsstichtag: 01.12.2022

Amtsgericht Landshut - Vollstreckungsgericht - AZ: 3 K 115/21
Flurstück Nr. 438, Gemarkung Niederreisbach (Landau/Isar)
1.840 m²; Sport, Freizeit- und Erholungsfläche (Gartenanlage)









Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

eines mit 1.840 m² parzellierten Garten auf der Südwestseite von Stieberg

Nähe Stieberg 7 in 94419 Niederreisbach bei Reisbach

Amtsgericht Landau an der Isar

Grundbuch von Niederreisbach

Blatt 824

Flurstück Nr. 438

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** Flurstück Nr. 438

wurde zum Stichtag 1. Dezember 2022 ermittelt mit

46.000 €



Die Nutzung des vorliegenden Gutachtens
ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet,
das dem vorliegenden Gutachtenauftrag
– Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, Aktenzeichen: ~~3 K 115/21~~ –
zugrunde liegt. 3 K 63/24



Inhaltsverzeichnis:

1. Kurzbeschreibung	7
2. Auftrag und Unterlagen	8
3. Beschreibung	11
3.1 Grundbuch	11
3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen.....	12
3.2.1 Übersicht Großraumlage	12
3.2.2 Orts-/Erschließungslage	13
3.2.3 Topografische Lage.....	14
3.3 Leitpläne	15
3.3.1 Regionalplan	15
3.3.2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan	16
3.4 Fotodokumentation	17
3.5 Örtliche und räumliche Situation.....	22
3.5.1 Makrolage	22
3.5.2 Mikrolage	22
3.5.3 Klima	22
3.5.4 Grund & Boden	22
3.6 Grundstück, Eckdaten des Flurstücks	22
3.7 Beurteilung.....	22
3.7.1 Status	22
3.7.2 Gärten und bauliche Anlagen im Außenbereich	22
3.7.3 Qualitative Beurteilung.....	22
4. Wertermittlung	22
4.1 Methodisches Vorgehen	22
4.1.1 Bewertungsrechtliche und –theoretische Vorbemerkungen.....	22
4.1.2 Wahl der Bewertungsverfahren.....	22
4.2 Sachwertermittlung.....	22
4.2.1 Anmerkungen zum Bodenwert.....	22
4.2.2 Wertableitung Grund und Boden	22
4.2.3 Vergleichswerte und –faktoren	22
4.2.4 Bauwerte.....	22
4.3 Vergleichswertermittlung Gartenland / Landwirtschaftsfläche	22
4.3.1 Vergleichswert als „Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche“	22
4.3.2 Vergleich Sonstiges Bauland.....	22
4.3.3 Ertragswert / Pachtwert(-verfahren) als Vergleichswert	22
5. Verkehrswert, Aussage	22
6. Schlusswort	22

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten. (Anlagen und Anhang sind vorläufig freibleibend.)



1. Kurzbeschreibung

Objektlage-Navigation:	Südliche Hügellage am Mittleren Vilstal, 1,2 km südöstlich von Reisbach; Landkreis Dingolfing-Landau, Markt-gemeinde Reisbach, Altgemeinde und Gemarkung Nie-derreisbach, Flur der „Gemeindeteile“ an der Südseite des Stieberg (460 m Seehöhe); Navigation: 25 m südwestlich des Anwesens „Stieberg 7, 94419 Reisbach“
Entfernungen:	Ortsrandferne - 1,2 Fahrkilometer (Moosweg/Straßäcker), Marktmitte Reisbach - 2 km, Dingolfing - 17 km, Landau / Isar - 17 km, Landshut - 50 km, München - 120 km;
Grundbuchstelle:	AG Landau/Isar, Grundbuch Niederreisbach, Blatt 824;
Grundbuchescrieb und Größe:	Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche zu 1.840 m² ;
Art und Maß der baulichen Nut-zung, bauliche Beschränkungen:	Mehrfach erschlossener, mit Altbaum- und Strauch-bestand und Zaun eingefriedeter Garten mit Wiesen-vorplatz, Innen-Grünfläche, Blumen- und Gemüsebeete (Brache), Grüngut-Lager, Wassercontainer, Terrassen im unteren Südhang mit Überschildung/Altbäume und ein-gerichteter, offener Feuerstätte; geschützter Bestand im Außenbereich (§ 35 BauGB) – ohne sonstige Planungs-hindernisse.
Belastungen:	nicht ersichtlich;
Umgebung:	Land-/Forstwirtschaft, Naherholungswege und Gewässer
Zustand:	bewirtschaftet, unterhalten;
Bebauung:	keine
Erschließung:	Feldwege der Marktgemeinde an der Nord- & Südflanke
Miet- und Pachtverhältnisse:	nicht bekannt;
Nicht geschätzte Einrichtungen und Betriebsvorrichtungen:	keine
Gewerbebetrieb:	nicht ersichtlich;
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Keine; Bestandsschutz der baulichen + nichtbaulichen Anlagen einer „Sport-, Freizeit- & Erholungsfläche“.
Verkehrswert:	46.000 € (zum Gutachten-/Bewertungsstichtag am 01.12.2022)



