

Vereinfachte Flurbereinigung

Hannoversche Moorgeest

Region Hannover 207

Amt für regionale Landesentwicklung 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 der Waldflächen 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), in der jeweils gültigen Fassung. Die Waldbewertungsrichtlinien 2014 (WBR 2014) (Erlass des ML vom 18.12.2013, Nds. MBl. 2014, S. 38) werden zugrunde gelegt.

Nach Anhörung des Vorstandes der TG wurden folgende Gutachten in Auftrag gegeben, die von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Geschäftsbereich 4 – Forstwirtschaft – erstellt wurden:

- Waldwertgutachten über den Verkehrswert diverser Waldgrundstücke im Bereich des Flurbereinigungsgebietes der Hannoverschen Moorgeest in den Gemarkungen Otternhagen, Resse, Negenborn, Scherenbostel, Metel, Abbensen, Scharrel, Osterwald o.E. und Kaltenweide -Region Hannover-, Gutachten vom 14.10.2015 für die Waldflächen innerhalb der vier Moore (Bewertungsstichtag 01.01.2015)
- Waldwertgutachten für die von der ersten, zweiten und dritten Anordnung zum Flurbereinigungsverfahren „Hannoversche Moorgeest“ zugezogenen Waldflächen in den Gemarkungen Negenborn, Welze, Engelbostel, Heitlingen, Scherenbostel, Hellen-dorf, Kaltenweide, Berkhof, Bennemühlen, Bissendorf, Brelingen, -Region Hannover-, Gutachten vom 01.06.2018 (Bewertungsstichtag 01.01.2015)

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 entkusselten oder natürlicherweise waldfreien Flächen ohne andere Nutzung erfolgt ebenfalls mit den oben erwähnten Gutachten.

Eine Ergänzung oder Änderung des Wertermittlungsrahmens bleibt vorbehalten. Sie kann unter anderem bei Zuziehung weiterer Flächen zum Flurbereinigungsgebiet erforderlich werden.

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

1 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland, Grünland)

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 2016 und 2017.

Die Bewertung der Ackerflächen erfolgt zusätzlich auf Basis der Bodenschätzung.

Maßgeblich für die Einstufung als Ackerfläche oder Grünlandfläche ist die tatsächliche Nutzung.

Ackerflächen

Ackerflächen mit einer Ackerzahl von 31 bis 35 werden im Flurbereinigungsgebiet mit 2,50 €/m² (Wertzahl 250) bewertet. Abweichungen hiervon sind nachstehend beschrieben:

- Weicht die Ackerzahl ab, wird der Wert gemäß folgender Tabelle angepasst:

Ackerzahl	Bis 25	26 – 30	31 – 35	36 – 40	41 – 45	46 – 50	Ab 51
Auf-/Abschlag [€/m ²]	-0,20	-0,10	0,00	+0,10	+0,20	0,30	+0,40

- Ackerflächen innerhalb gesetzlich festgelegter und vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete werden – unabhängig von der Bodenschätzung – auf 2,00 €/m² (Wertzahl 200) festgelegt.

Weitere Zu- und Abschläge erfolgen gemäß den Ausführungen in den Kapiteln 2, 7 und 11.

Grünlandflächen

Grünlandflächen werden im Flurbereinigungsgebiet unabhängig von ihrer Grünlandzahl, mit 1,50 €/m² (Wertzahl 150) bewertet. Abweichungen hiervon sind nachstehend beschrieben:

- Auf Grund deutlich anderer Bodenrichtwerte für Grünland in der Gemarkung Isernhagen gegenüber den anderen Gemarkungen werden Grünlandflächen, die südöstlich der Eisenbahnstrecke Hannover-Celle liegen, mit einem Zuschlag von 50 % versehen.
- Grünlandflächen innerhalb gesetzlich festgelegter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete werden auf 1,20 €/m² (Wertzahl 120) festgelegt.

