Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis II

Abbildungsverzeichnis II

1. Allgemeine Angaben ..... - 1 -

1.1 Anlass und Auftrag ..... - 1 -

1.2 Grundeigentümer ..... - 1 -

1.3 Rechtliche Grundlagen der Bewertung ..... - 2 -
1.3.1 Definition des Verkehrswertes ..... - 2 -
1.3.2 Waldrechtliche Grundlagen ..... - 2 -
1.3.3 Naturschutzrechtliche Grundlagen ..... - 3 -

1.4 Örtlichkeit und Fläche ..... - 4 -

1.5 Bewertungsgegenstand ..... - 4 -

1.6 Bearbeitung und Stichtag ..... - 5 -

2. Grundlagen der Bewertung ..... - 5 -

2.1 Bewertungsverfahren (Waldbestände) ..... - 5 -

2.2 Aufnahmeverfahren ..... - 5 -

2.3 Ausgangswerte der Bestandesbewertung ..... - 9 -

2.4 Feststellung des Bodenwertes ..... - 9 -

2.5 Abschläge auf Boden und Bestand ..... - 11 -
2.5.1 Diskussion der potentiellen Abschläge auf den Bestandeswert ..... - 11 -
2.5.2 Diskussion der potentiellen Abschläge auf den Bodenwert ..... - 13 -
2.5.2.1 Parzellierung ..... - 13 -
2.5.2.2 Moorcharakter ..... - 13 -

3. Gesamtwert ..... - 14 -

Anlagenverzeichnis ..... - 15 -

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bestandestypenmatrix 7
Tab. 2: Bedeutung der Kulturkostenstufen 8
Tab. 3: Wertstufen der Bodenwerte 14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bodenrichtwertkarte des Landes Niedersachsen (2012) 10

Waldwertgutachten

über den Verkehrswert diverser Waldgrundstücke im Bereich des Flurbereinigungsgebiets der Hannoverschen Moorgeest
in den Gemarkungen Otternhagen, Resse, Negenborn, Scherenbostel, Metel, Abbensen, Scharrel, Osterwald o.E. und Kaltenweide.
Region Hannover

1. Allgemeine Angaben

1.1 Anlass und Auftrag

Der Auftrag der Landwirtschaftskammer Niedersachsen besteht in der zonalen Verkehrswertermittlung von Waldflächen im Zuge der Flurbereinigung der Hannoverschen Moorgeest. Die Waldwertermittlung wurde getrennt nach Boden und Bestand durchgeführt.

Nach § 85 (4) Flurbereinigungsgesetz sind zur Ermittlung des Wertes des Holzbestandes die Grundsätze der Waldwertrechnung anzuwenden.

Auftragserteilung an den Geschäftsbereich 4 – Forstwirtschaft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erfolgte durch das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, Bahnhofsplatz 2-4, 31134 Hildesheim, mit Schreiben vom 30.07.2014.

Die Bewertung der Waldflächen im Flurbereinigungsgebiet Hannoversche Moorgeest erfolgt in diesem Gutachten mittels einer zonalen Bewertung der Waldflächen, wobei sich die Grenzen der Bewertungszonen nicht an den vorhandenen Flurstücksgrenzen orientieren.

1.2 Grundeigentümer

Aufgrund der Gesamtflächengröße des Bewertungsobjektes und der Kleinflächigkeit der einzelnen Flurstücke innerhalb dieses Waldgebietes existiert eine Vielzahl von Eigentümern. Es erfolgt keine Auflistung der Eigentümer in diesem Gutachten. Für die Bewertung und zur Verortung der Waldflächen im Gelände ist das Wissen über den jeweiligen Eigentümer nicht erforderlich. Hierfür erfolgt eine Auflistung der Flurstücke (vgl. 1.4) und eine kartographische Darstellung der Flächen im Anhang.

1.3 Rechtliche Grundlagen der Bewertung

1.3.1 Definition des Verkehrswertes

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

1.3.2 Waldrechtliche Grundlagen

Die waldrechtliche Grundlage der Bewertung bildet § 2 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)[1].

„Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansamung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird".

Die Flächen im Flurbereinigungsgebiet Hannoversche Moorgeest sind, mit Ausnahme einiger landwirtschaftlich genutzter Flächen, mit Waldbäumen bestockt, die ein eigenes Binnenklima aufweisen. Daraus lässt sich ableiten, dass ein Großteil der Gebietskulisse des Flurbereinigungsgebietes der Hannoverschen Moorgeest Wald i.S.d. Gesetzes ist und demnach als solcher zu bewerten ist.
Auch Freiflächen können nach § 2 Abs. 4-6 NWaldLG Wald i.S.d. Gesetzes sein.

„Zum Wald im Sinne des Absatzes 3 gehören auch
1. kahl geschlagene oder verrichtete Grundflächen, Waldwege, Schneisen, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen, Lichtungen, Waldwiesen, mit dem Wald zusammenhängende und ihm dienende Wildäsungsflächen und Wildäcker,
2. Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und seiner Bewirtschaftung oder seinem Besuch dienende Flächen wie Parkplätze, Spielplätze und Liegewiesen sowie
3. Moore, Heiden, Gewässer und sonstige ungenutzte Ländereien, die mit Wald zusammenhängen und natürliche Bestandteile der Waldlandschaft sind."

So wurden auch die Wasserflächen und die entkusselten Flächen als Waldflächen aufgenommen und nach den obigen bewertet.

