

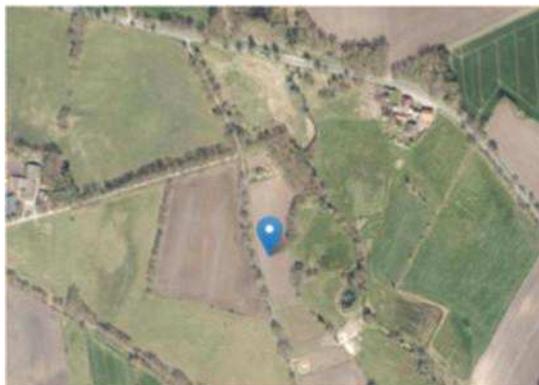
GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

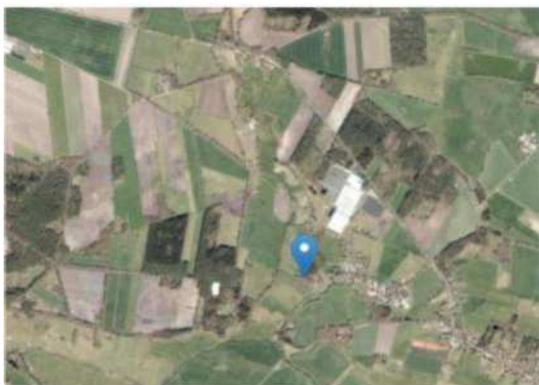
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das als

**land- und forstwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück
in Quelkhorn, Wallwiesen und Kambruch**



'E-27/1



'E-99/1

© Google Maps

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Quelkhorn	644	18	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	
Quelkhorn	5	27/1	
<i>Quelkhorn</i>	6	99/1	
Eigentümer genannt (lt. Grundbuch):	aus	Datenschutzgründen	nicht

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
22.08.2024 ermittelt mit rd.
11.500 €.

Ausfertigung Nr. 7

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Bauplanungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche	8
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück 27/1	8
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.2.2	Bodenwertermittlung.....	9
3.2.3	Wert des Teilgrundstücks 27/1	10
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück 99/1.....	10
3.3.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“	11
3.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Laubholz“.....	12
3.3.3	Wert des Teilgrundstücks 99/1	13
3.4	Verkehrswert.....	14
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	16
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	16
4.3	Verwendete fachspezifische Software	16
5	Verzeichnis der Anlagen.....	17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, genutzt als land- und forstwirtschaftliche Fläche
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Quelkhorn, Blatt 644, lfd. Nr. 18
Katasterangaben:	Gemarkung Quelkhorn, Flur 5, Flurstück 27/1, Fläche 1.610 m ² ; Gemarkung Quelkhorn, Flur 6, Flurstück 99/1, Fläche 6.175 m ²
Lage	Flurstück 27/1: In den Wallwiesen Flurstück 99/1: Kambruch

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Achim Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen Auftrag vom 08.07.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	aus Datenschutzgründen nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	22.08.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	22.08.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	22.08.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten beide Flurstücke besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Miteigentümerin nebst Ehemann der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000; Eigentümer- und Flurstücksnachweis) vom 20.07.2024• Auskunft des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg – Geschäftsstelle Verden• digitale Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiterin J.Hops wurden die erforderlichen Unterlagen besorgt Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Die landwirtschaftlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Pächter sind der anwesenden Miteigentümerin nicht bekannt. Ob eine Pacht gezahlt wird, ist der anwesenden nicht bekannt.
- b) Das Grundstück ist unbebaut.
- c) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- e) Dem Sachverständigen sind im Rahmen seiner Recherche keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt geworden.
- f) Altlasten sind nicht bekannt geworden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Verden
Ort und Einwohnerzahl:	Ottersberg (ca. 13.400 Einwohner); Ortsteil Quelkhorn
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1 und 2)	<u>37nächstgelegene größere Städte:</u> Bremen (ca. 26 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 1, AS Posthausen (ca. 8,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Ottersberg (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Bremen (ca. km entfernt)
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 44,0 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none">• 18 Jahre oder jünger: ca. 18 %• 65 Jahre oder älter: ca. 22 % Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): Die Markt für landwirtschaftliche Grundstücke ist ausgeglichen.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Außenbereich
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Bemerkungen:</u> beide Flurstücker besitzen eine unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	landwirtschaftliche Wege, tlw. asphaltiert
-------------	--

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein Die Flurstücksgrenzen sind örtlich nicht erkennbar, die Flächen
samkeiten: werden einheitlich bewirtschaftet

Altlasten: Im Rahmen der Internetrecherche im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS sind dem Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten bekannt geworden.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Quelkhorn, Blatt 644, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Im Bestandsverzeichnis ist ein Flurbereinigungsvermerk eingetragen:

Im Zusammenlegungsverfahren Fischerhude – Wümme sind die Flurstücke 27/1 Flur 5 Gemarkung Quelkhorn und 99/1 Flur 6 Gemarkung Quelkhorn aus dem Bestand ausgeschieden und mit gleicher Bezeichnung und Größe wieder eingetreten.

(Flurstück 27/1 der Flur 5 Gemarkung Quelkhorn)

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen und Unterhalten einer Fernwasserleitung mit Bau- und Benutzungsbeschränkung) für den Trinkwasserverband Landkreis Verden. Da in der Zwangsversteigerung die Grundstücke lastenfrei übertragen werden, ist die Ermittlung des Werteeinflusses der Dienstbarkeit nicht erforderlich.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis (Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, ohne dass der Miteigentümerin Pachtverhältnisse bekannt sind.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Das in § 2 näher bezeichnete Gebiet (siehe maßgebliche Karte, Anlage 5) wird zum Landschaftsschutzgebiet erklärt.

Die im § 4 aufgeführten Festsetzungen 4 umfassen bezogen auf das Bewertungsobjekt insbesondere die in den Nummern 1; 3; 4; 11; 13; 17 aufgeführten Verbote.