Eine Bewertung nach Bodenpunkten erfolgt nicht, da laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Abhängigkeit zwischen Bodenrichtwert und Grünlandzahl ermittelt werden kann.

Weitere Zu- und Abschläge erfolgen gemäß den Ausführungen in den Kapiteln 2, 7 und 11.

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

2.1 Geländeform

Hanglagen sind bereits in der Bodenschätzung hinreichend berücksichtigt. Für Ackerflächen folgt daher keine Anpassung. Für Grünland wird die Hanglage bei Eigentumswechsel analog zur Bodenschätzung gesondert berücksichtigt.

2.2 Wasserhaushalt

Der Wasserhaushalt ist bereits in den Werten hinreichend berücksichtigt. Es erfolgt deswegen keine Anpassung.

2.3 Kleinklima

Das Kleinklima ist bereits in den Werten hinreichend berücksichtigt. Es erfolgt deswegen keine Anpassung.

2.4 Waldrandlage / Beschattungen

Waldrandlagen sind zum Teil in den Werten berücksichtigt. Darüber hinaus werden folgende Abschläge festgesetzt:

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.

Sofern landwirtschaftliche Flächen an Baumreihen angrenzen, werden folgende Abschläge festgesetzt:

Bei Baumreihen im Süden der Feldlagen erfolgt ein Abschlag von 10 % in einer Breite von 15 m.

Bei Baumreihen im Osten und Westen der Feldlagen erfolgt ein Abschlag von 10 % in einer Breite von 10 m.

Bei Baumreihen im Norden der Feldlagen erfolgt kein Abschlag.

2.5 Schutzgebiete

Im Flurbereinigungsgebiet liegen folgende Schutzgebiete bzw. grenzen an (Stand 07.03.2018):

Landschaftsschutzgebiete:

- H 9 – Brelinger Berge
- H 10 – Moorgeest
- H 12 – Wietzetal
- H 13 – Forst Rundshorn-Fuhrberg
- H 27 – Mittlere Leine-Rettmer Berg
- H 36 – Jürsenbach
- H 54 – Untere Leine
- H 58 – Auterniederung
- H 61 – Garbsener Moorgeest
- H 63 – Ellernbruch
- H 68 – Osterwalder Moorgeest

Naturschutzgebiete:

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

FFH-Gebiete:

- 3423-331 Helstorfer, Otternhagener und Schwarzes Moor
- 3424-301 Bissendorfer Moor

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

Wasserschutzgebiet:

Teile des Flurbereinigungsgebietes sind vom Wasserschutzgebiet Fuhrberger Feld 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 in den Naturschutzgebieten 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).

Gesetzlich geschützte Biotope werden bei Eigentumswechsel gesondert berücksichtigt.

2.6 Nematoden und Wildrüben und sonstige Wirtschafterschwernisse

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

2.7 Leitungsrechte (nur im Grundbuch abgesicherte Leitungen), Maststandorte

Im Flurbereinigungsgebiet befinden sich folgende unterirdische Leitungen:

- Erdgastransportleitung Bremen-Burgdorf/Lehrte
- Gasfernleitung
- Trinkwasserleitung

Für diese und andere unterirdische Leitungen werden Streifen von insgesamt 10 m Breite um 10 % abgewertet.

Darüber hinaus existieren Hochspannungsleitungen. Für diese Leitungen werden Streifen von insgesamt 10 m Breite um 15 % abgewertet.

Maststandorte bekommen die Wertzahl 1. Je nach Größe des Maststandortes wird die umliegende Fläche entsprechend nachfolgender Tabelle abgewertet.

Mastgröße [m]	1x1	2x2	3x3	4x4	5x5	6x6	7x7	8x8	9x9	10x10	11x11
umliegende Fläche [m²]	49	62	77	95	114	134	157	182	210	239	269

2.8 Flächen mit Altlasten

Flächen mit Altlasten werden vom Bodenwert wie die benachbarten Flächen festgelegt

3 Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag

Straßen und Wege (befestigt und unbefestigt) erhalten die Wertzahl 10.