[1] Vom 21.März 2002 (Nds.GVBl. Nr.11/2002 S.112), geändert durch Art.16 des Gesetzes v.12.12.2004 (Nds.GVBl. Nr.31/2003 S.446), des Gesetzes v. 16.12.2004 (Nds.GVBl. Nr.42/2004 S.616), durch Art.5 des Gesetzes v. 10.11.2005 (Nds.GVBl. Nr.23/2005 S.334), Gesetz vom 26.3.2009 (Nds.GVBl. Nr.7/2009 S.112), Art. 16 des Gesetzes v. 13.10.2011 (Nds.GVBl. Nr.24/2011 S.353) und Art.4 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. Nr. 27/2014 S. 475)

1.3.3 Naturschutzrechtliche Grundlagen

Das Flurbereinigungsgebiet Hannoversche Moorgeest ist Bestandteil der folgenden FFH-Gebiete:

- FFH-Gebiet 95: Helstorfer Moor, Otternhagener Moor und Schwarzes Moor,
- FFH-Gebiet 96: Bissendorfer Moor

Zudem ist das Flurbereinigungsgebiet zu Teilen Bestandteil des folgenden Landschaftsschutzgebietes:

- H 63 Ellernbruch
- H 10 Moorgeest
- H 68 Osterwalder Moorgeest

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

Des Weiteren sind diese vier Moore als Naturschutzgebiete ausgewiesen, die durch folgende Naturschutzgebietsverordnungen gesichert sind:

- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Schwarzes Moor bei Resse“ in der Stadt Garbsen und in der Gemeinde Wedemark, Landkreis Hannover, vom 15.11.1993 (NSG HA 162)[2]
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Bissendorfer Moor“ in den Landkreisen Burgdorf und Hannover vom 26. August 1971 (NSG HA 046)[3]
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Bissendorfer Moor II“ in der Gemeinde Wedemark, Gemarkung Scherenbostel und der Stadt Langenhagen, Gemarkung Kaltenweide, Landkreis Hannover vom 03.04.84 (NSG HA 070)[4]
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Otternhagener Moor“ in der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Gemeinde Wedemark, Landkreis Hannover, vom 24.04.1995 (NSG HA 034)[5]
- Verordnung über das Naturschutzgebiet „Helstorfer Moor“ in der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Gemeinde Wedemark, Landkreis Hannover, vom 15.04.1996.[6]

In den Karten der Naturschutzgebietsverordnungen (NSG-Verordnungen) wird ein Großteil des nach NWaldLG identifizierten Waldes nicht als Wald dargestellt. Die Darstellung in diesem Teil der Verordnungen entspricht nicht den aktuellen Tatbeständen und ist nach Auffassung der Gutachterin dringend überarbeitungsbedürftig. Ungeachtet der NSG-Verordnungen sind die Waldflächen des Flurbereinigungsgebietes der Hannoverschen Moorgeest nach NWaldLG als Wald zu bezeichnen und zu bewerten.

---

[2] Aufgrund der §§ 24, 29 und 30 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 18.10.1993 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt – Nds. GVB1. -, S.444) wird verordnet.

3 Auf Grund der §§ 4, 12 Abs. 2, 13 Abs. 2, 15 und 16 Abs. 2 des Reichsnaturschutzgesetzes vom 26.06.1935 in der Fassung vom 20.1.1938 (Nds. GVB1. Sb II, Seite 908), geändert und ergänzt durch das Erste Anpassungsgesetz vom 24.6.1970 (Nds. GVB1. S. 237), sowie des § 7 Abs. 1, 5, 6 und §17 der Durchführungsverordnung vom 31.10.1935 in der Fassung vom 16.09.1938 (Nds. GVB1. Sb II, S. 911) wird mit Ermächtigung und Zustimmung des Niedersächsischen Kultusministers als oberster Naturschutzbehörde verordnet.

[4] Aufgrund der §§ 24, 29 und 30 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes vom 20. März 1981 (Nds. GVB1. S. 31, geändert durch das Gesetz vom 05.12.1983, Nds. GVB1. S. 281) wird verordnet.

[5] Aufgrund der §§ 24, 29 und 30 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 11.04.1994, berichtigt am 17.06.1994 (Niedersächsisches Gestez- und Verordnungsblatt Seite 155, 267) wird verordnet.

[6] Auf Grund der §§ 24, 29 und 30 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 11.04.1994, berichtigt am 17.06.1994 (Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seiten 155; 267)

1.4 Örtlichkeit und Fläche

Die Gebietskulisse des Flurbereinigungsgebietes Hannoversche Moorgeest befindet sich in der Region Hannover. Sie setzt sich zusammen aus den folgenden vier Mooren: Schwarzes Moor, Helstorfer Moor, Bissendorfer Moor und Otternhagener Moor.

Die Waldflurstücke des Flurberbereinigungsgebietes sind Bestandteil von Teilen der Gemarkungen Otternhagen, Resse, Negenborn, Scherenbostel, Metel, Abbensen, Scharrel, Osterwald o.E. und Kaltenweide. Eine vollständige Liste der Flurstücke ist auf Grund der Vielzahl der betroffenen Flurstücke nicht wie üblich im Gutachtentext enthalten, sondern der Anlage A zu entnehmen.

Damit unterliegen der Bewertung 2029 ha Waldfläche.

Die Lage der Waldflächen ist dem beigefügten Übersichtsplan der Anlage B zu entnehmen.