In § 6 werden insbesondere folgende Freistellungen festgesetzt:

1. die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Nutzung auf den vorhandenen Acker- und Grünlandflächen
2. die Errichtung von Einfriedungen, soweit sie für die Ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind

Weiter Festsetzungen siehe Anlage 5 und
www.landkreis-verden.de/portal/seiten/landschaftsschutzgebiete-lsg-901000223-20600.html

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet dargestellt

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein Flurbereinigungsverfahren einbezogen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Flurbereinigungsbeiträge sind laut schriftlicher Auskunft der zuständige Flurbereinigungsbehörde nicht zu erwarten. Der Erbengemeinschaft steht für eine Minderabfindung noch ein Geldausgleich in Höhe von 52,00 € zu.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der zuständigen Flurbereinigungsbehörde erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als land- und forstwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück in zum Wertermittlungstichtag 22.08.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Quelkhorn	644	18	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Quelkhorn	5	27/1	1.610 m ²
Quelkhorn	6	99/1	6.175 m ²

Fläche insgesamt:

7.785 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung [durchgeführt. D. h. es](#) wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
27/1	unbebaut (Ackerland)	1.610 m ²
99/1	unbebaut (Laubholz / Grünland)	6.175 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		7.785 m ²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 27/1

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Da die Flächen landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzt werden können, ist ein Werteeinfluss wegen der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet sachverständig nicht erkennbar.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 20000 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 30

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 22.08.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 1.610 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 21

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere	=	3,40 €/m	Erläuterung
--	---	-----------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.08.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	x		
			x 1,00		
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	x 1,00		
Fläche (m ²)	20000	1.610	x 0,90		
Ackerzahl (AZ)	30	21	x 0,95		
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	2,91 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 2,91 €/m²	
Fläche	x 1.610 m ²	
Bodenwert	= 4.685,10 € <u>rd.</u> 4.690,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 insgesamt **4.690,00 €**.

B01

gemäß Umrechnungsfaktor des zuständigen Gutacherausschusses

B02

Der Bodenwert landwirtschaftlicher Nutzflächen wird neben der Größe auch von der Bodengüte beeinflusst. Umrechnung gemäß Auswertungen des zuständigen Gutacherausschusses

3.2.3 Wert des Teilgrundstücks 27/1

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.690,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 27/1 wird zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 mit rd.

4.690,00 €

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück 99/1

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Grünland	Grünland	4.068 m ²
Laubholz	Laubholz	2.107 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		6.175 m ²

3.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 20000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 22.08.2024
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 6.175
	Bewertungsteilbereich = 4.068 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere	=	1,40 €/m²	Erläuterung
--	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.08.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	x 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Grünland	x 1,00	
Fläche (m ²)	20000	4.068	x 0,95	B11
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	1,33 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	1,33 €/m²	
Fläche	x	4.068 m ²	
Bodenwert	=	5.410,44 €	
	rd.	5.410,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 insgesamt **5.410,00 €**.

B11

gemäß Umrechnungsfaktor des zuständigen Gutacherausschusses

3.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Laubholz“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,65 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 22.08.2024
Entwicklungsstufe	= forstwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Wald
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 6.175 Bewertungsteilbereich = 2.107 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere	= 0,65 €/m²	Erläuterung
--	-------------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	22.08.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	x 1,00	
Nutzungsart	Wald	Wald	x 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	6.175	x 1,00	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 0,65 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	= 0,65 €/m²	
Fläche	x 2.107 m ²	
Bodenwert	= 1.369,55 € rd. 1.370,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 insgesamt **1.370,00 €**.

Da die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet den Eigentümern verbietet die vorhandenen Waldbestände in ihren Funktionen und ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu beeinträchtigen, misst der Sachverständige dem Baumbestand keinen Nutz-Wert zu.

3.3.3 Wert des Teilgrundstücks 99/1

Der Wert des Teilgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Grünland	5.410,00 €
Laubholz	1.370,00 €
Summe	6.780,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **6.780,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück 99/1 wird zum Wertermittlungstichtag 22.08.2024 mit rd.

6.780,00 €

geschätzt.

3.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
27/1	(Ackerland)	1.610,00 m ²	4.690,00 €
99/1	(Laubholz / Grünland)	6.175,00 m ²	6.780,00 €
Summe		7.785,00 m ²	11.470,00 €

Der Verkehrswert für das als land- und forstwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück in

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Quelhorn	644	18
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Quelhorn	5	27/1
<i>Quelhorn</i>	6	99/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2024 mit rd.

11.500 €

in Worten: elftausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Achim, den 24.Oktober 2024

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn FRICS

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
DIAZert (F)
DIN EN ISO/IEC 17024

Von der IHK Stade
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

FlurbG

Flurbereinigungsgesetz

Verordnung des Landkreises Verden über das Landschaftsschutzgebiet "Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern vom 30.07.2012

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Sulingen/Verden 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 20.09.2024) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 06: Auszug aus der Verordnung -maßgeblichen Karte
- Anlage 07: Fotoübersichtsplan
- Anlage 08: Fotos