Gewässer sowie Gewässerflächen (Teich) erhalten die Wertzahl 10.

Sonstige gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen erhalten die Wertzahl 10.

Unland erhält die Wertzahl 10.

Hutungen und Brachland erhalten grundsätzlich die Wertzahl 15.

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

4 Sonderkulturen und Gartenland

Sonderkulturen und Gartenland sind im Verfahren nicht vorhanden.

5 Waldflächen und Holzbestand

Der Bestandeswert und der Bodenwert der Waldflächen, sind in den 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).

Die Waldwertgutachten der Landwirtschaftskammer vom 14.10.2015 mit seinen Anlagen A, B, C, D, H, K und L sowie vom 01.06.2018 mit seinen Anlagen A, B, C, D, H, K und L sind Bestandteil dieses endgültigen Wertermittlungsrahmens und als Anlage beigefügt.

Die Gutachten und die Anlagen liegen auch digital vor.

Aus den 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 entkesselte oder natürlicherweise unbestockte Flächen) ein. Gemäß Gutachten vom 14.10.2015 werden insgesamt fünf Zonen unterschiedlicher Bodenwerte gebildet. Abweichend von diesem Gutachten werden mit diesem Wertermittlungsrahmen die Waldbodenwerte für die Zonen einheitlich 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

nen Breite sowie eine gute, direkte Erschließung an einen vorhandenen Wirtschaftsweg gekennzeichnet.

Diese Flächen werden so bewertet als 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 vom 14.10.2015 ermittelten Bodenwerte werden auf diese Weise in die Nachweise übertragen.

Die Bodenwerte des Gutachtens vom 31.05.2018 werden ohne weitere Änderungen übernommen.

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

5.2 Holzbestand

Die Bewertung der Holzbestände gem. Gutachten vom 14.10.2015 wird aufrechterhalten. Eine Änderung der bisher festgestellten Werte erfolgt hierdurch nicht.

Die Bewertung der Holzbestände gem. Gutachten vom 01.06.2018 wird mit diesem Wertermittlungsrahmen hinzugefügt.

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/Nadelholz 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/Laubholz führend , <u>mehr als</u> 10% Mischbaumarten, Alter 20 bis 40 (im Mittel 30) Jahre	Bi – Misch jung	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/Nadelholz führend , <u>unter</u> 10% Mischbaumarten, Alter 20 bis 40 (im 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/Laubholz 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.

Die Bewertung von Einzelbäumen, insbesondere deren Schattenwurf, wird bei Eigentumswechsel gesondert berücksichtigt.

7 Grundstücke mit wertbegründenden Eigenschaften, ortsnahe Flächen, bauliche Anlagen, Sondernutzungsflächen

Grundstücke mit wertbegründenden Eigenschaften, bauliche Anlagen (Bebaute Grundstücke oder Grundstücksteile sowie baureifes Land und Rohbauland) werden bei Eintritt von Eigentumsänderungen bei Bedarf gesondert bewertet.

Ortsnahe Flächen, die als Ackerland oder Grünland genutzt werden, erhalten eine Aufwertung um 50%. Ortsnahe Flächen sind diejenigen Flächen, die unmittelbar an die Bebauung von geschlossenen Ortschaften angrenzen.

Sondernutzungsflächen wie Parkplätze, Abbauflächen werden mit der Wertzahl 10 bewertet.

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.

Der Umrechnungsfaktor wird vor Aufstellung des Flurbereinigungsplanes bzw. unmittelbar vor Erlass der Besitzeinweisung überprüft. Wenn sich die maßgeblichen Bodenrichtwerte um mehr als 10 % im Vergleich zum Stichtag 31.12.2017 geändert haben, kann der Umrechnungsfaktor nach Anhörung des Vorstandes der TG angepasst werden.