Die Waldbewertung erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen Strukturen der Wälder im Bereich des Flurbereinigungsgebietes der Hannoverschen Moorgeest. Das Bewertungsgebiet ist geprägt durch:

- die umfangreiche Flächengröße des Bewertungsobjektes,
- eine Vielzahl von Flurstücken und Grundstückseigentümern,
- eine starke Parzellierung (kleinflächiger Waldbesitz),
- überwiegend fehlende Erschließung innerhalb der Moore,
- sehr schlecht bis nicht im Gelände auffindbare Bestandesgrenzen,
- einen besonderen Waldaufbau (überwiegend Bestockung aus Anflug, Dichtstand der Bestände aufgrund mangelnder Pflege, tlw. entkusselte Flächen)
- bisher überwiegend unregelmäßige Bewirtschaftung,
- teilweise starke Vernässung der Flächen, bedingt durch deren Moorcharakter.

1.5 Bewertungsgegenstand

Berechnet wurde der Wert der einzelnen Zonen getrennt nach Boden und Bestand. Erst eine Verschneidung der Zonen mit den Flurstücken ermöglicht die Herleitung des Waldwertes auf Flurstücksbasis. Diese Verschneidung erfolgt durch die Flurbereinigungsbehörde und ist folglich nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Es wird auch keine wertmäßige Gesamtbetrachtung des betroffenen Gebietes durchgeführt.

Die Bewertungen der im Gebiet vorhandenen mehr oder weniger mächtigen Torfauflage und die Bewertung der potentiellen CO_2-Senkenleistung der Moore waren nicht Gegenstand des Auftrags und sind folglich auch nicht Gegenstand des Gutachtens.

Evtl. mögliche Verwendungsformen der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden keine Berücksichtigung.

In der Waldbewertung wird der Verkehrswert der Waldflächen nach § 194 BauGB zu dem Zeitpunkt berechnet, auf den sich die Wertermittlung bezieht (vgl. 1.2). Die Ermittlung in der Zukunft möglicherweise zu erzielenden Werte sind bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

1.6 Bearbeitung und Stichtag

Die Waldaufnahme fand durch FOR Lutz Winkelmann, FAR Uwe Bohnhorst und Ass'in d. FD Lena Runge zwischen Oktober 2014 und Februar 2015 (Stichtag: 01.01.2015) statt.

Als Sachverständiger für die Auswertung der Aufnahmeergebnisse und Gutachtenerstellung wurde die Unterzeichnerin tätig.

Als Stichtag für die Bestandesdaten, die Bewertungsgrundlagen und die Wertberechnung wurde der 01.01.2015 festgelegt.

2. Grundlagen der Bewertung

2.1 Bewertungsverfahren (Waldbestände)

Die Herleitung der Bestandeswerte erfolgt als Erwartungswert (Bestände mit Hiebsunreife) bzw. als Abtriebswert nach dem erntekostenfreien Erlös (Bestandesteile mit Hiebsreife).

„Der Abtriebswert ist der um die Holzerntekosten verminderte Erlös, der sich beim Verkauf aller in einem bestimmten Bestandesalter anfallenden Holzmengen und –sorten zu den ermittelten Holzpreisen ergibt oder ergeben würde" (WBR 2014 Punkt 16). Der Abtriebswert findet Anwendung, wenn die Bestände hiebsreif sind, oder aber der Bestandeserwartungswert unter den aktuellen Abtriebswert (A_a) sinken würde.

Der Bestandeserwartungswert oder auch Bestandeseinzelwert wird als so genannter „Bestandeswert nach BLUME mittels Interpolation zwischen Kulturkosten und Abtriebswert (A_u) unter Berücksichtigung aller noch bis zum Erreichen des Endnutzungsalters zu erwartenden Reinerträge und spezifischer Kosten, bezogen auf den Bewertungsstichtag ermittelt" (WBR 2014 Punkt 18). Dieser findet im Flurbereinigungsgebiet Anwendung bei allen nicht hiebsreifen Beständen.

2.2 Aufnahmeverfahren

Die Ermittlung der Bestandesdaten und Bodenwerte erfolgt nach den Grundsätzen der Waldbewertungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (WBR 2014)[7].

Üblicherweise erfolgen die Aufnahme der Bestandesparameter und die Ausweisung der Bodenwerte in der Waldbewertung flurstücksscharf, d.h., die Flurstücke werden einzeln im Gelände durch den Taxator aufgesucht und getrennt voneinander bewertet.

In diesem konkreten Fall, wie unter Kap. 1.4 schon geschildert, kam aufgrund der Besonderheit der Auftragsdefinition und der besonderen Strukturen des Bewertungsobjektes das übliche Verfahren nicht zur Anwendung. Das zu bewertende Gebiet verfügt über eine ungewöhnliche Flächengröße, sehr kleine Flurstücke und eine Vielzahl von Eigentümern. Aufgrund dieser Gegebenheiten war das gewählte Verfahren das geeignetste.

[7] Waldbewertungsrichtlinie (WBR 2014), Anlage zum Erlass des ML vom 18.12.2013 – Nds. MBl. 2014 S. 38.

Daher wurde durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen ein eigenes Aufnahmeverfahren zur Bewertung der großen Moorflächen des Flurbereinigungsgebietes der Hannoverschen Moorgeest entwickelt.

Die Waldaufnahmen und die Bewertung erfolgen ungeachtet von Flurstücks- und Eigentumsgrenzen. Das Flurbereinigungsgebiet wurde für die Bewertung in Zonen mit ähnlichem Waldaufbau, die Bestandestypen, unterteilt.

