

Vereinfachte Flurbereinigung

Hannoversche Moorgeest 2200

Region Hannover

ArL Leine-Weser, Verf Nr. 2200

Endgültiger Wertermittlungsrahmen

Präambel

Die Wertermittlung im Flurbereinigungsgebiet erfolgt für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (wie Ackerland, Grünland) auf Grundlage der Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176)).

Die Bewertung des Holzbestandes erfolgt nach den Grundsätzen der Waldwertrechnung (§ 85 FlurbG). Grundlage hierfür ist das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. Nr. 11/2002 S. 112), zuletzt geändert durch Art. 16 Abs. 4 des Gesetzes vom 16. 12. 2014 (Nds. GVBl. Nr. 27/2014 S. 475). Bei der Bewertung des Holzbestandes werden die Waldbewertungsrichtlinien 2014 (WBR 2014) (Erlass des ML vom 18. 12. 2013, Nds. MBl 2014, S. 38) zugrunde gelegt.

Die Bewertung des Holzbestandes erfolgt gemäß Waldwertgutachten vom 14. 10. 2015, erstellt durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich 4 – Forstwirtschaft – zum Stichtag 01. 01. 2015. Die Auftragserteilung durch die Flurbereinigungsbehörde erfolgte durch Schreiben vom 30. 07. 2014 nach Anhörung durch den Vorstand der Teilnehmergemeinschaft des Flurbereinigungsverfahrens Hannoversche Moorgeest.

Nachrichtlicher Hinweis: Die Ergebnisse der Bewertung der Holzbestände sind nicht Teil der Landabfindung. Der Wert ist bei Bedarf in Geld oder Holzbestand abzufinden.

Die Bewertung des Bodens der mit Wald bestandenen Flächen sowie die Bewertung des Bodens der entkesselten oder natürlicherweise waldfreien Flächen ohne andere Nutzung erfolgt ebenfalls mit dem oben erwähnten Gutachten.

Für die Durchführung des Wertermittlungsverfahrens nach §§ 27 ff FlurbG wird im Einzelnen folgendes festgelegt:

1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland)

Aus der Bodenschätzung ist erkennbar, dass die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke weder in der Bodenart noch in der Bodengüte erheblich differieren. Daher erfolgt für das Flurbereinigungsgebiet keine Übernahme der Wertzahlen für Ackerflächen und keine Übernahme der Wertzahlen für Grünlandflächen. Die im Flurbereinigungsgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäß Bodenschätzung sind in der Karte (Anlage 1) dargestellt.

Die Ermittlung des Wertes für Acker- und Grünlandflächen erfolgt

- auf der Basis der Bodenrichtwertkarte
- auf der Grundlage der Kaufpreissammlung (§ 195 BGB)
- unter Berücksichtigung der Marktentwicklung der letzten beiden Jahre.

Maßgeblich für die Einstufung als Ackerfläche oder Grünlandfläche ist im Zweifel die tatsächliche Nutzung, die sich vor Ort und soweit rechtlich zulässig aus den Agraranträgen der Bewirtschafter ergibt.

Ackerflächen

Die Ackerflächen werden im Flurbereinigungsgebiet einheitlich mit 2,00 € / qm bewertet, soweit keine Zu - / Abschläge gemäß den Ausführungen in Kapitel 2 erfolgen. Unter Beachtung des Umrechnungsfaktors (Kapitel 11) erhalten diese Flächen die Wertzahl 200.

Die Wertzahl 200 für Ackerland wird unmittelbar vor Aufstellung des Flurbereinigungsplanes bzw. unmittelbar vor Erlass der Besitzeinweisung überprüft. Wenn sich die für das Flurbereinigungsgebiet maßgeblichen Bodenrichtwerte für Ackerland um mehr als 10% im Vergleich zu der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen mit dem Stichtag 31.12.2014 im Verfahrensgebiet geändert haben, wird eine Anpassung der Wertzahl vorgenommen. Die Anpassung der Wertzahl für Ackerland erfolgt nach Anhörung des Vorstandes der TG.