2. Auftrag und Unterlagen

Auftraggeber(in):	Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht –
Auftrag / Verwendungszweck / Datum:	Gutachten über den Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 115/21 – 24.08.2022
Gegenstand der Wertermittlung:	Flurstück Nr. 438, Gemarkung Niederreisbach (Landau/Isar)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Landau, Abdruck aus dem Grundbuch von Niederreisbach, Blatt 824;• Vermessungsamt Landau/Isar, Bestands- und Flurstücksnachweis aus dem Liegenschaftskataster;• Richtwerte aus der Kaufpreissammlung beim Landratsamt Dingolfing;• Kaufwert-Listen für Landwirtschaftsflächen;• Kaufwert-Listen für Bauland;• Digitale Flurkarten und Luftbilder der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Kartenstand: 01.12.2022)• Fachinformation Naturschutz (Stand: 01.12.2022)• Regionalplan• Standortkundliche Bodenkarten• Flächennutzungsplan• Bodenschätzungskarte
Abschluss der Recherchen:	01.12.2022
Objektbesichtigung:	17.09. bzw. 07.11.22 (Qualitätsstichtag der Bewertung)
durch:	den Sachverständigen und Hilfskraft (am 17.09.22)
Umfang:	Das Flurstück konnte vollumfänglich besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2022



Hinweise:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird das generische Maskulinum verwendet. Weibliche bzw. anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mit eingeschlossen, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Das Altlastenkataster wurde abgefragt. Es existieren keine amtlichen Hinweise. Bei der Ortsbegehung waren ebenso keine diesbezüglichen Hinweise ersichtlich. Das Gutachten wird dementsprechend unter der Annahme der Altlastenfreiheit erstellt.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen bzw. nichtbaulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, sowie der Ortsbesichtigung. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, technische Hilfsmittel wurden nicht verwendet, weshalb Angaben über nicht sichtbare Teile und Stoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wird unterstellt, dass zum Wertermittlungstichtag sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise den Wert beeinflussen können, erhoben und bezahlt sind. Weiterhin wird unterstellt,



Hinweise ff:

dass das Wertermittlungsobjekt sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe Versicherungsschutz besitzt.

Mündliche Stellungnahmen, insbesondere Auskünfte von Amtspersonen, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Berechnungen werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit. Es soll keine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

Das Gutachten wird ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber der Auftraggeberin, Amtsgericht Landshut – Vollstreckungsgericht, und der genannten Zweckbestimmung.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



3. Beschreibung

3.1 Grundbuch

Bestand:

Grundbuchabdruck vom		09.02.2022	Amtsgericht: Landau / Isar	
Grundbuch von:		Niederreisbach	Band / Blatt: 18 / 824	
Lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Lage und Wirtschaftsart		Größe [m ²]
1	438	Gemeindeteile, Landwirtschaftsfläche		1.840

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet;
eingetragen am 08.02.2022

Anmerkung zu den Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

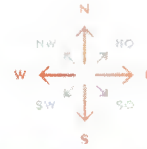
Zwangsversteigerungsvermerke sind gemäß Rechtsprechung ohne Auswirkung auf zu ermittelnde Verkehrswerte zu Zwecken der Zwangsversteigerung.

Es sind keine sonstigen „Lasten und Beschränkungen“ in der diesbezüglichen zweiten Abteilung des betreffenden Grundbuchblattes (Nr. 824) von Niederreisbach eingetragen.



3.2 Luftbild- und Kartendarstellungen

3.2.1 Übersicht Großraumlage



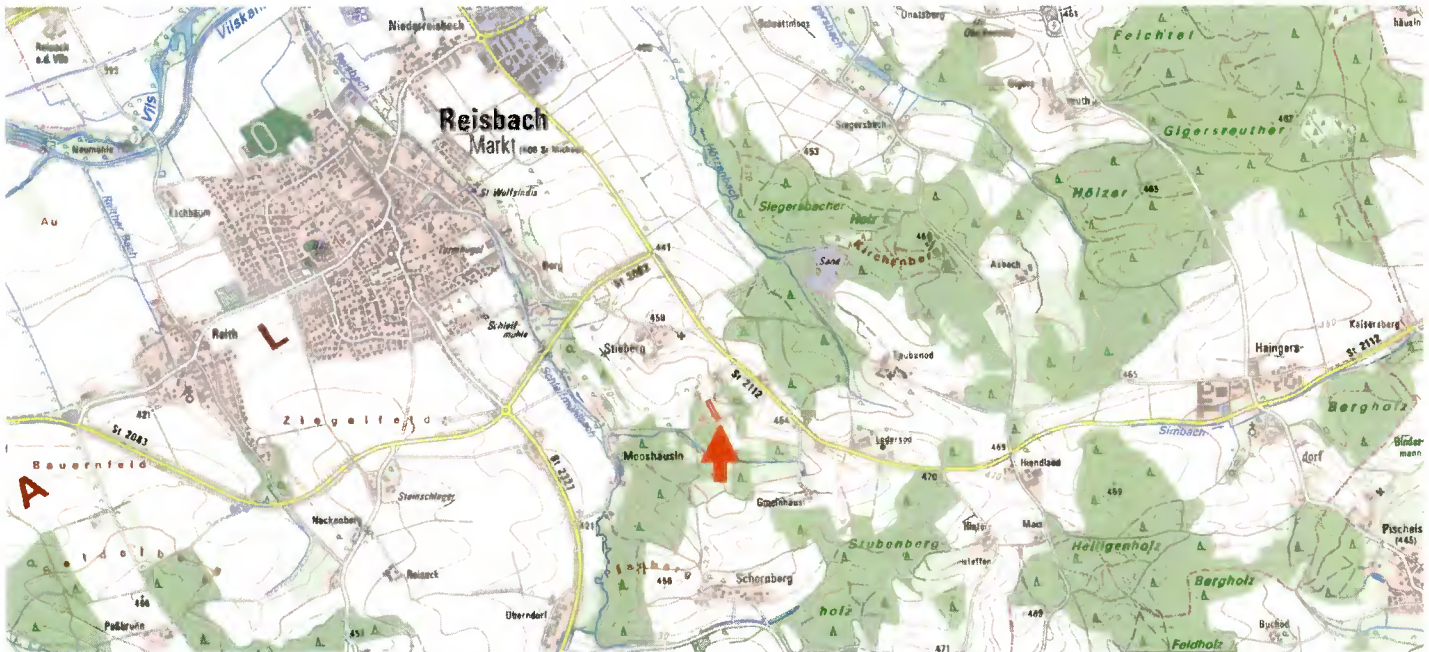
Großlage an der mittigen Südflanke der interregionalen Achse Freising – Landshut – Dingolfing – Landau – Straubing – Passau / Oberösterreich (Objektmarkierung: roter Hinweisfeil / Rotpunkt)