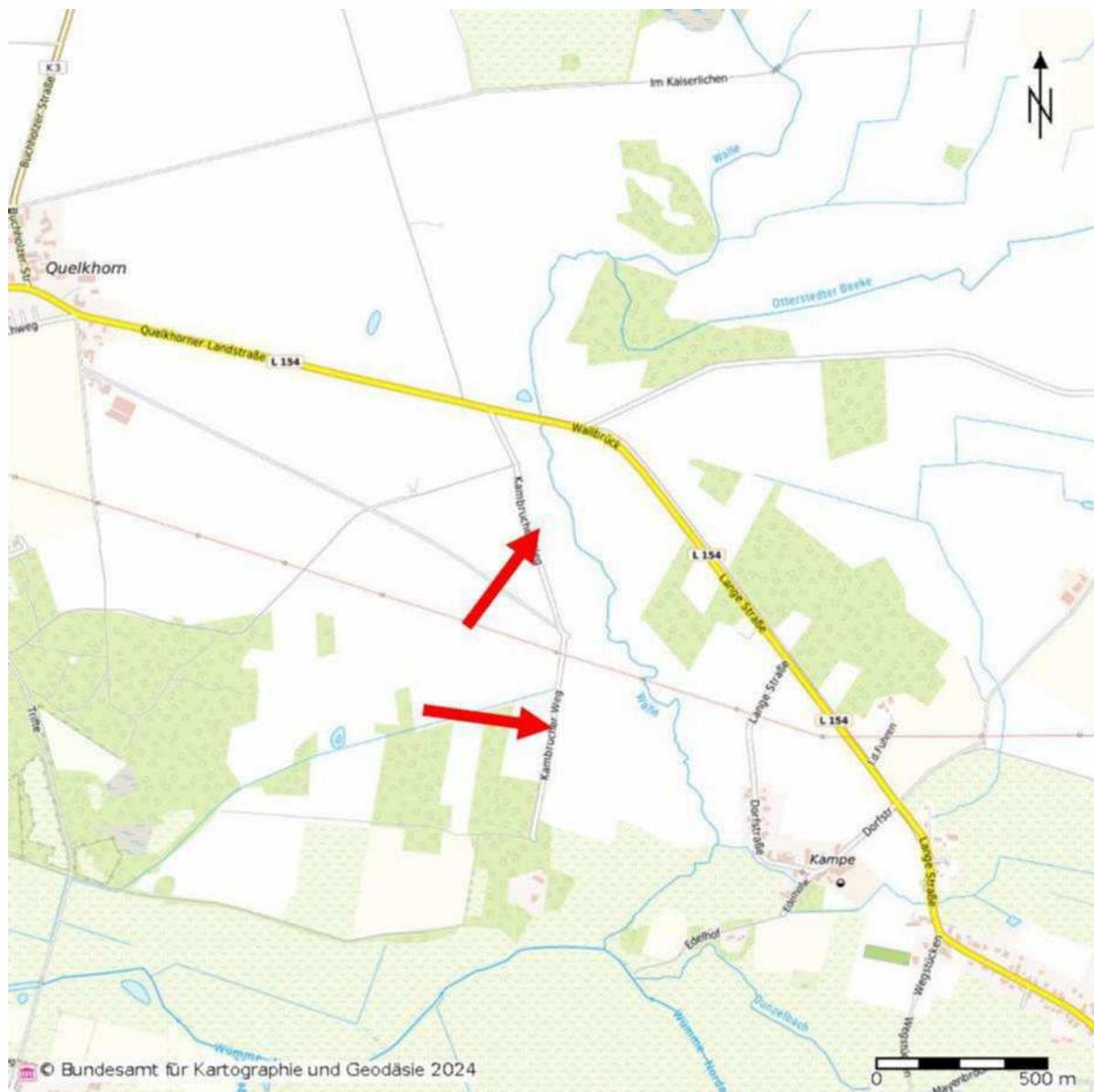
Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

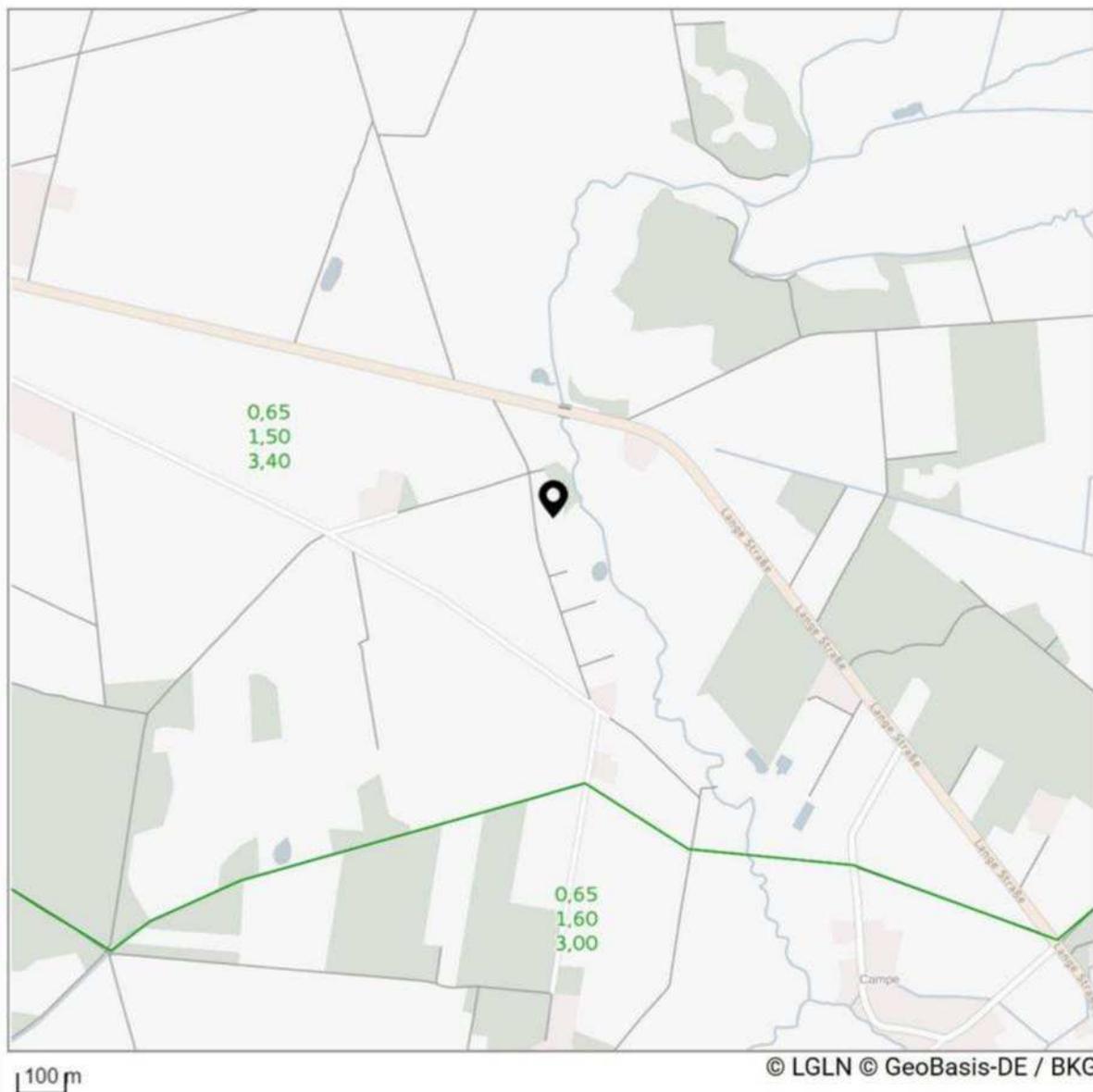
Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts, 27/1