Grünlandflächen

Die Grünlandflächen werden im Flurbereinigungsgebiet einheitlich mit 1,50 € / qm bewertet, soweit keine Zu - / Abschläge gemäß den Ausführungen in Kapitel 2 erfolgen. Unter Beachtung des Umrechnungsfaktors (Kapitel 11) erhalten diese Flächen die Wertzahl 150.

Die Bewertung von Flächen, die zu einem späteren Zeitpunkt zum Flurbereinigungsverfahren zugezogen werden, erfolgt auf der Grundlage dieses Wertermittlungsrahmens. Sofern Eigenschaften zugezogener Flächen vorhanden sind, die von diesem Wertermittlungsrahmen nicht erfasst sind, wird dieser Wertermittlungsrahmen entsprechend ergänzt.

Die Wertzahl 150 für Grünland wird unmittelbar vor Aufstellung des Flurbereinigungsplanes bzw. unmittelbar vor Erlass der Besitzeinweisung überprüft. Wenn sich die für das Flurbereinigungsgebiet maßgeblichen Bodenrichtwerte für Grünland um mehr als 10% im Vergleich zu der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen mit dem Stichtag 31.12.2014 im Verfahrensgebiet geändert haben, wird eine Anpassung der Wertzahl vorgenommen. Die Anpassung der Wertzahl für Grünland erfolgt nach Anhörung des Vorstandes der TG.

2 Zu- und Abschläge der landwirtschaftlichen Nutzflächen auf Grund nachhaltig ertragsbeeinflussender Verhältnisse

2.1 Geländeform

Die Geländeform im Verfahrensgebiet ist weitgehend eben, Höhenunterschiede, die die Bewirtschaftung beeinträchtigen, sind nicht bekannt. Es erfolgt deswegen kein Abschlag.

2.2 Wasserhaushalt

Der Wasserhaushalt ist bereits in den festzulegenden Werten für die Flächen hinreichend berücksichtigt. Es erfolgt deswegen keine Anpassung.

2.3 Kleinklima

Das Kleinklima ist im Verfahrensgebiet weitgehend einheitlich, es erfolgte keine besondere Berücksichtigung durch Zu- oder Abschläge.

2.4 Waldrandlage / Beschattungen

Sofern landwirtschaftliche Flächen an Wald angrenzen, erfolgt ein Abschlag der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland, Grünland) analog zu den Richtlinien der Finanzverwaltung:

Bei Waldflächen im Süden der Feldlagen erfolgt ein Abschlag von 20 % in einer Breite von 30 m.

Bei Waldflächen im Osten und Westen der Feldlagen erfolgt ein Abschlag von 15 % in einer Breite von 20 m.

Bei Waldflächen im Norden der Feldlagen erfolgt kein Abschlag.

2.5 Schutzgebiete

Im Flurbereinigungsgebiet liegen folgende Schutzgebiete bzw. grenzen an:

Landschaftsschutzgebiete:

H 63 Ellernbruch,
H 10 Moorgeest,
H 68 Osterwalder Moorgeest

Naturschutzgebiete:

HA 56 Helstorfer Moor,
HA 34 Otternhagener Moor,
HA 46 Bissendorfer Moor,
HA 70 Bissendorfer Moor II,
HA 162 Schwarzes Moor bei Resse

FFH Gebiete:

DE 342 - 331 Helstorfer, Otternhagener und Schwarzes Moor,
DE 3424 - 301 Bissendorfer Moor .

Die FFH Gebiete sind in ihrer Abgrenzung weitgehend deckungsgleich mit den Naturschutzgebieten.

Wasserschutzgebiet:

Am östlichen / nordöstlichen Rand des Bissendorfer Moores sind wenige landw. nutzbare Flächen vom Wasserschutzgebiet Elze – Berghof betroffen.

Die meisten Flächen des Flurbereinigungsgebietes befinden sich innerhalb der oben erwähnten Naturschutz- und FFH Gebiete.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Grünland- / Ackerflächen ist gemäß den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen im Wesentlichen freigestellt. Innerhalb aller NSG kann auf Ackerflächen entsprechend der Grundsätze der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bodennutzung gewirtschaftet werden. Für die Grünlandflächen geben die NSG-Verordnungen Bewirtschaftungsauflagen vor, die die Nutzung gemäß den Auflagen nur marginal einschränken. Daher erfolgt kein Abschlag auf die in Kapitel 1 dargelegten Werte wegen der Lage in Schutzgebieten.