Naturlage im südlichen Hügelland der Vils/Vilstal oberhalb/südlich von Reis(s)bach (=NiederR)





3.2.2 Orts-/Erschließungslage



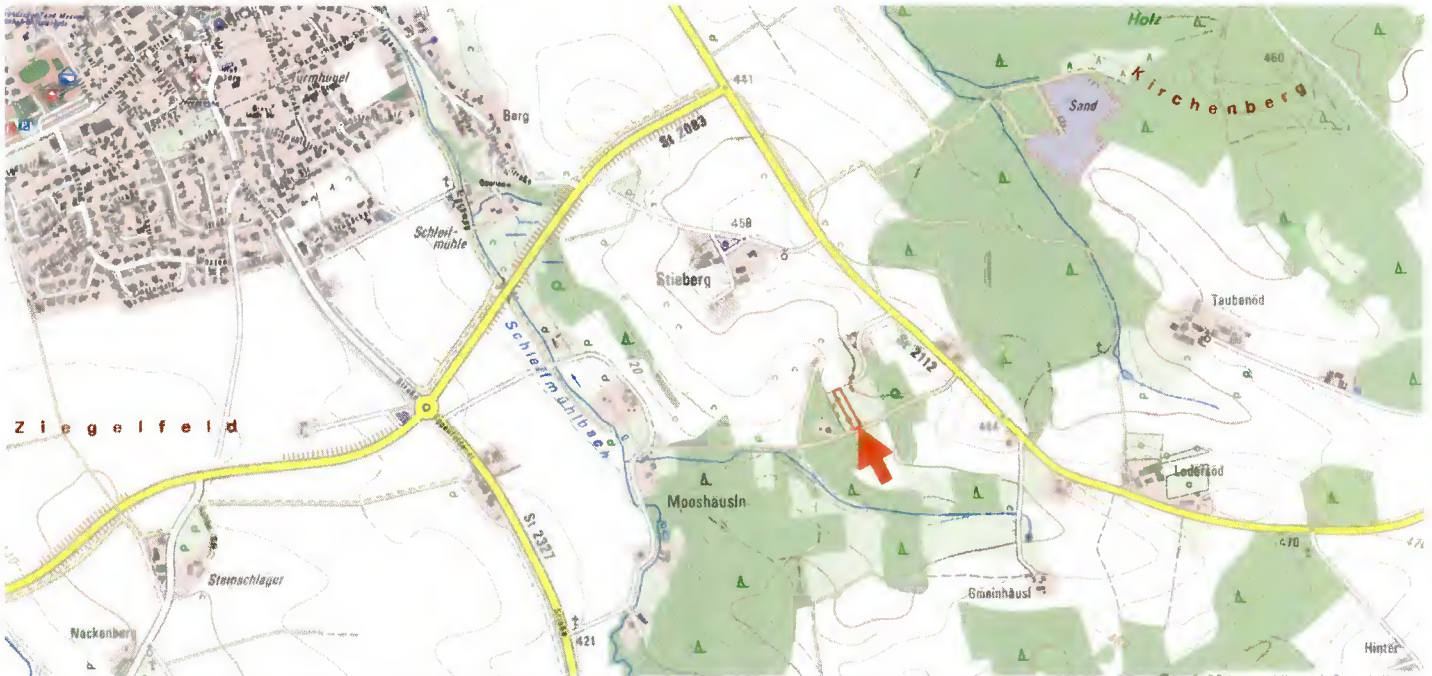
Objektlage und Erschließung zwischen der über den Stieberg nordöstlich verlaufenden Staatsstraße → Simbach bzw der in westseitiger Tallage verlaufenden Staatstraße → Marklkofen;

3-fach Anbindung per a) Stieberg 7 (Nordflanke), b) Stieberg 5a (Südflanke/Ost), c) Stieberg 10 bzw. Mooshäusln 1 (Südflanke West/Schleifmühlbach→Reibach); 94419 Niederreisbach:





3.2.3 Topografische Lage

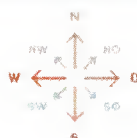


Südhanglage im Hochufer/Hügelland des Vilstales südöstlich der Hauptortschaft Reisach