Seite 1 von 2

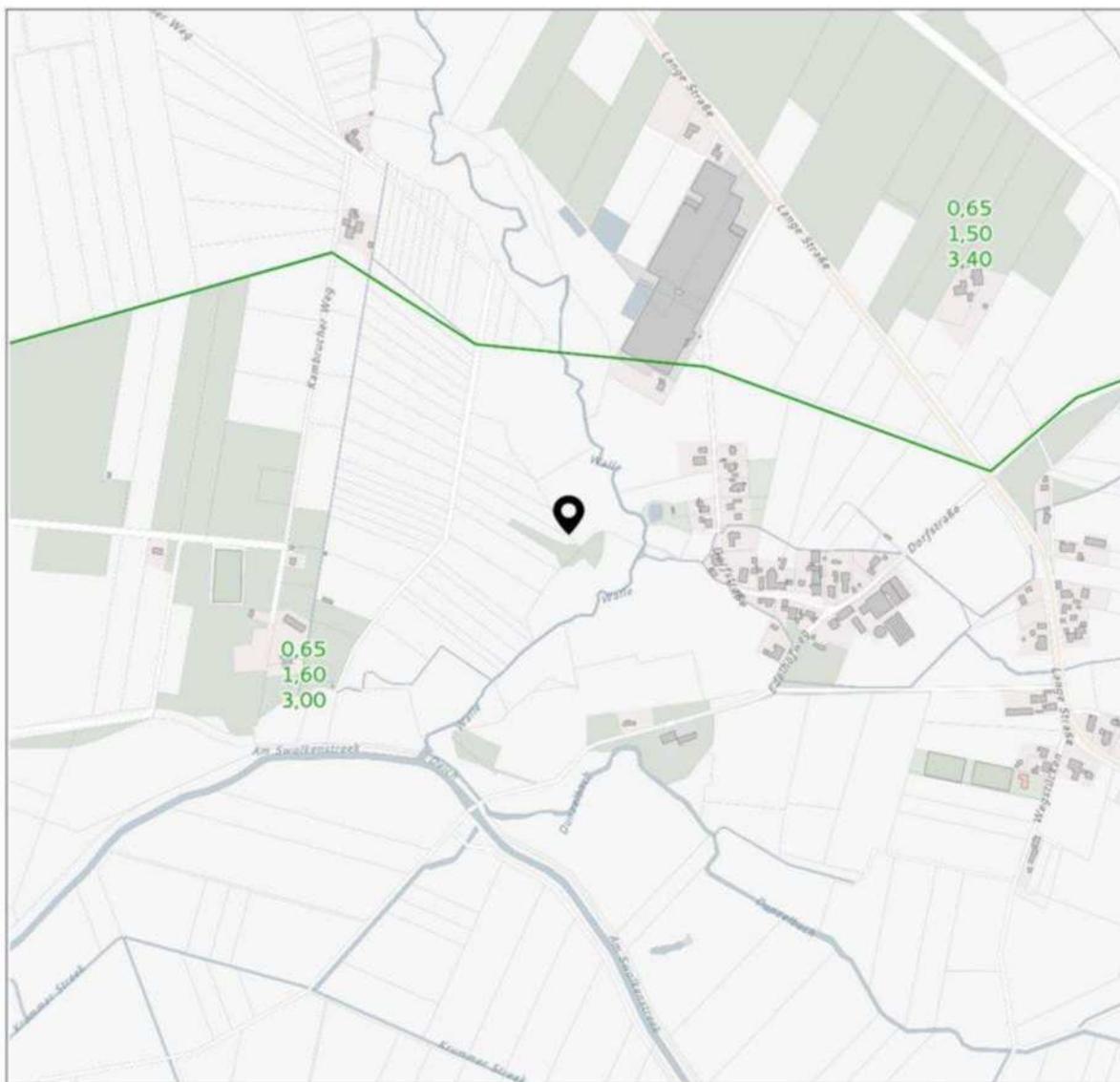
Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Ver-Otterstedt-Forst
Gemarkung: 2021 (Quelkhorn), Flur: 5, Flurstück: 27/1



Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts, 99/1

Seite 2 von 2

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Ver-Wümmewiesen-Forst
Gemarkung: 2021 (Quelkorn), Flur: 6, Flurstück: 99/1



100 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1:1000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts, 27/1