Die Vorinterpretation der Bestände erfolgte digital anhand von Color-Infrarot-Stereo-Luftbildern (CIR). Diese wurden nach einer Befliegung des Bewertungsgebietes vom 17.06.2013 erstellt. Damit sind eine gute Aktualität und ein für das Verfahren idealer Jahreszeitpunkt gewährleistet. Bei dem genannten Verfahren ist der vollständige Laubaustrieb eine Voraussetzung für die optimale Interpretationsmöglichkeit der Bilder, da dies eine ideale Unterscheidungsmöglichkeit der Baumarten gewährleistet. Die 3D-Bilder verfügen über ein baumartenspezifisches Farbspektrum durch die unterschiedlichen Chlorophyllgehalte in den Blättern. Für das Untersuchungsgebiet wurden 73 Bilder aus einer Flughöhe von 3000 m ausgewertet.

Anhand der Luftbilder unterteilte der Kartograf die Gesamtfläche in Einzelflächen. Auf den Luftbildern lassen sich die unterschiedlichen Baumarten und Mischungsanteile erkennen. Sie werden in unterschiedlichen Farben dargestellt. Diese wurden dann den verschiedenen Bestandestypen zugeordnet.

Unterschieden werden zehn mögliche Bestandestypen. Sie bestehen aus Freiflächen, Aufwuchs, Mischbeständen und Reinbeständen (vgl. Tab. 1).

Zunächst wurde eine Kategorie für die Waldflächen gefunden, die aktuell keine Bestockung aufweisen. Dies ist der Bestandestyp A. Merkmal dieses Typs ist, dass die Flächen eindeutig Waldflächen sind (keine Ackerflächen oder Grünland) und dauerhaft nicht bestockt sind. Dies sind die so genannten Nichtholzböden.

Der Bestandestyp B beschreibt den so genannten Aufwuchs. Aufwuchs sind alle Flächen, die einen Bewuchs aufweisen, dessen Durchmesser unterhalb der Derbholzgrenze liegt. Dieser Bestandestyp umfasst alle Mischungsverhältnisse aus Kiefer und Birke. Nun folgen die Bestandestypen, deren Bewuchs im Durchmesser über der Derbholzgrenze liegt. Die Zuordnung der Bestände zu den folgenden Typen erfolgte in einem ersten Schritt nach den aufgefundenen Baumarten und deren Mischungsanteilen und in einem zweiten Schritt nach dem Alter der führenden Baumart. Bei der Zuordnung zu den Bestandestypen wurden nur die Baumartenverteilungen und Altersverhältnisse des Hauptbestandes berücksichtigt.

Mischbestände mit führender Kiefer werden der Kategorie C zugeordnet. Dabei liegt der Anteil anderer Baumarten, i.d.R. Birke, über 10%. Die Kategorie wird unterteilt in die Bestandestypen C1 und C2. C1 beschreibt die Bestände, bei denen die Kiefern jünger als 45 Jahre sind. Bei C2 sind die führenden Kiefern älter als 45 Jahre.

Die Bestände der Kategorie D sind Mischbestände mit führender Birke. Dabei liegt der Anteil anderer Baumarten, i.d.R. Kiefer, über 10%. Auch hier erfolgt eine Unterteilung in zwei Bestandestypen: D1 mit einem Alter der Birken von unter 45 Jahren und D2 mit einem Birkenalter oberhalb von 45 Jahren.

Die Reinbestände aus führender Kiefer werden den Bestandestypen E1 und E2 zugeordnet. Dabei dürfen im Reinbestand weniger als 10 % Begleitbaumarten, i.d.R. Birke, enthalten sein. Bestände in denen die Kiefer jünger als 45 Jahre ist, gehören zum Bestandestyp E1 alle älter als 45 Jahre zu dem Bestandestyp E2.

Die Bestandestypen F1 und F2 beschreiben Reinbestände aus führender Birke. Es dürfen weniger als 10% andere Baumarten, i.d.R. Kiefer, enthalten sein. Bei F1 sind die Birken jünger als 45 Jahre, bei F2 älter als 45 Jahre.

Neben den genannten Baumarten Birke und Kiefer kommen auch andere Baumarten, wie z.B. Erle und Eiche, vor. Diese weisen keinen eigenen Bestandestyp auf, werden aber tatsächlich spezifisch bewertet.

Tab. 1: Bestandestypenmatrix

Bestandestyp	Bedeutung	Erläuterung
A	Freifläche Wald	Nichtholzboden
B	Aufwuchs	Einzelbäume, wenige Baumgruppen, ohne Unterscheidung der Baumarten
C1	Mischbestände mit führender Kiefer	Jung (< 45 J.); > 10% andere Baumarten (i.d.R. Birke) im Hauptbestand
C2	Mischbestände mit führender Kiefer	Alt (> 45 J.); > 10% andere Baumarten (i.d.R. Birke) im Hauptbestand
D1	Mischbestände mit führender Birke	Jung (< 45 J.); >10% andere Baumarten (i.d.R. Kiefer) im Hauptbestand
D2	Mischbestände mit führender Birke	Alt (> 45 J.); >10% andere Baumarten (i.d.R. Kiefer) im Hauptbestand
E1	Reinbestände Kiefer	Jung (< 45 J.); < 10% andere Baumarten (i.d.R. Birke) im Hauptbestand
E2	Reinbestände Kiefer	Alt (> 45 J.); < 10% andere Baumarten (i.d.R. Birke) im Hauptbestand
F1	Reinbestände Birke	Jung (< 45 J.); <10% andere Baumarten (i.d.R. Kiefer) im Hauptbestand
F2	Reinbestände Birke	Alt (> 45 J.); <10% andere Baumarten (i.d.R. Kiefer) im Hauptbestand

Zusätzlich zu der Untergliederung in Bestandestypen erfolgte eine Nummerierung der Einzelflächen für eine genaue Identifikation, was eine noch feinere Untergliederung bei den einzelnen Bestandesparametern ermöglicht hat. Somit wurden jeder Waldfläche am Ende ein Bestandestyp und eine fortlaufende Nummer zugeordnet.