Topografie / Gelände-Relief der Hanglage – Ø Gefälle = 10 % inkl. der mittigen, leicht steileren Gemüsebeet-Terrassen und der stärker abgestuften Kultivierung inkl. Lagerfeuer-Terrasse am Südhang-Ende mit nachliegendem, aufgekiesten Feldweg:



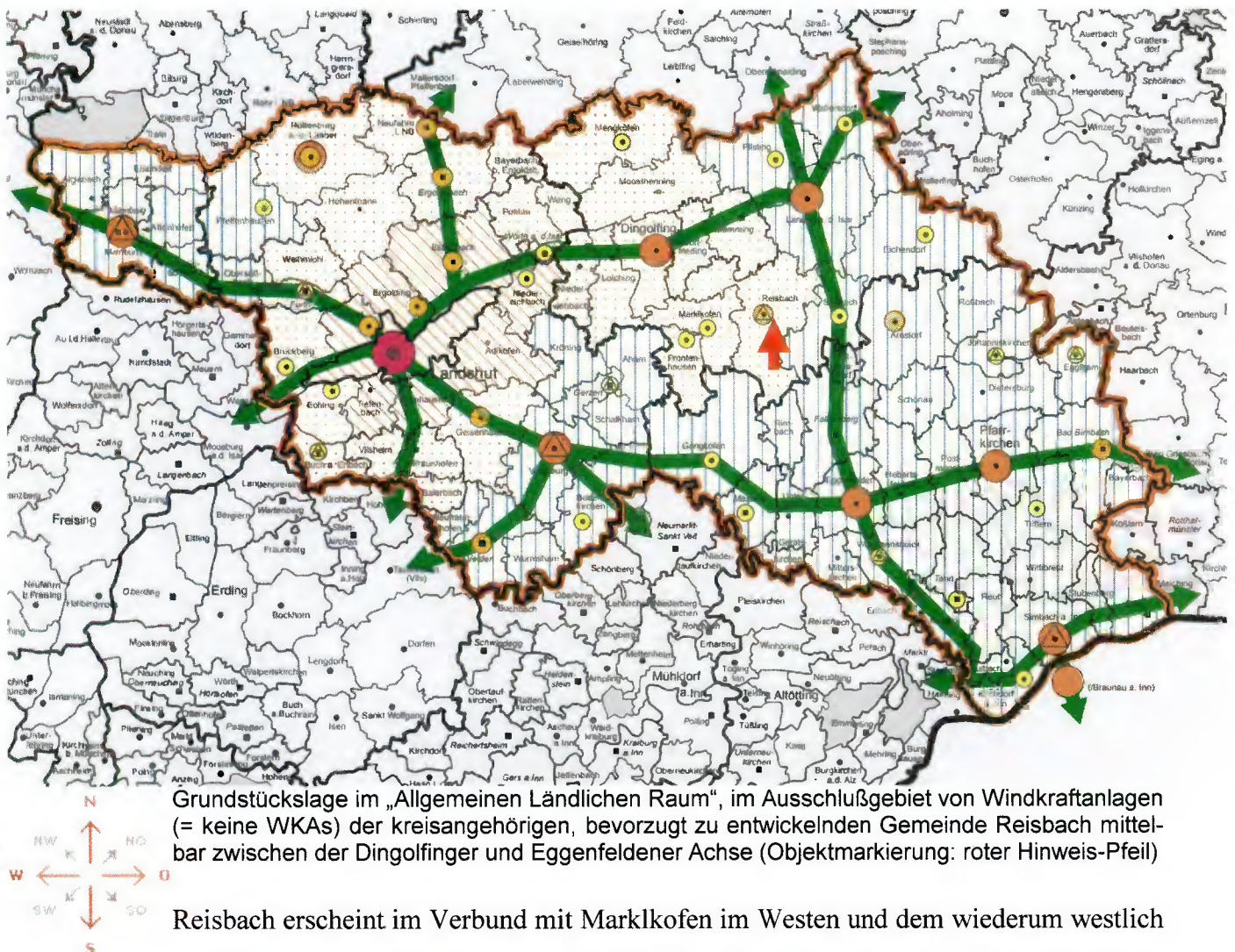
© Daten:geoportal.bayern.de; Bayerische Vermessungsverw.





3.3 Leitpläne

3.3.1 Regionalplan



Grundstückslage im „Allgemeinen Ländlichen Raum“, im Ausschlußgebiet von Windkraftanlagen (= keine WKAs) der kreisangehörigen, bevorzugt zu entwickelnden Gemeinde Reisbach mittelbar zwischen der Dingolfinger und Eggenfeldener Achse (Objektmarkierung: roter Hinweis-Pfeil)

Reisbach erscheint im Verbund mit Marklkofen im Westen und dem wiederum westlich nachliegenden Frontenhausen und folglich dem bekannten Aham als wirtschaftliches Konglomerat („cluster“) am rechten Ufer der Mittleren Vils, in einem planerisch unbelasteten Bereich mittelbar an der mächtigen Dingolfinger Achse sowie unmittelbar an der inter-regionalen Entwicklungsachse Straubing-Simbach-Eggenfelden-Burghausen.

Auf dem Flur-/Grundstück der Bewertung lasten weder regionale Trenngrünbereiche noch sonstige naturschutzrechtliche oder sonstige leitplanerische Auflagen.



