

vorläufiger Wertermittlungsrahmen

Die Wertermittlung für land- und forstwirtschaftliche Flächen erfolgt auf Grundlage der Bodenrichtwerte und für Acker und Grünland zusätzlich auf Grundlagen der Bodenschätzung nach dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens. Die Wertermittlung des Bestandes erfolgt anhand von Waldverkehrswertgutachten auf Grundlage der niedersächsischen Waldbewertungsrichtlinien von 2020 (WBR 2020).

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

1 Umrechnungsfaktor

Der Umrechnungsfaktor wird festgelegt auf:

930 € pro 1 Wertverhältnis (WV).

Er wird zum Bewertungsstichtag überprüft und ggf. angepasst.

2 Landwirtschaftliche genutzte Grundstücke (Acker und Grünland)

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt in Erbenholz 7,20 €/m² für Acker mit der Ackerzahl 70 und 1,35 €/m² für Grünland mit der Grünlandzahl 50 (Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (Boris.Ni); Stichtag 01.01.2023). Daraus abgeleitet, ergibt sich für das Verfahrensgebiet:

Die nachstehende Zuordnung von Wertzahlen (WZ) zu den Acker-/ Grünlandzahlen aus der Boden Schätzung.

Angaben aus der Bodenschätzung für Acker				Werte der Flurbereinigung		
Bodenart	Zustandstufe	Entstehungsart/	AZ ¹	Langtext	Kürzel	WZ ²
1	2	3	4	7	8	9
Anlehmiger Sand (SI)	(4)	Diluvium (D)	29	A - Ackerland	A	32
Lehmiger Sand (IS)	(5)	Diluvium (D)	30	A - Ackerland	A	33
Anlehmiger Sand (SI)	(4)	Diluvium (D)	35	A - Ackerland	A	39

Angaben aus der Bodenschätzung für Grünland				Werte der Flurbereinigung		
Bodenart	Bodenstufe	Klima, Wasser- verhältnis	GZ ³	Langtext	Kürzel	WZ
1	2	3	4	7	8	9
Lehmiger Sand (IS)	(III)	Wasserst. (3)	31	Gr - Grünland	GR	9
Lehmiger Sand (IS)	(II)	Klimast. 8° C und darüber (a)	42	Gr - Grünland	GR	11
Ton (T)	(II)	Wasserst. (3)	47	Gr - Grünland	GR	14
Lehm (L)	(II)	Wasserst. (3)	49	Gr - Grünland	GR	14

¹ Ackerzahl

² Wertzahl

³ Grünlandzahl

3 Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

3.1 Bodenwert

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen beträgt in Erbenholz 0,65 €/m² (Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen (Boris.Ni) Stichtag 01.01.2023). Im Verhältnis zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ergibt sich **für forstwirtschaftlich genutzte Flächen die Wertzahl 7**

3.2 Bestandeswert

Über den Wert des Bestandes der forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurden durch die LWKN Waldwertgutachten erstellt.

Die Betragswerte der Waldwertgutachten werden in den Nachweisen zum Flurstück als wesentliche Bestandteile erfasst und nachgewiesen. Flurstücke für die ein Bestandeswert von 0,00 € ermittelt wurde, erhalten den Nachweisen für die wesentlichen Bestandteile der Betragswert 0,01 €.

Die Bestandeswerte werden nicht in den Wertermittlungskarten, sondern in den Bestandeswertkarten dargestellt.

Im Nachgang zu den Gutachten eingetretene Veränderungen (z.B. durch Borkenkäfer) werden berücksichtigt. Der Wert des betroffenen Teilbestandes wird angepasst.

4 Flächen ohne forst- und landwirtschaftlichen Ertrag

Gehölzflächen, die nicht Wald sind, erhalten die **Wertzahl 7**.

Sumpf erhält die **Wertzahl 1**.

Straßen, Wege und Gräben erhalten die **Wertzahl 1**, sofern sie im Liegenschaftskataster als eigenständiges Flurstück nachgewiesen sind.

Andernfalls werden sie entsprechend der angrenzenden Forstfläche eingestuft.

5 Zu- und Abschläge wegen nachhaltig ertragsbeeinflussender Verhältnisse

5.1 Leitungen

Zu- und Abschläge für Leitungen werden nicht vorgenommen.

Sofern besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind, ist die Wertgleichheit bei der Zuteilung zu berücksichtigen.

5.2 Schutzgebiete

Im Verfahrensgebiet befinden folgende Schutzgebiete:

FFH-Gebiet Bockmerholz Gaim (3625991)

Landschaftsschutzgebiet Gaim - Bockmer Holz (LSG-H20)

Naturschutzgebiet Bockmerholz, Gaim (NSG-HA217)

Diverse nach § 30 Bundesnaturschutzgebiet geschützte Biotope

Zu- und Abschläge für Schutzgebiete werden nicht vorgenommen.

Sofern besondere Verhältnisse zu berücksichtigen sind, ist dies der Zuteilung zu berücksichtigen um die Wertgleichheit herzustellen.