Bei dem anschließenden terrestrischen Begang der Bestände wurden die anhand der IR-Stereo-Luftbilder durchgeführten Bestandeseinteilungen verifiziert. Die überprüften Luftbilder mit den Bestandesgrenzen und den dazugehörenden Bestandestypen und Identifikationsnummern sind den Karten der Anlage C zu entnehmen. Falls nötig, erfolgten weitere Korrekturen und Differenzierungen. Dabei wurden durch die Taxatoren die Bestandesdaten aufgenommen, die in der Folge die Grundlage für die Bestandesbewertung bildeten. Die Aufnahmen erfolgten stichprobenartig mit mindestens einer Bestandesbeschreibung pro Einzelfläche. Zur Orientierung im Gelände dienten GPS-Geräte,

mittels derer genau festgestellt werden konnte, in welcher Einzelfläche sich der Taxator bei der Aufnahme befunden hat. Des Weiteren wurden in jeder Fläche Fotos gemacht, um diese anschließend noch einmal mit den Luftbildern und den Datenaufnahmen abgleichen zu können.

Für kleine Teilflächen des Erhebungsgebietes existieren Walddaten aus bereits durchgeführten Bestandeserhebungen (Waldinventurdaten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forsteinrichtungsdaten der Niedersächsischen Landesforsten). Diese wurden ergänzend berücksichtigt, ersetzten jedoch nicht eine erneute Erhebung.

Neben den in der Forsteinrichtung zu ermittelnden Parametern wie Baumart, Alter, Anteilsfläche, Leistungsklasse, Bestockungsgrad, Brusthöhendurchmesser und Wertklasse werden in der Waldbewertung noch die Erntekostenstufe und die Kulturkostenstufe mit aufgenommen.

Die Erntekosten werden in der Waldbewertung in drei Stufen unterteilt. Die Erntekostenstufe 1 bildet einfache Ernteverhältnisse ab mit ebenem Gelände und mit einer durchschnittlichen Rückeentfernung von 300m. Die Erntekostenstufe 2 bildet normale Verhältnisse ab. Die Erntekostenstufe 3 bildet schwierige Holzernte- und Holzbringungsmöglichkeiten ab, z.B. im Steilhang oder auf moorigen Standorten. Die Erntekostenstufe 2 bedeutet 15% Preisaufschlag auf die Erntekostenstufe 1 und die Erntekostenstufe 3 30% Preisaufschlag auf die Erntekostenstufe 1.

Bei den Kulturkostenstufen werden sechs mögliche Stufen unterschieden, wobei für die Zuordnung zu den Kulturkostenstufen nicht die tatsächliche Bestandesbegründung ausschlaggebend ist, sondern der Aufwand der betrieben werden müsste, um einen Bestand in der vorgefundenen Qualität zu erzeugen. Die Bedeutung der einzelnen Kulturkostenstufen ist der nachfolgenden Tabelle 2 zu entnehmen.

Tab. 2 Bedeutung der Kulturkostenstufen

Kulturkostenstufe	Bedeutung
1	Bestand aus misslungener Naturverjüngung
2	Bestand aus gelungener Naturverjüngung
3	Bestand aus ausgepflanzter Naturverjüngung oder aber auch unbekannte Entstehung
4	Bestand aus normaler Pflanzung
5	Sehr aufwändige Bestandesbegründung, z.B. sehr gute Qualität durch Zaun.
6	

Die ermittelten Bestandesdaten nach Baumart, Alter, Anteilsfläche, Leistungsklasse, Wertklasse, Erntekostenstufe und Kulturkostenstufe, Brusthöhendurchmesser sowie Bestockungsgrad für die einzelnen Waldflächen sind in den Aufnahmeblättern der Taxatorin (Anlage E) sowie in den Ergebnisausdrucken (Anlage G) aufgeführt.

Bewertungsrelevant sind nur der Hauptbestand, der Nachwuchs und der Überhalt. Der Unterstand findet keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

Die Übertragung der Einzelwerte aus Boden und Bestand auf die einzelnen Flurstücke erfolgt erst im Anschluss an die Waldbewertung durch das Amt für regionale Landesentwicklung und ist nicht mehr Gegenstand dieses Gutachtens.

2.3 Ausgangswerte der Bestandesbewertung

Die Holzpreise, Erntekosten und Kulturkosten unter Einbeziehung der Ergänzungs- und Pflegekosten bis zur Sicherung der Kultur richten sich nach den Landesdurchschnittswerten zum Bewertungsstichtag. Diese Werte werden regelmäßig aktualisiert.