Analoges gilt für die in den Schutzgebieten liegenden Flächen anderer Nutzungen, insbesondere Waldflächen bzw. entkusselter Freiflächen. Die Werte der Waldflächen und die Bodenwerte der entkusselten Flächen sind durch Gutachten ermittelt. Abschläge auf Grund der Lage in Schutzgebieten erfolgen nicht. (siehe auch Kap. 5)

2.6 Nematoden und Wildrüben und sonstige Wirtschafterschwernisse

Eine evtl. Existenz von Nematoden, Wildrüben, Feldsteinen etc. wird erst bei der Besitzzeiweisung / Neueinteilung der Flächen berücksichtigt. Eine entsprechende Begutachtung erfolgt bei Besitzerwechsel auf entsprechenden Antrag.

2.7 Leitungsrechte (nur im Grundbuch abgesicherte Leitungen), Mastenstandorte

Im gesamten Flurbereinigungsgebiet befindet sich folgende unterirdische Leitung: Erdgastransportleitung Bremen – Burgdorf / Lehrte. Für diese Leitung wird ein Streifen von insgesamt 10 m Breite um 10 % abgewertet.
Oberirdische Leitungen sowie Mastenstandorte existieren nicht.

2.8 Flächen mit Altlasten

Flächen mit Altlasten werden vom Bodenwert wie die benachbarten Flächen festgelegt.

3 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

Nicht befestigte Wege und Gewässer sowie Gewässerflächen (Teich) erhalten die Wertzahl 10.

Sonstige gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen erhalten die Wertzahl 10.

Unland erhält die Wertzahl 10.

Geringstland, Hutungen und Brachland erhalten grundsätzlich die Wertzahl 15.

Nebenflächen des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft erhalten die Wertzahl 10

4 Sonderkulturen und Gärten

Sonderkulturen und Gärten sind im Verfahren nicht vorhanden.

5 Waldflächen und Holzbestand

Der Bestand und der Bodenwert der Waldflächen, sind in dem von der Landwirtschaftskammer Hannover erstellten Gutachten separat ausgewiesen.

Die Ermittlung der Bestandesdaten und der Bodenwerte erfolgte nach den Grundsätzen der Waldbewertungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (WBR 2014).

Das Waldwertgutachten der Landwirtschaftskammer mit seinen Anlagen A, B, C, D, H, K und L ist Bestandteil dieses endgültigen Wertermittlungsrahmens und als Anlage beige-fügt.

Das Gutachten und die Anlagen liegen auch digital vor.

Aus dem Gutachten geht unter anderem hervor:

5.1 Bodenwert

Der Bodenwert wurde vom Gutachter festgelegt für den Waldboden. Der Waldboden schließt die bestandsfreien Flächen (zum Beispiel entkusselte oder natürlicherweise unbestockte Flächen) ein. Gemäß Gutachten werden insgesamt fünf Zonen unterschiedlicher Bodenwerte gebildet. Abweichend vom Gutachten werden mit diesem Wertermittlungsrahmen die Waldbodenwerte für die Zonen mit einem Basiswert von 0,45 €/m² gebildet, sodass folgende Wertzonen entstehen.

| Abschläge wegen des Moorcharakters | Abschläge wegen der Parzellierung | Waldbodenwert [€/m ²] | Waldbodenwert gem. Gutachten [€/m ²] |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|
| 0 % | 0 % | 0,45 | - |
| 0 % | 20 % | 0,36 | 0,32 |
| 15 % | 20 % | 0,30 | 0,26 |
| 25 % | 20 % | 0,25 | 0,22 |
| 30 % | 20 % | 0,23 | 0,20 |
| 50 % | 20 % | 0,14 | 0,12 |

Der im Gutachten in Kapitel 2.5.2.1 (Überschrift: Parzellierung) der Landwirtschaftskammer begründete und vorgenommene Abschlag von 20 % auf den Bodenwert wurde über alle vier Moore hinweg einheitlich durchgeführt, da die Parzellierung in allen Mooren annähernd vergleichbar ist. In der Gemarkung Scharrel und im Südbereich des Bissendorfer Moores gibt es allerdings Flächen, die die Merkmale, die den Abschlag begründen, nicht aufweisen. Solche Flächen sind durch eine etwaige Mindestgröße von 3 ha, klaren, geradlinig und parallel verlaufenden Grenzlinien in einer angemessenen Breite sowie eine gute, direkte Erschließung an einen vorhandenen Wirtschaftsweg gekennzeichnet.