Seite 1 von 2



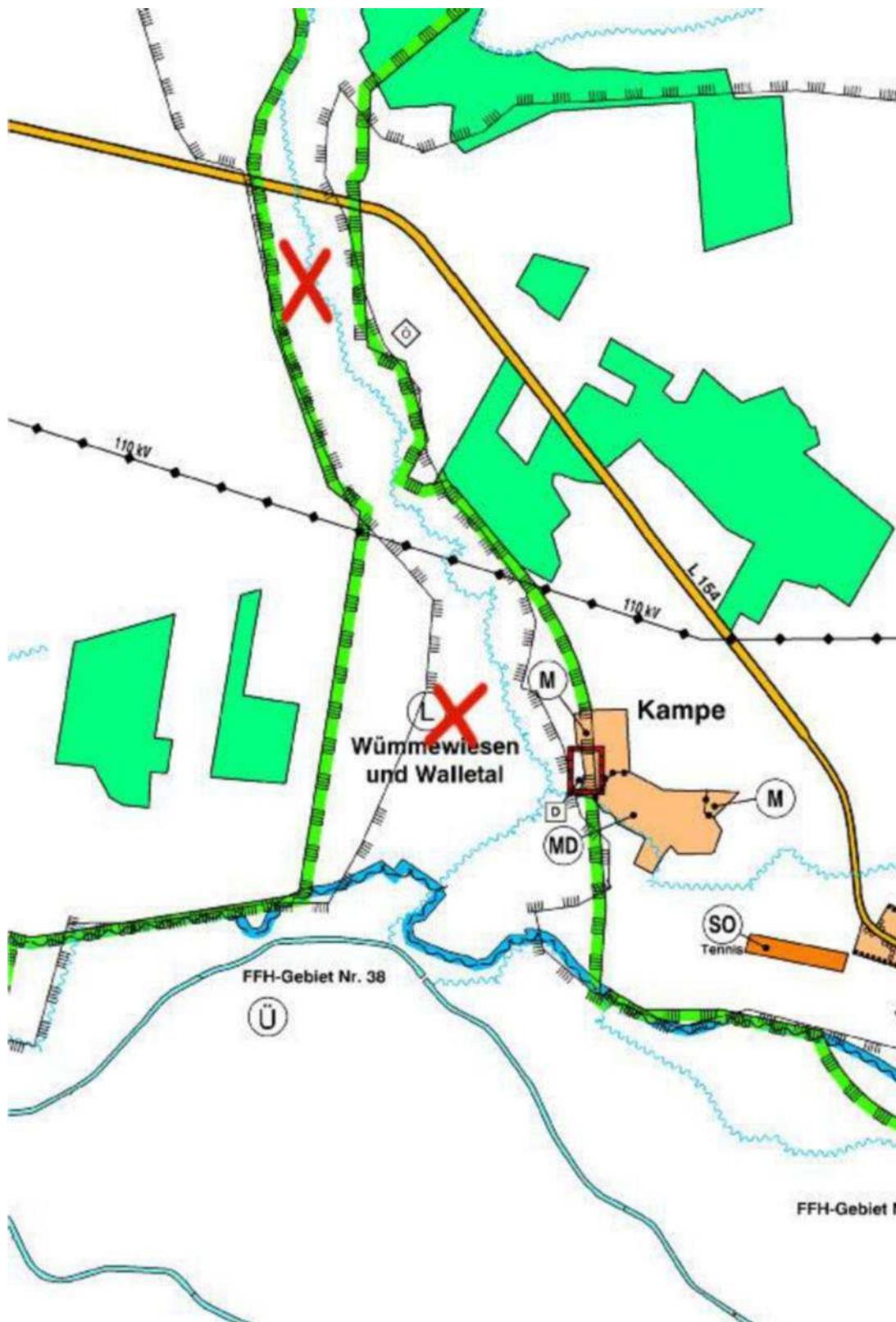
Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts, 99/1

Seite 2 von 2



Anlage 5: Auszug aus dem Bebauungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 6: Auszug aus der Verordnung -maßgeblichen Karte

Seite 1 von 7

§ 3

Schutzgegenstand und Schutzzweck

- (1) Das Landschaftsschutzgebiet wird im wesentlichen geprägt durch die drei großen, im Landkreis Verden ein Binnendelta bildenden Wümmearme Nord-, Mittel- und Südark, den nördlich gelegenen, eiszeitlichen Randdünen, den zwischen den Wümmearmen eingestreuten Grünlandflächen und Gräben sowie den von Norden zufließenden naturnahen Fließgewässern Walle bzw. Otterstedter Beeke mit ihren durch feuchtes Grünland, Röhricht, Feldgehölzen und Hecken ausgestatteten Niederungsbereichen.

Die offene bis halboffene, von regelmäßigen winterlichen Überschwemmungen geprägte Niederung vermittelt den Eindruck einer weitgehend nur wenig beeinträchtigten, naturnahen und störungsarmen Landschaft.

- (2) Allgemeiner Schutzzweck ist der Erhalt und die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzbarkeit der Naturgüter, der Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft und der Erhalt der besonderen Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung. Zu diesem Zweck ist das landesweit bedeutsame Binnendelta mit seinen Fließgewässern und den angrenzenden halboffenen Niederungsaunen und Dünen als Lebensstätte und Biotop bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen oder zu entwickeln. Die Seltenheit, Eigenart und Schönheit der Wümmeniederung soll erhalten und die Ruhe und Ungestörtheit im Gebiet gefördert werden.
- (3) Die Erklärung zum Landschaftsschutzgebiet bezweckt insbesondere
- (a) die Erhaltung und naturnahe Entwicklung der Gewässerläufe der Wümme, ihrer zahlreichen naturnahen Altarme und ihrer Uferbereiche,
 - (b) die Sicherung und Entwicklung einer naturnahen Niederungslandschaft, die durch ein natürliches Abflussgeschehen und niederungstypischen Strukturen wie Flutmulden und -rinnen, Stillgewässern und Gräben gekennzeichnet ist,
 - (c) die Erhaltung, Pflege und Entwicklung von artenreichem Grünland, insbesondere Nass- und Feuchtgrünland sowie mesophilem Grünland auf höher gelegenen Standorten,
 - (d) die Entwicklung naturnaher Laubwälder, insbesondere von Weidenauwäldern, Erlen- und Eschenwäldern der Auen und Quellbereiche, Erlenbruchwäldern, Moorwäldern sowie bodensauren Eichen-Mischwäldern auf den Dünen,
 - (e) die Erhaltung und Entwicklung sonstiger naturnaher Lebensräume wie Feuchtgebüsche, Röhrichte, Sümpfe, Rieder, Hochstaudenfluren und Hochmoorresten mit ihren Übergangsstadien, Feldgehölzen, Hecken und Wallhecken sowie Sandheiden, Magerrasen, Silbergrasfluren und sandigen Offenbodenflächen auf den Dünen.
- (4) Der überwiegende Bereich des Landschaftsschutzgebietes ist Bestandteil des kohärenten Europäischen Netzes „Natura 2000“. Dieses setzt sich gemäß Artikel 3 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) in der zurzeit geltenden Fassung aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebieten) und den VSG zusammen. Das Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung des FFH-Gebietes Nr. 38 „Wümmeniederung“ (Code DE 2723331, veröffentlicht am 13.01.2012 im ABl. der EU Nr. L 11 S. 1 ff.) und der Erhaltung des durch Beschluss der Landesregierung vom 12.06.2001 (Bek. des MU vom 28.07.2009, Nds. MBL.) zum Europäischen Vogelschutz-