3.3.2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan



Objektmarkierung: rote Hinweis-Pfeile zur Nord- und Südflanke

Legende:



Flächen für die Landwirtschaft, derzeitige Nutzung Grünland
(ohne Bedeutung für Dauergrünland im Sinne der landwirtschaftlichen Gebietskulisse
bzgl. der landwirtschaftlichen Förderung)





3.4 Fotodokumentation



Nordseitige Erschließung (am Grasweg); 1) Westansicht; 2) Ostansicht aus Richtung Stieberg 7 mit Blick auf den Wiesen-Vorplatz des Grundstücks (flacher Bereich der Hangkuppe)



Nordflanke: ← 18 m Breite →

Holzgatter mit Eisengitter als Abgrenzung der Zufahrt am nordseitigen Vorplatz der Hügelkuppe
Innen-Ansicht mit Wiesen-/Rasenrön in der nördlichen, flacheren Hälfte des Flurstücks:





Bäume- und Sträucher besäumte Ostflanke: ← ca. 100 m Länge →
(Innenliegender Baum-/Strauchsaum mit Flurstücksgrenze außen gem. Schummerung + Zaun)

Grundstücksende am unteren, südseitigen Erschließungsbereich (ebenfalls mit ca. 18 m Front):





Übergang von der oberen Wiese zu den mittigen, brachliegenden Beeten



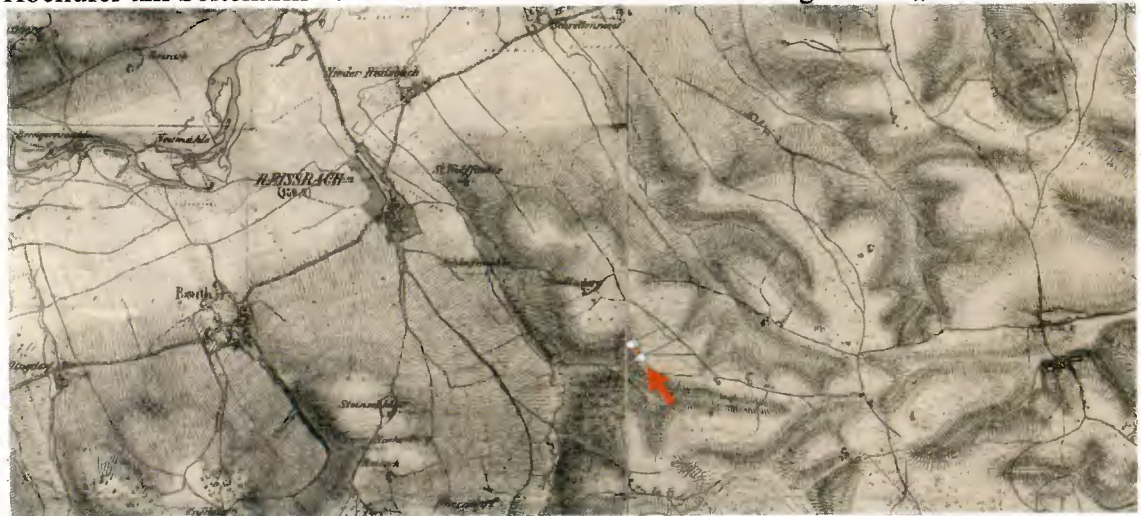




3.5 Örtliche und räumliche Situation

Bezirk Niederbayern, Planungsregion Landshut (PR 13), Metropolregion München, Landkreis Dingolfing-Landau, Altkreis Landau/Isar, Markt Reisbach, Altgemeinde und Gemarkung Niederreisbach, land- und gartenbauliche Flur der Gemeindeteile¹ Stieberg (Urkarte: „In der Gemeinde“); land- und forstwirtschaftlicher Außenbereich, mittelbarer Naherholungsbereich südöstlich des Marktes (in 2 km Fußwegentfernung), auf der Südflanke des Stieberg drainierend in Richtung Westen mit dem nachliegenden Seitental Schleifmühlbach als Hauptader des Gewässer Reisbach, als Seitenarm zum Hauptgewässer von Vils/Vilstal; Der Bewertungsbereich ist komplett lastenfrei, d.h., frei von Planungslasten, Baulasten und Altlasten. Der nahe Markt ist in der Landesleitplanung als ein bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum im Dreieck der Mittelzentren Eggenfelden-Dingolfing-Landau/Isar bedacht. Die Siedlungsentwicklung des Marktes erfolgt zum Bewertungszeitpunkt in Richtung Süden/Schleifmühlbach(-tal) / (Objekt); womit die „Ortsrandentfernung“ mit ca. 1,2 km (Moosweg / Am Straßäcker) angenommen wird.

Naturräumliche Einheit Unterbayerisches Hügelland der Isar-Inn-Schotterplatten, Tertiäres Hügelland, Unternaturraum Hügelland / Mittleres Vilstal; unmittelbar südliches Hochufer am Seitenarm von Reisbach/Schleifmühlbach als Beginn des „Holzlandes“.



¹ Gemein-Gebrauch, Gemeinde-Lehen als Teil des Rentamtes Landshut des Kurfürstentum Bayern; vom Lehn zum gemeinen Anteil: Im Zuge der Grundbuchanlegung wurden in Bayern Nutzungsrechte an Gemeindegrundbesitz, die im Grundsteuerkataster bei einem berechtigten Anwesen vorgetragen waren, im Titel (BestandsVZ) des Grundbuchblattes des berechtigten Anwesens (hier historisch die Nr. 86; ein heutiges Gärtnerei-Anwesen östlich von Kirche/Marktplatz) vermerkt.