Diese Flächen werden so bewertet also würde es den Abschlag auf Parzellierung nicht geben.

Der Bodenwert wird im Gutachten in €/m² ausgewiesen. Der erhöhte Bodenwert gemäß o.a. Tabelle wird mit 100 multipliziert. Das Ergebnis ist die Wertzahl im Sinne der §§ 27 ff FlurbG.

(Beispiel: Der Bodenwert wird im Gutachten mit 0,20 €/m² ausgewiesen. Gemäß o.a. Tabelle wird der Wert 0,23 €/m² übernommen. Die entsprechende Wertzahl, die in den Wertermittlungskarten dann ausgewiesen ist, lautet: $0,23 * 100 = 23$)

Die im Gutachten ermittelten Bodenwerte werden auf diese Weise in die Nachweise übertragen.

Abschläge gemäß Ziffer 2.7 dieses Wertermittlungsrahmens werden auf den Bodenwert analog vorgenommen.

5.2 Holzbestand

Der Holzbestand wird in 10 verschiedene Bestandstypen eingeteilt. Die entsprechende Matrix ist dem Gutachten selbst zu entnehmen (Blatt 7 des textlichen Teils). Diese Bestandstypen bilden die in der Örtlichkeit vorkommenden Baumarten in ihrem Mischungsverhältnis, ihrer Altersstruktur und ihrem Dichtestand ab.

Diese zehn Bestandstypen haben in dem Gutachten die Wertklassenbezeichnungen A, B, C1, C2, D1, D2, E 1, E2, F1 und F 2 erhalten. Diese Wertklassenbezeichnung kann aus technischen Gründen nicht in die Nachweise der Flurbereinigung übernommen werden. Aus diesem Grunde werden den Wertklassen andere Nutzungsarten gemäß der nachstehenden Tabelle (nächste Seite) gegenübergestellt.

Die Bestandstypen werden dann weiter in Teilflächen unterteilt, die jeweils einen Wert erhalten. Jede einzelne Teilfläche wird entsprechend beschrieben und erhält einen Wert (Bestandserwartungswert), der unter anderem abhängig ist von:

- Baumart
- Dichtestand

- Alter
- Leistungsklasse (Wüchsigkeit)
- Erntekostenstufe
- Durchmesser der Bäume
- Holzqualität
- Kulturkosten

| Wert-Klasse gem. Gutachten | Beschreibung gemäß Gutachten | Kürzel gem. Gutachten | ArL Kürzel für die Beschriftung der Wertermittlung in den Karten und in den Nachweisen - „planerisches Merkmal“ |
|----------------------------|--|-----------------------|---|
| A | Freiflächen mit B° bis ca. 0.2; keine Wertentwicklung zu erwarten; incl. Teiche, Schlenken etc. | Freifläche | HG 4 |
| B | Flächen mit Aufwuchs in Form von Einzelbäumen oder wenigen Baumgruppen; keine Unterscheidung nach Baumarten | Aufwuchs | HG 5 |
| C1 | geschlossene Bestände mit $B^\circ \geq 0,4$ Kiefer führend , <u>mehr als</u> 10% Mischbaumarten, Alter 20 bis 40 (im Mittel 30) Jahre | Ki - Misch jung | HM 8 |
| C2 | wie C1, aber Alter 40 bis 60 (im Mittel 50) Jahre | Ki – Misch alt | HM 2 |
| | | | |
| D1 | geschlossene Bestände mit $B^\circ \geq 0,4$; Birke führend , <u>mehr als</u> 10% Mischbaumarten, Alter 20 bis 40 (im Mittel 30) Jahre | Bi – Misch jun | HM 9 |
| D2 | wie D1, aber Alter 40 bis 60 (im Mittel 50) Jahre | Bi – Misch alt | HM 3 |
| | | | |
| E1 | geschlossene Bestände mit $B^\circ \geq 0,4$; Kiefer führend , <u>unter</u> 10% Mischbaumarten, Alter 20 bis 40 (Mittel 30) Jahre | Ki jung | HN 1 |
| E2 | Wie E1, aber Alter 40 bis 60 (im Mittel 50) Jahre | Ki alt | HN 6 |
| F1 | geschlossene Bestände mit $B^\circ \geq 0,4$ Birke führend , <u>unter</u> 10% Mischbaumarten, Alter 20 bis 40 (im Mittel 30) Jahre | Bi jung | HL 10 |
| F2 | wie F1, aber Alter 40 bis 60 (im Mittel 50) Jahre | Bi alt | HL 7 |