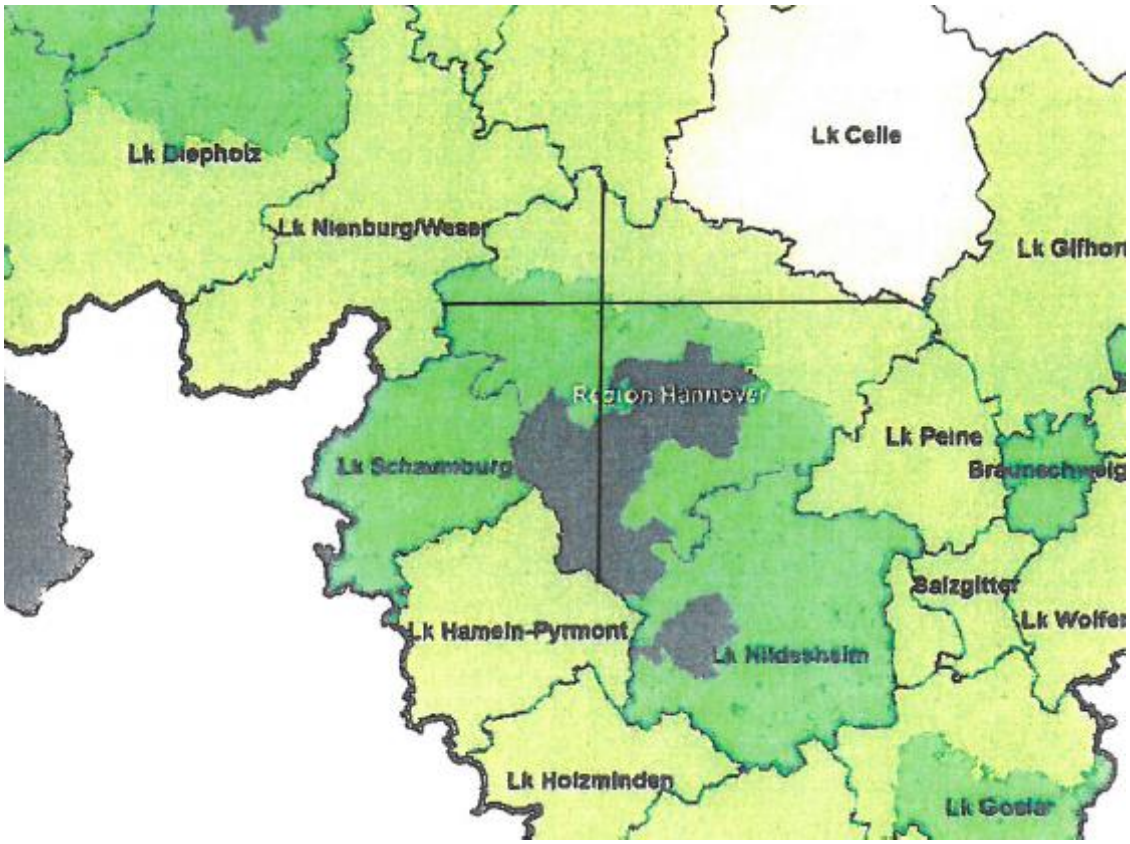
2.4 Feststellung des Bodenwertes

Der Waldbodenverkehrswert ist nach WBR 2014 Pkt. 15 grundsätzlich aus Waldbodenpreisen herzuleiten, die bei Verkäufen von ähnlichen Waldflächen erzielt worden sind. Des Weiteren sind Waldbodenrichtwerte zu berücksichtigen und auf ihre Anwendbarkeit für das Bewertungsobjekt zu prüfen. Mittels Zu- und Abschlägen kann daraus der Waldbodenverkehrswert hergeleitet werden.

In Anbetracht der Tatsache, dass sich der forstliche Bodenwert nur wenig am Marktverhalten des allgemeinen Grundstücksverkehrs orientiert, erfolgt die Wertfindung durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen auf der Grundlage der aktuellen Bodenrichtwerte.

Aussagekräftige, repräsentative Kaufpreissammlungen über Moorflächen sind weder für die Flächen des Flurbereinigungsgebietes, noch für vergleichbare Flächen, vorhanden. Überdies sind die Werte in den Kaufpreissammlungen selten nach Boden- und Bestandeswerten getrennt, so dass eine Herleitung des Bodenwertes über eine Kaufpreissammlung nicht praktikabel und zuverlässig ist. Folglich muss ein anderer Weg zur Herleitung des Bodenwertes gewählt werden. Nachfolgende Abbildung zeigt die Bodenrichtwerte des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012:

Abb. 1: Bodenrichtwertkarte des Landes Niedersachsen (2012)



Als Grundlage für die Herleitung der Bodenwerte dienten die Werte des Landesgrundstücksmarktberichtes des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 (vgl. Abb. 1). Der Landesgrundstücksmarktbericht aus dem Jahr 2014 zeigt, dass die Waldbodenwerte in der Region Hannover in den letzten drei Jahren stabil waren und daher der Bericht aus dem Jahr 2012 als Grundlage dienen kann.

Nach Landesgrundstücksmarktbericht differieren die Waldbodenwerte für normalen Wirtschaftswald in der Region Hannover sehr stark. Für den Raum der Region Hannover lassen sich drei unterschiedliche Wertklassen abbilden:

1. 0,30 – 0,39 E/m^2
2. 0,40 – 0,49 €/m^2
3. 0,50 €/m^2 und mehr

Die Aufteilung in Wertklassen ist darin begründet, dass die Waldbodenwerte vorwiegend von der räumlichen Lage abhängig sind. Je näher sich Waldflächen an urbanen Zentren befinden, hier am Stadtzentrum Hannovers, desto höher sind die Waldbodenwerte.
Die Verortung eines Waldbodenwertes innerhalb einer Wertklasse erfolgt nach der Ertragfähigkeit der Standorte. Ertragreichere Standorte liegen dabei im oberen Bereich, ertragsschwächere Standorte im unteren Bereich.