Es gibt zwei „Stieberg“ im Gemeindegebiet. Das zu bewertende Freizeitgrundstück liegt im mittelbaren südlichen Markt-Anschluss auf dem Stieberg von Niederreisbach zwischen dem gleich hohen Kirchberg-Rücken im Osten und dem Abhang (zum Schleifmühlbach-Reisbach) Mooshäusln im Westen; (≠ Stieberg/Haberskirchen zw. Fuchsberg & Hubberg) Das Grundstück liegt in der beginnenden Hügelland-/Holzland-Flur, (in Riesform), südöstlich und in Fußweg-Entfernung zum Markt Reisbach als Hauptortschaft der Kommune Reisbach (mit insgesamt 119 Ortschaften).

3.5.1 Makrolage

Reisbach verkörpert mit ca. 7.850 Erstwohnsitznehmern einen „bevorzugt zu entwickelnden Siedlungsschwerpunkt“ eines Unterzentrums im ansonsten „reinen ländlichen Raum“ in der Mitte der Planungsregion Landshut. Zum Bewertungszeitpunkt erscheinen wenigstens drei neue Bebauungsplangebiete in der Bebauung / Umsetzung (in Richtung Süden und damit in Richtung des Bewertungsbereichs des Flurstücks Nr. 438).

Die Nähe zum Mittelzentrum Dingolfing (17 km), als Kreisstadt und BMW-Großfabrik im nördlich nachliegenden Isartal, an der Autobahn/Europatrasse München-Deggendorf (Pilsen (CZ) bzw. Passau / OÖ), gibt Reisbach im Rahmen der Dezentralisierung eine Teil-Zentralität ohne die Nachteile der Lärmkulisse der A 92 und der Siedlungsverdichtung dieses großen Standorts. Mengkofen im nördlichen Hügelland (des Isartals) bzw. Reisbach im südlichen Hügelland (als eigener Naturraum der Mittleren Vils mit samt Hügelland der Vils) verkörpern die nächsten Ausweich-/Erholungsbereiche relativ zur Verbauung des Isartals.

Die örtliche Wirtschaftsstruktur erscheint sowohl durch die umliegenden Mittelzentren als auch durch die natürliche Standortentwicklung der Land- und Forstwirtschaft mit samt Handwerk und sonstigem Kleingewerbe geprägt. Reisbach fehlt die Eisenbahn-Anbindung. Der ÖPNV erfolgt durch Busverkehr.

Für den betreffenden „Agentur-Bezirk“ (Landshut-Pfarrkirchen) ist aktuell eine Arbeitslosenquote von 3,1 % ausgewiesen.



3.5.2 Mikrolage

Lokal wurden zuletzt rd. 80 Empfänger von Sozial-Beihilfen ausgewiesen. Pro 1.000 Einwohner sind 776 Arbeitnehmer; statistisch drei von vier Einwohnern.

Die örtliche Kaufkraft ist die drittschwächste im Landkreis DGF (LAN). Die Kaufkraft bildet die Basis für Aktivitäten und Werthaltigkeiten im örtlichen Grundstücksmarkt:

Statistischer Lebensstandard (\neq Lebensqualität). Ein Kaufkraftindex Reisbach mit 0,55 bzw. auf Kreisebene mit 0,87² von 1 (Bayern) verweist auf eine stark unterdurchschnittliche lokale Kaufkraft. Abweichungen (Δ): - 45 bzw. - 13 Punkte;

Zum Bewertungszeitpunkt sind kommunal insgesamt 3.214 Wohneinheiten bzw. 414.950 m² Wohnfläche erfasst, womit der Einheiten-Bestand innerhalb einer sachverständig gewählten Vergleichsperiode von 15 Jahren um 31 % gestiegen ist (von 2.455 Einheiten mit 364.569 m² Wohnfläche in 2006). Die Einwohnerzahl ist relativ dazu geringfügiger gestiegen (von 7.578 Einwohnern Ende 2006 auf 7.850). Aktuell ist die durchschnittliche Fläche pro Wohneinheit mit rd. 128 m² Wohnfläche anzunehmen. Ende 2006 betrug sie noch 149 m² Wohnfläche pro Einheit.

Wohnfläche/Einwohner 2006: $364.569 \text{ m}^2 / 7.578 \text{ Einwohner} = 48,11 \text{ m}^2/\text{Ew.}$

Wohnfläche/Einwohner 2021: $414.950 \text{ m}^2 / 7.850 \text{ Einwohner} = 52,86 \text{ m}^2/\text{Ew.}$

Die dargestellten Zahlen verweisen auf außerordentliche und scheinbar erschwingliche Neubau-Tätigkeit im Marktgemeindebereich Reisbach: Die Einwohner leben in ca. 20 Quadratmeter kleineren Einheiten mit mehr Nutzfläche für weniger (Mit-)Bewohner (pro Wohneinheit); ein Hinweis auf kleinere Familien und mehr Einzel-Haushalte.

Für eine ländliche Siedlung erscheint die Hauptortschaft mit überdurchschnittlich vielen Reihenhaus-Anlagen. Die reinen Wohnsiedlungsbereiche erscheinen relative gemischt mit durchschnittlich 600 – 1.000 m² großen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken und 200 – 600 m² großen Kettenhäuser- und Reihenhäuser-Anlagen.