Die ermittelten Bestandeswerte werden getrennt von den Bodenwerten ausgewiesen.

Nachrichtlicher Hinweis, der nicht Bestandteil des Wertermittlungsrahmens ist:

Für nachweisbar durch naturschutzbehördliche Veranlassung entkusselte Flächen, die im Zuge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln, greift die Zusage des Landes Niedersachsen, die Eigentümer solcher Flächen so zu stellen, als wären die Flächen nicht entkusselt worden. Diese Zusage ergibt sich aus der 12- Punkte – Vereinbarung

aus dem Jahr 2010. Sie wurde zwischenzeitlich durch die Bereitstellung von Haushaltsmitteln im Rahmen einer Billigkeitsleistung finanziell abgesichert. Auf die Gewährung der Billigkeitsleistung besteht kein Rechtsanspruch.

6 Baumreihen, Hecken und sonstige Gehölze

Die Bewertung des Bodens erfolgt mit der Wertzahl 20.

Bei Eintritt von Eigentumsänderungen infolge der Flurbereinigung wird der Holzbestand von Baumreihen, Hecken und sonstigen, allein stehenden Gehölzen bei Bedarf von einem anerkannten Sachverständigen gesondert bewertet.

7 Grundstücke mit wertbegründenden Eigenschaften, bauliche Anlagen

Grundstücke mit wertbegründenden Eigenschaften, bauliche Anlagen (Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie baureifes Land und Rohbauland) sind nicht vorhanden.

Nebenflächen des Betriebes der Land- und Forstwirtschaft sind in Kapitel 3 behandelt.

8 Bodenbestandteile

Wesentliche Bestandteile von Grundstücken (auch nachweislich abbaubare Bodenschätze, wie z.B. Torf, Kies, Sand, Bims, Lehm und Gestein), die infolge der Flurbereinigung den Eigentümer wechseln, werden auf Antrag des Abgebers bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen gesondert bewertet.

Das Vorkommen derartiger Bestandteile rechtfertigt beim Flächentausch allein noch nicht den Zwang zu einer wertmäßigen Berücksichtigung. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Verwertung des Vorkommens in Verbindung mit einer Abgrabung (auch Handtorfstich) überhaupt zulässig oder in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Letzteres wird dann anzunehmen sein, wenn für Grundstücke, die solche Bodenbestandteile bergen, der Abbau genehmigt ist, in einem verbindlichen Plan vorgesehen ist, oder entsprechende gültige Rechte nachweisbar vorhanden sind und entsprechend den Bestimmungen des § 14 FlurbG angemeldet worden sind.

9 Sonstige wesentliche Bestandteile

Sofern Flächen mit sonstigen wesentlichen Bestandteilen eines Grundstückes den Besitzer im Zuge der Flurbereinigung wechseln, wird für sonstige wesentliche Bestandteile auf Antrag der Verkehrswert zu Grunde gelegt. Er ist dann gesondert zu ermitteln.

10 Öffentliche Beitragslasten

Im Verfahren sind Wasser- und Bodenverbände sowie Realverbände vorhanden. Abschläge, die sich wegen der Zugehörigkeit zu solchen Verbänden auf Grund unterschiedlicher Beitragshöhe ergeben, werden auf die Wertermittlungsergebnisse nicht vorgenommen.

11 Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor zur Ermittlung von Kapitalbeträgen für Geldabfindungen, Geldentschädigungen und Geldausgleichen wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Verkehrswert für alle Flächen auf 100 € pro Wertverhältnis festgesetzt.