Das Flurbereinigungsgebiet der Hannoverschen Moorgeest befindet sich horizontal zwischen Neustadt am Rübenberge und Burgwedel, vertikal zwischen Schwarmstedt und Garbsen. Die zu bewertenden Flächen liegen demnach zu in etwa gleichen Teilen in den Bereichen von 0,30 – 0,39 €/m^2 und 0,40 – 0,49 €/m^2. Wären die Waldbodenflächen des Flurbereinigungsgebietes der Hannoverschen Moorgeest uneingeschränkt forstwirtschaftlich nutzbare Waldböden, könnte für die Flächen der Hannoverschen Moorgeest ein Mittelwert von 0,40 €/m^2 angenommen werden.

Dieser Bodenwert von 0,40 €/m^2 dient als Basiswert für die Waldböden im Bewertungsgebiet. Zur Berücksichtigung des Moorcharakters und der Parzellierung der Flächen muss dieser Wert jedoch an diese angepasst werden.

2.5 Abschläge auf Boden und Bestand

2.5.1 Diskussion der potentiellen Abschläge auf den Bestandeswert

Auf der Grundlage von Punkt 31 ermöglicht die WBR 2014 dem Gutachter wertbedingte Zu- und Abschläge auf den Waldwert vorzunehmen.

„Wertbestimmende Merkmale des gesamten Objektes, die bei den Wertermittlungen (…) nicht oder nur unzureichend erfasst sind, können vor Feststellung des Verkehrswertes gutachtlich als Zu- und Abschläge (…) berücksichtigt werden." (WBR 2014 – Druck 01/14, S. 9)

Beispielhaft werden in der Waldbewertungsrichtlinie unter anderem folgende Gründe für einen Abschlag angeführt:

- *„Arrondiertes oder parzelliertes Bewertungsobjekt,*
- *über- oder unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit des Standortes z.B. als Folge von Bodenabbau, Ablagerungen, Wasserentzug (i.d.R. im Bodenpreis zu berücksichtigen."*

Demnach können nur dann Zu- oder Abschläge erfolgen, wenn die Merkmale wertbestimmend sind. Ein pauschaler Abschlag auf einen Waldwert lediglich auf Grund eines Status, hier Naturschutzgebiet, erfolgt nicht. Dies wird nur in dem Maße umgesetzt, indem einzelne Punkte einer Naturschutzverordnung den Wert des gesamten Objektes verändern, beispielsweise durch erhebliche Beeinträchtigungen der Bewirtschaftung und den damit verbundenen erheblichen Ertragseinbußen oder durch Mehrkosten für den Waldbesitzer.

Nach Einschätzung der Gutachterin begründen die Inhalte der einzelnen Naturschutzgebietsverordnungen keine Berücksichtigung bei der Waldbewertung. Ein pauschaler Abschlag allein auf Grund des Schutzstatus ist nicht zu rechtfertigen. Die einzelstammweise Nutzung der Waldflächen ist nach den Naturschutzgebietsverordnungen entweder freigestellt, oder erfordern einen Antrag bei der UNB.

Die Form der Nutzung der einzelstammweisen Nutzung, wie sie in den Naturschutzgebietsverordnungen bezeichnet wird, ist eines der wesentlichen Merkmale der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, wie sie auf der Grundlage des NWaldLG zu verstehen ist. Nach § 11 NWaldLG ist jene

„(…) Forstwirtschaft (ordnungsgemäß), die nach den gesicherten Erkenntnissen der Wissenschaft und den bewährten Regeln der Praxis den Wald nutzt, verjüngt, pflegt und schützt".

Zusätzlich zu den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft verhindert auch der § 13 NWaldLG einen flächigen Einschlag. Kahlschläge sind in großem Umfang kein Bestandteil der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft und nur in Ausnahmen genehmigungsfähig. Eine kahlschlagweise Nutzung der Wälder oder eine Reduktion des Bestockungsgrades unter 25 von Hundert ist bei einer Fläche von über einem Hektar im Privatwald durch den Waldbesitzer bei der Waldbehörde anzuzeigen und durch diese zu genehmigen.

Es erfolgen auch keine pauschalen Zuschläge für den ökologischen Wert der Moorbestände oder die Sozialfunktion der Waldbestände. Unbestritten verfügen die Waldflächen über einen ökologischen Wert durch die Einzigartigkeit dieses Landschaftselements, aber auch dies ist nicht pauschal über die Waldbewertung zu erfassen.

Die Flächen des Flurbereinigungsgebietes der Hannoverschen Moorgeest weisen starke Einschränkungen in der normalen Bewirtschaftung auf. Zum einen verfügen die Flächen über einen unterschiedlich stark ausgeprägten Moorkörper mit den dafür typischen Eigenschaften, und zum anderen weisen sie eine starke Parzellierung auf. Zentrale Eigenschaften sind die stark schwankenden Wasserstände der Moore. Im Sommer fallen die Moorkörper teilweise trocken, was zu Trockenstress bei den Bäumen führt und somit die Wahrscheinlichkeit von Kalamitäten erhöht. Im Winter sind die Moorkörper häufig so stark vernässt, dass diese für die Holzernte und Bringung nicht zu befahren sind. Zudem ist die Wuchsleistung der Waldbestände aufgrund der schlechten Nährstoffversorgung deutlich geringer als die Wuchsleistung der Bestände außerhalb der Moore.
Deutlich abgemildert wird das Problem bei der Holzernte durch eine Befahrung der Flächen bei großer Trockenheit sowie bei Frost. An vielen Stellen ermöglichen vorhandene Dämme die Befahrung der Flächen. Eine flächige Befahrung ist nach NWaldLG, und Naturschutzgebietsverordnung untersagt. Des Weiteren ist es möglich sich den z.T. schwierigen Erntebedingungen mit anderen Erntemethoden anzupassen, beispielsweise durch das Verwenden von Bändern an den Maschinen, geringe Ladungsmengen auf den Holztransportmaschinen oder aber durch andere Technik wie beispielsweise den Seilkran oder den Elliator.