² Quelle: Stats.: „Gesamtbetrag der Einkünfte“: Reisbach 24.310, Landkreis DGF 37.936, Bayern 43.567;



37 % der Gemeinde-Einwohner sind im Bereich der Hauptortschaft Markt Reisbach mit der entsprechenden höchsten Siedlungsdichte von 1.446 Einwohner per km² registriert. Die am Markt anliegende Gemarkung (der Bewertung) Niederreisbach weist eine Bevölkerungsdichte von 63 Einwohnern pro Quadratkilometer auf. Ø DGF = 112 Ew/km²;

Die kommunale Siedlungsfläche ist im Vergleichsrahmen der letzten 15 Jahre um 111 Hektar auf 1.000 Hektar angewachsen. Die Landwirtschaftsfläche ist im gleichen Zeitrahmen von 5.625 ha auf 5.318 ha um 307 Hektar geschrumpft. Mittlerer Flächenschwund Landwirtschaft: 20,7 ha jährlich; mittlerer Siedlungsflächen-Zuwachs: 7,4 ha jährlich. Die Zahl der luf – Betriebe schrumpfte von 138 auf 126 resp. 114 Betriebe. Die fehlende Differenz von 111 ha / 307 ha ist Ausgleichsflächen, Verwaldungen / “Sukzessionsflächen“, Umschreibungen und Erfassungsschwankungen zuzurechnen.

Der mittlere Kaufwert für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) lag vor 15 Jahren bei 4,82 €/m². Der aktuell verfügbare (von 2020) ist mit 14,26 €/m² ausgewiesen.

Der mittlere lokale Kaufwert von „Bauland, insgesamt“ (inkl. Baureifes Land, Rohbauland, Sonstiges Bauland) ist aktuell mit rd. 86 €/m² ausgewiesen; auf Landkreisebene (DGF) mit rd. 112 €/m² und bayernweit mit rd. 249 €/m². Δ: – 66 bzw. – 55 Punkte

Stützung und Steigerung lokaler Kaufwerte für Grund & Boden ist durch positiven Zuzug und/oder durch Innovation/Alleinstellungsmerkmale zu erreichen.

Lebensqualität

Die Kommune verfügt, mit den einzigartigen natürlichen Ausprägungen des Gewässers Vils mitsamt Vilser Hügelland, unter anderen über folgende Einrichtungen:

Bäder, Bayernpark, Bewegungsparcours, Golfplatz, Minigolfplatz, Kinderspielplätze, Sportpark, Staudamm-Vilstalsee, Wasserwacht, viertägiger Wochenmarkt plus saisonale Sondermärkte, zwei Kindergärten und eine Kindergrippe, Grundschule, Mittelschule, offene Ganztagschule, Jugendtreff, Jugendpfleger, zehn Feuerwehren, Nachbarschaftshilfe, Seniorenheim, Seniorenbeauftragter, Caritas, VdK, Haus der Bürger, Volkshochschule, Bücherei, Volksfest; insgesamt 74 Vereine, acht Friedhöfe und acht Pfarreien verteilt über 6 Pfarrdörfer, 7 Kirchdörfer, 11 Dörfer, 44 Weiler und der Rest in Einöden



mit der Gesamtsumme von 119 offiziellen Ortschaften der Marktgemeinde Reisbach als relatives Kleinzentrum („bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum“) in der Mitte der Region Landshut im Großraum des Tertiären Hügellandes der Isar-Inn-Schotterplatten.

Entgegen der stärker besiedelten, überwiegend ausgeräumten Talebene der Vils & Auen handelt es sich landschaftlich im südlich anschließenden Hügelland von Niederreisbach um gut bestockte Waldungen, aufgelockert durch Einsiedeleien, die von der Haupttrasse der Staatsstraße Reisbach-Simbach erschlossen sind. Höhenlage Stieberg: 460 m ü.NN.

3.5.3 Klima

Langjährige Klima-Angaben

Das vorliegende Hügelland / „Holzland“ weist sowohl atlantische als auch kontinentale Klimazüge auf. Die Sommerregen sind ergiebiger als die Winterniederschläge und die Temperaturdifferenz zwischen dem kältesten und dem wärmsten Monat ist relativ hoch. Der mittlere Anteil des Schnees am Gesamtniederschlag beträgt 10 % bis 15 %. Die Lufttemperatur schwankt im Jahresgang im Mittel um etwa 20° C. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt +8° C bis +9° C. Die mittlere Lufttemperatur der Vegetations-Periode (Mai-Juli) + 15° C bis + 16° Celsius. Der Trockenheitsindex bewegt sich um 35 bis 45. Der Gebietsniederschlag beträgt 734 mm, während die Gebietsverdunstung mit 543 mm angegeben wird. Im Trockenjahr 1947 lag der Gebietsniederschlag bei 525 mm, im Naßjahr 1966 bei 1017 mm. (Angaben / LfU).

Im vorliegenden Hügelland ist trotz der relativ guten Niederschläge – der Stieberg fängt insbesondere das atlantische West-Nordwest-Wetter ein - die Grundwasserneubildung relativ gering. Die gegebenen Löß- und Lößlehmüberdeckungen begünstigen den Abfluß. Staunässe ist kein Thema. Reisbach ist den Urkarten mit „ss“ beschriftet und verweist wohl auf starke Abflüsse bei Zeiten. Die Niederschlags- und Verdunstungsdaten vom Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft zeigen diese Durchlässigkeiten der tertiären Sedimente und stärkere Hangneigungen den oberirdischen Abfluß.