Anlage 6: Auszug aus der Verordnung -maßgeblichen Karte

Seite 2 von 7

§ 4 Verbote

(1) Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Unbeschadet sonstiger gesetzlicher Ge- und Verbote ist es in dem Gebiet insbesondere untersagt

1. Dauergrünland in eine andere Nutzungsart umzuwandeln,
2. Magere Flachlandmähwiesen (Lebensraumtyp 6510) durch Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung oder andere Maßnahmen zu beeinträchtigen; eine Beeinträchtigung des Lebensraumtyps ist insbesondere durch eine Erhöhung der Düngergaben oder der Tierdichte zu befürchten,
3. auf die zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung landwirtschaftlich nicht genutzten Flächen Gülle, Jauche, Festmist, Geflügelkot, Gärreste, Klärschlamm und mineralischen Dünger aufzubringen oder Pflanzenschutzmittel aller Art einzusetzen,
4. auf Grünlandflächen Klärschlamm und Gärreste aufzubringen; die Aufbringung von Gärresten aus Biogasanlagen, die ausschließlich nachwachsende Rohstoffe verwenden, bleibt von diesem Verbot unberührt,

Anlage 6: Auszug aus der Verordnung -maßgeblichen Karte

Seite 3 von 7

5. die Pflanzendecke abzubrennen oder sonst unbefugt Feuer zu machen,
6. naturnahe, ungenutzte Uferbereiche der Wasserläufe, Teiche und sonstigen Kleingewässer zu befahren, zu beweiden, Vieh hindurch laufen zu lassen, zu beackern oder auf andere Weise die natürliche Vegetation und Fauna zu beeinträchtigen,
7. das Boden- und Landschaftsrelief durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder auf andere Weise zu verändern,
8. Wasserläufe, Teiche oder sonstige Kleingewässer zu beseitigen oder zu beeinträchtigen,
9. den Nährstoffhaushalt der Wasserläufe, Teiche und sonstigen Kleingewässer durch das Einbringen von Kalk, Dünger oder sonstige Stoffe zu verändern,
10. den Grundwasserspiegel oder den Oberflächenwasserspiegel nachteilig im Sinne der Schutzziele zu verändern; nachteilig in diesem Sinne ist insbesondere auch eine Entwässerung der Flächen durch das Anlegen von Drainagen, Gräben, Gräben und Rohrdurchlässen,
11. die vorhandenen Waldbestände in ihren Funktionen und ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu beeinträchtigen,
12. Anpflanzungen von Weihnachtsbaumkulturen, Kurzumtriebsplantagen oder anderen Sonderkulturen vorzunehmen,
13. Hecken, Bäume oder sonstige Gehölzbestände zu beseitigen oder zu beeinträchtigen,
14. nicht standortheimische Gehölze bei der Anpflanzung von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen, Baumgruppen oder Einzelbäumen zu verwenden,
15. Tiere oder Pflanzen gebietsfremder Arten einzubringen oder anzusiedeln, soweit sie nicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der vorhandenen Acker- und Grünlandflächen dienen,
16. gentechnisch veränderte Organismen einzubringen,
17. Bauschutt und Abfälle jeglicher Art einzubringen oder abzulagern oder das Gebiet auf andere Weise zu verunreinigen. Hierunter fallen auch landwirtschaftliche Produkte wie z.B. Stroh- und Heuballen, die aufgrund von Witterungs- oder anderen Einflüssen nicht mehr landwirtschaftlich verwertbar sind und sonstige organische oder mineralische Stoffe, soweit sie nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung als Düngung eingesetzt werden. Das Verbot gilt auch für eine befristete Zwischenlagerung dieser Stoffe.
18. bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder wesentlich zu verändern, auch wenn sie keiner bauaufsichtlichen Genehmigungs- oder Anzeigepflicht unterliegen oder nur von vorübergehender Art sind,
19. Freileitungen neu zu bauen,
20. Wege, Straßen oder sonstige Verkehrsflächen neu anzulegen,

Anlage 6: Auszug aus der Verordnung -maßgeblichen Karte

Seite 4 von 7

21. außerhalb der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze Kraftfahrzeuge zu fahren, zu parken oder abzustellen, soweit dies nicht der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung von Grundstücken dient,
 22. Bade-, Camping-, Zelt- und Lagerplätze sowie sonstige Erholungs- oder Erschließungseinrichtungen anzulegen,
 23. zu lagern, nicht nur tageweise zu zelten oder Wohnwagen und andere für die Unterkunft geeignete Fahrzeuge und Einrichtungen aufzustellen,
 24. die Fließgewässer mit Wasserfahrzeugen zu befahren, die motorbetrieben oder länger als 6 m und breiter als 1 m sind,
 25. das Befahren der Fließgewässer während der Nachtzeit und bei einem Wasserstand von weniger als 30 cm; maßgeblich ist der Pegel Hellwege,
 26. außerhalb der genehmigten und in der maßgeblichen Karte gekennzeichneten Bootsanlegebereiche bzw. außerhalb der geschlossenen Ortslagen von Ottersberg und Fischerhude mit Wasserfahrzeugen jeglicher Art anzulanden; das Verbot gilt nicht, soweit Boote an Stauwerken oder Brücken umgetragen werden müssen,
 27. außerhalb der Zeit vom 15.07. bis 15.10. Drachen oder ähnliches steigen zu lassen,
 28. motorbetriebene Fluggeräte wie z.B. Modellflugzeuge zu betreiben,
 29. mit Fluggeräten wie z.B. Heißluftballons, Ultraleichtflugzeugen, Motorflugzeugen außerhalb der Zeit vom 15.07. bis 15.10. eine Mindestflughöhe von 200 m zu unterschreiten, aus dem Schutzgebiet zu starten oder dort zu landen,
 30. sportliche, gewerbliche, kulturelle oder sonstige organisierte Veranstaltungen abseits der öffentlichen Straßen durchzuführen,
 31. Hunde außerhalb von Gebäude- und Hofflächen sowie außerhalb von Siedlungsflächen frei laufen zu lassen und
 32. die Ruhe und die Erholung in Natur und Landschaft durch Geräusche, Erschütterungen, Licht, Luftverunreinigungen, Verunstaltungen des Landschaftsbildes oder sonstige störende Verhaltensweisen zu beeinträchtigen.
- (2) Dauergrünland im Sinne dieser Verordnung sind Flächen, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt werden und mindestens fünf Jahre lang nicht Bestandteil der Fruchtfolge des Betriebes sind („5-Jahres-Regelung“).