Nach Einschätzung der Gutachterin sind aufgrund der Flächencharakteristika keine Abschläge auf die Bestandeswerte erforderlich, da diese ausreichend über die aufgenommenen Bewertungskriterien (Erntekostenstufe, Leistungsklasse, Bestockungsgrad etc.) abgebildet werden.

2.5.2 Diskussion der potentiellen Abschläge auf den Bodenwert

Jedoch sind diese, die Bewirtschaftung einschränkenden Flächencharakteristika bei der Bodenbewertung zu berücksichtigen. Für die Einschränkungen in der Bewirtschaftung sind folgende Abschläge von den forstüblichen Bodenwerten vorzunehmen:

- für die starke Parzellierung,
- für den Moorcharakter des Standortes (geringes Ertragsniveau wegen schlechter Nährstoffverhältnisse und tlw. hoher Grundwasserstände)

2.5.2.1 Parzellierung

Die Parzellierung erschwert das Auffinden der Flurstücke erheblich, tlw. sind die Grenzen nicht mehr zu bestimmen. Auch das Einmessen der Flurstücksgrenzen mittels GPS erzielt nicht immer die notwendige Genauigkeit. Zudem wird durch die schmale Form der kleinen Grundstücke die Holzernte erheblich beeinträchtigt. So muss für eine Holzerntemaßnahme der Zugang zu den Grundstücken immer über das Flurstück und damit das Waldgrundstück eines anderen Eigentümers erfolgen. Auch während der Holzerntemaßnahme fallen die Bäume in der Regel auf das Nachbargrundstück. Für die starke Parzellierung erfolgt somit ein Abschlag von 20% über alle vier Moore hinweg, da die Parzellierung in allen Mooren annähernd vergleichbar ist.

2.5.2.2 Moorcharakter

Die Bewertung des Moorcharakters des Standortes erfolgt differenzierter. Die Moorcharakteristika sind zwischen und innerhalb der Moore unterschiedlich stark ausgeprägt, so dass es auch notwendig ist, den Abschlag in diesem Bereich zu untergliedern.
Anhand von Bildern des Geländes, Anregungen aus dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft der Hannoverschen Moorgeest, der IR-Luftbilder der Bestände und der Biotoptypenkarten der Moore (Anlage H) wurden verschiedene Abschläge für den Moorcharakter ermittelt und in der Fläche gegeneinander abgegrenzt (vgl. Tab. 2).

Nach Berücksichtigung der Abschläge für die Parzellierung und den Moorcharakter ergeben sich dann folgende Wertstufen für die Bodenwerte der Hannoverschen Moorgeest:

Tab. 3: Wertstufen der Bodenwerte

	Moorcharakter-Abschläge	Abschläge Parzellierung	€/m² nach Abschlägen
	0%	0%	0,40
	0%	20%	0,32
	15%	20%	0,26
	25%	20%	0,22
	30%	20%	0,20
	50%	20%	0,12

3. Gesamtwert

Aussagen über den Gesamtwert der zu begutachtenden Flächen werden in diesem Gutachten nicht getroffen. Die Darstellung eines Gesamtwertes oder eines Durchschnittswertes für das gesamte Gebiet wurde vom Auftraggeber ausdrücklich nicht verlangt und wäre fachlich nicht richtig. Gesamtwerte werden immer nur für ganze Betriebe oder Betriebsteile ermittelt.

Das Gutachtenergebnis sind die Bestandes- und Bodenwerte nach Polygonen getrennt, dargestellt in den Karten der Anlagen D und L.

Die Ermittlung der Werte pro Flurstück erfolgt im Anschluss an dieses Gutachten durch die Flurbereinigungsbehörde.

Hannover,

Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Geschäftsbereich 4 - Forstwirtschaft

Im Auftrag

Runge

Anlagenverzeichnis

Anlage A	Flurstücksverzeichnis
Anlage B	Übersichtskarte über die Flächen des Flurbereinigungsgebietes der Hannoverschen Moorgeest
Anlage C	Bestandestypenkarte: nach Mooren getrennte Infrarot-Luftbildkarte mit eingezeichneten Polygonlinien, Bestandestypenbezeichnungen und Polygonnummern
Anlage D	Bestandeswertkarten: Nach Mooren getrennt mit eingezeichneten Polygonlinien und Bestandestypenbezeichnungen und Polygonnummern.
Anlage E	Erfassungsprotokolle
Anlage F	Kontrolllisten
Anlage G	Ergebnislisten
Anlage H	Auszug aus dem Landesgrunstücksmarktbericht des Landes Niedersachsen
Anlage K	Biotoptypenkarten
Anlage L	Bodenwertkarten: Blankettkarten mit eingezeichneter Zonierung der unterschiedlichen Bodenwertzonen