Hinweise auf die Grundwasserneubildungsrate sind im tertiären Hügelland hier mit < 3 l/s / km², wahrscheinlich sogar mit < 2 l/s / km² anzunehmen.

Sämtliche Hofstellen am und auf dem Stieberg erscheinen durch Wasserzufuhr des Zweckverbandes (mittlere-vils.de) erschlossen. Die nächste Versorgungsleitung liegt hier am Anwesen Stieberg 7 in ca. 40 Meter östlicher Entfernung. Entlang der Südflanke ist die mittlere Erschließungs-Entfernung für die Ver- und Entsorgung (azv-mittlere-vils.de) mit ca. 70 Meter anzunehmen.

Aktualisierte Klima-Angaben

Aktuelle Zeitreihe der Landwirtschaftsverwaltung aus dem nächstliegenden Aufzeichnungs-Standort Feistenaich in ca. 28 km nordöstlicher Entfernung auf ca. 469 m ü.NN:

Jahresmittelwerte Feistenaich (469 m)										
Jahr	Temp. (2 m) Ø [°C]	Wind Ø [m/s]	Niederschlag Σ [mm]	Wasserbilanz Σ [mm]	Luftfeuchte Ø [%]	Blattnässe Ø [%]	Strahlung Σ [kWh/m ²]	Sonnenstunden Σ [h]	Vegetationstage Σ (T Ø ≥ 5 °C)	Jahr
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	243	2022
2021	8.9	2.4	755.2	14.9	82	-	1204	-	236	2021
2020	9.9	2.5	695.6	-116.8	79	-	1232	-	251	2020
2019	10.2	2.7	573.0	-241.6	80	-	1224	-	252	2019
2018	10.5	2.4	593.3	-242.1	80	-	1263	-	251	2018
2017	9.2	2.3	736.1	36.6	88	-	1194	-	242	2017
2016	9.3	2.1	752.3	87.1	89	-	1155	-	239	2016
2015	10.0	2.1	576.9	-204.2	79	-	1203	-	253	2015
2014	10.0	2.0	610.2	-100.6	82	-	1127	-	263	2014
2013	8.5	2.1	761.8	69.3	82	-	1111	-	222	2013
2012	8.9	2.1	783.0	48.1	81	-	1167	-	244	2012
2011	9.3	2.1	684.9	-45.9	82	-	1209	-	247	2011
2010	7.7	2.2	742.9	96.4	85	-	1112	-	230	2010
2009	8.8	2.1	644.6	147.3	83	-	1159	-	231	2009
2008	9.2	2.2	731.8	35.8	84	-	1186	-	242	2008
2007	9.6	2.6	1061.6	323.7	86	-	1223	-	255	2007
2006	8.8	2.2	753.9	41.0	84	-	1221	-	234	2006
2005	8.3	2.2	825.4	133.6	83	-	1182	-	236	2005
2004	8.5	2.4	637.3	-69.1	84	-	1202	-	235	2004
2003	9.4	2.2	469.1	-367.5	79	-	1310	-	212	2003
2002	9.2	2.2	986.0	271.4	83	-	1144	-	262	2002
2001	8.5	1.9	646.4	181.8	84	-	1146	-	234	2001
2000	9.4	2.3	618.5	-81.0	83	-	1080	-	253	2000
1999	8.9	2.8	595.7	-106.6	83	-	1057	-	230	1999
1998	8.8	2.5	612.2	-101.4	81	-	1057	-	246	1998
1997	8.4	2.0	596.5	-64.5	82	-	986	-	226	1997
1996	7.1	2.1	643.5	6.2	84	-	969	-	220	1996
1995	8.4	2.5	815.0	145.7	84	-	969	-	234	1995
1994	9.7	2.7	540.2	-209.8	82	-	1059	-	254	1994
1993	8.2	2.6	637.1	-48.3	84	-	999	-	230	1993
1992	9.0	2.6	524.1	-202.6	83	-	1053	-	221	1992
1991	7.8	2.3	475.0	-175.0	83	-	1062	-	220	1991
Ø	9.0	2.3	692.9	-23.9	82	-	1138	-	239	Ø
Min.	7.1	1.9	469.1	-367.5	79	-	969	-	212	Min.
Max.	10.5	2.8	1061.6	323.7	89	-	1310	-	263	Max.
Σ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Σ



Mikro-Klima

Der Garten ist eingerahmt mit einer vielartigen, etablierten Baum- und Strauchhecke; (sowohl aus Laub- als auch aus Nadelhölzern bestehend). Der südliche Bereich ist gänzlich überschirmt, so dass das Grundstück auch im Sommer ausgeglichen temperiert erscheint, (da der gegebene Wachstumsbestand die inneren Temperaturspitzen mildert).

3.5.4 Grund & Boden

3.5.4.1 Grund (-kartierungen)



Auszug aus der digitalisierten Geologischen Großkarte von Bayern (1:500.000)
Objektlage = Rotpfeil

Das Flurstück liegt im inneren Randbereich der Ureinheit „OSaG“ – Ablagerungsgebiet eines oberen Quarz-Restschotters (kiesführender) der Oberen Süßwassermolasse (OS) – im älteren Teil im südlichen Hügelrand des mittigen Vilstals der sog. Falten- und Vorlandmolasse zwischen Isar und Inn bzw. kleinräumiger zwischen Vils- und Kollbachtal;