§ 5

Erlaubnisvorbehalt

- (1) Folgende Handlungen dürfen nur nach vorheriger Erlaubnis durch die zuständige Naturschutzbehörde durchgeführt werden:
 1. die Erneuerung von Dauergrünlandflächen durch Pflügen, Fräsen oder ihre Behandlung mit Totalherbiziden,

Anlage 6: Auszug aus der Verordnung -maßgeblichen Karte

Seite 5 von 7

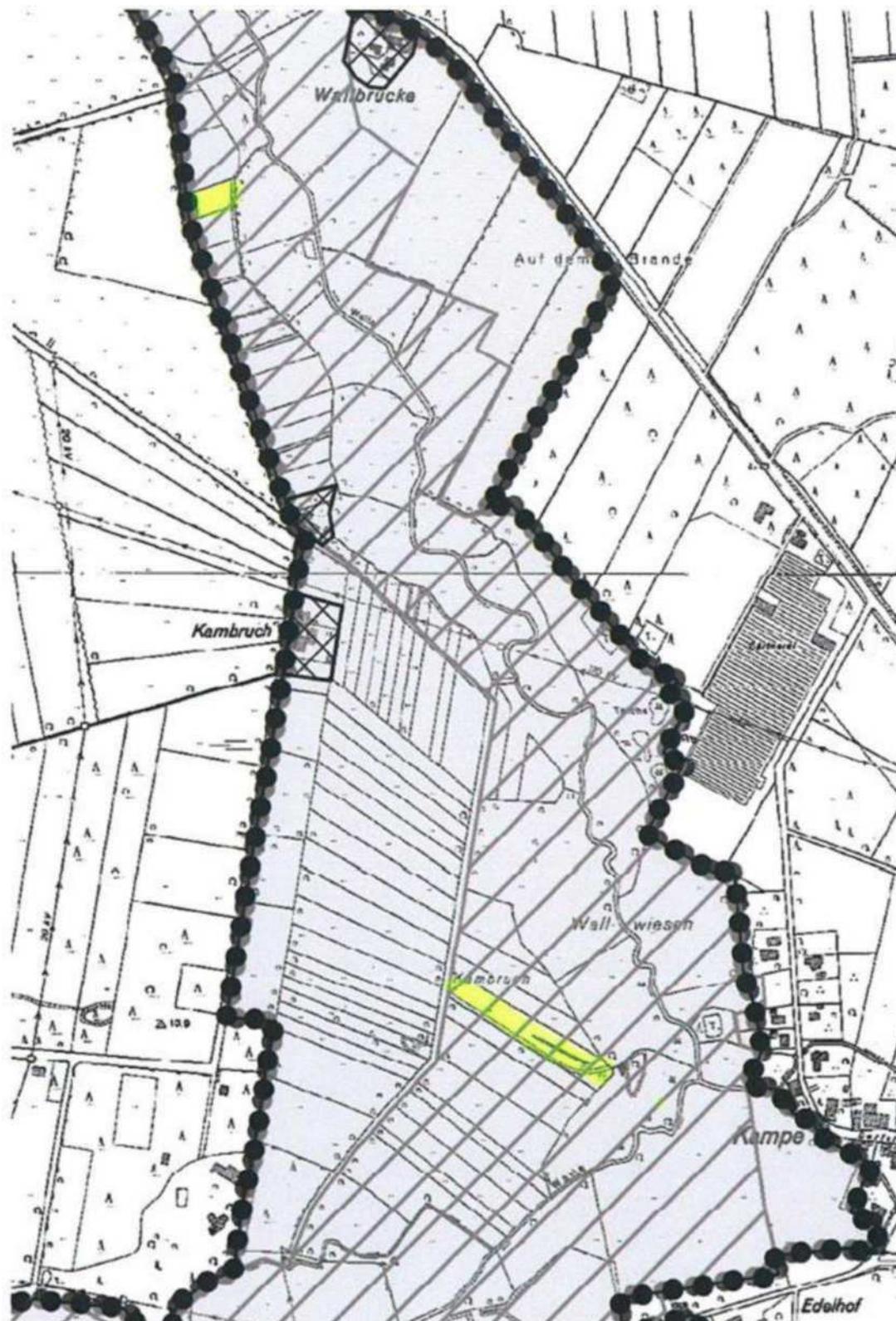
2. die Wiederaufnahme der ackerbaulichen Nutzung auf aus der Produktion genommenen Ackerflächen (Ackerbrachen) und fakultativen Grünlandflächen (Wechselgrünland),
 3. die Neuerrichtung von landwirtschaftlichen Hof- und Wirtschaftsgebäuden auf den in der maßgeblichen Karte gekennzeichneten Bereichen,
 4. die Neuanlage eines Parkplatzes in dem Baufenster im Sinne von Ziffer 3 südlich der Straße Im Pool in Fischerhude,
 5. die Befestigung oder Veränderung vorhandener Wege, Straßen oder Plätze,
 6. die Neuanlage oder Veränderung von Wasserläufen, Teichen und sonstigen Kleingewässern,
 7. die Errichtung oder Veränderung von Bootsanlegern innerhalb der gekennzeichneten Bereiche oder der geschlossenen Ortslagen von Fischerhude und Ottersberg,
 8. Erstaufforstungen,
 9. die forstliche Bewirtschaftung vorhandener Waldflächen in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli eines Jahres und
 10. der Bau oder die Vergrößerung von Rohr- und Kabelleitungen.
- (2) Die Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn durch die Handlung der Gebietscharakter oder der Schutzzweck gemäß § 3 beeinträchtigt wird. Die Erlaubnis zu Absatz 1 Ziffer 2 darf darüber hinaus nur versagt werden, wenn die ackerbauliche Nutzung nicht standortangepasst im Sinne von § 5 Absatz 2 Ziffer 2 BNatSchG ist, in einem Überschwemmungsgebiet, auf einem Standort mit hohem Grundwasserstand oder auf einem Moorstandort im Sinne von § 5 Absatz 2 Ziffer 5 BNatSchG liegt oder die Fläche im FFH-Gebiet liegt und selbst Wert bestimmender Lebensraumtyp ist oder die Funktion als Lebensraum für Wert bestimmende besonders geschützte Arten hat.
- (3) Für Pläne und Projekte kann die Erlaubnis erteilt werden, wenn sie sich im Rahmen der Prüfung gemäß § 34 Absatz 1 BNatSchG und § 26 NAGBNatSchG als mit dem Schutzzweck dieser Verordnung vereinbar erweisen oder die Voraussetzungen des § 34 Absätze 3 und 6 BNatSchG erfüllt sind.
- (4) Die Erlaubnis ersetzt nicht eine nach anderen Rechtsvorschriften ggf. erforderliche Genehmigung oder Zulassung.

§ 6 Freistellungen

- (1) Freigestellt ist die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in der bisher üblichen Weise; hierzu zählen insbesondere:
1. die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Nutzung auf den vorhandenen Acker- und Grünlandflächen, § 4 Absatz 1 Ziffer 2 sowie § 5 Absatz 1 Ziffern 1 und 2 bleiben hiervon unberührt.
 2. die Errichtung von Einfriedigungen, soweit sie für die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind,

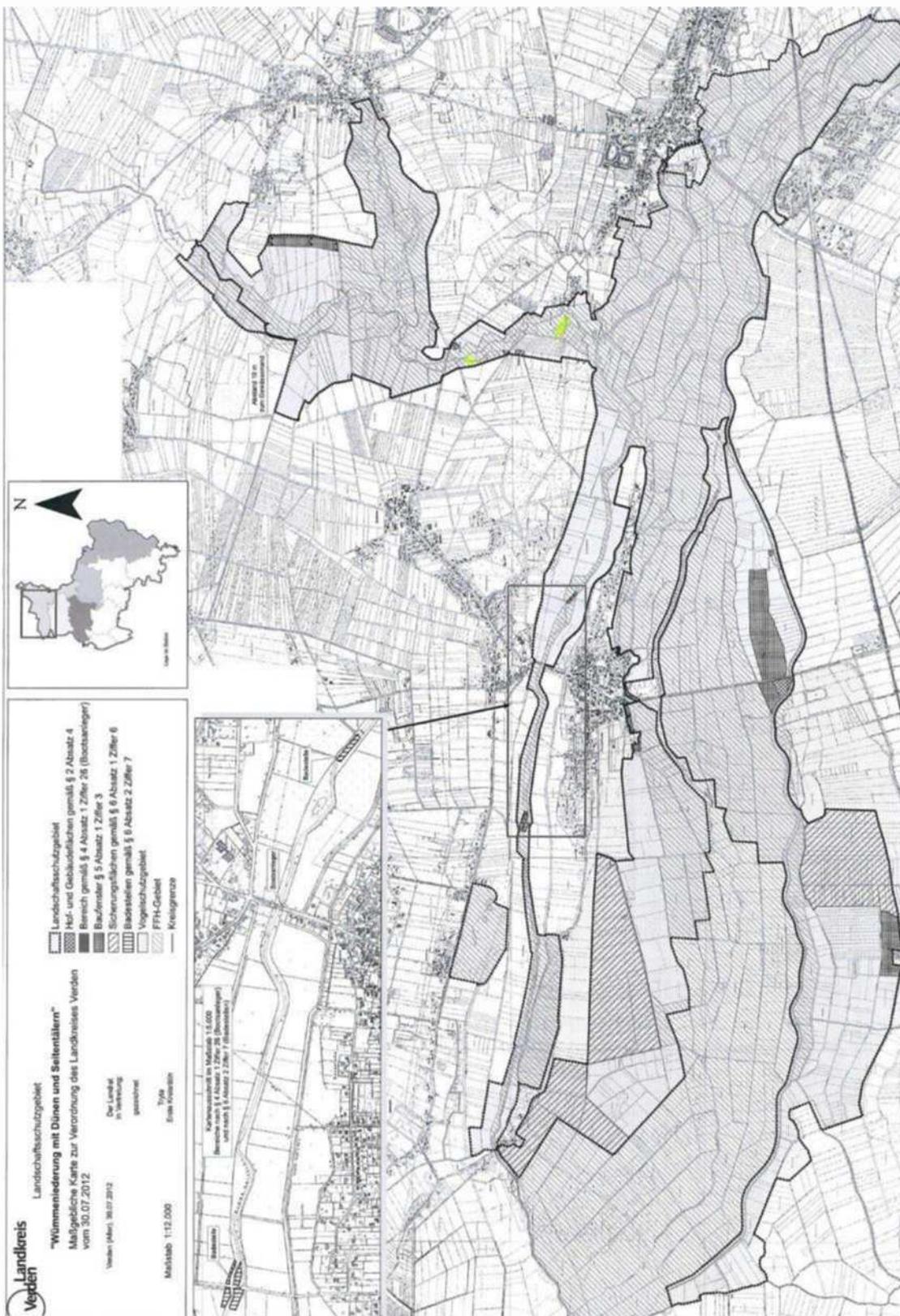
Anlage 6: Auszug aus der Verordnung -maßgeblichen Karte

Seite 6 von 7



Anlage 6: Auszug aus der Verordnung -maßgeblichen Karte

Seite 7 von 7



Anlage 7: Fotoübersicht, 27/1

Seite 1 von 2



Anlage 7: Fotoübersicht, 99/1

Seite 2 von 2



Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 1

Bild 1

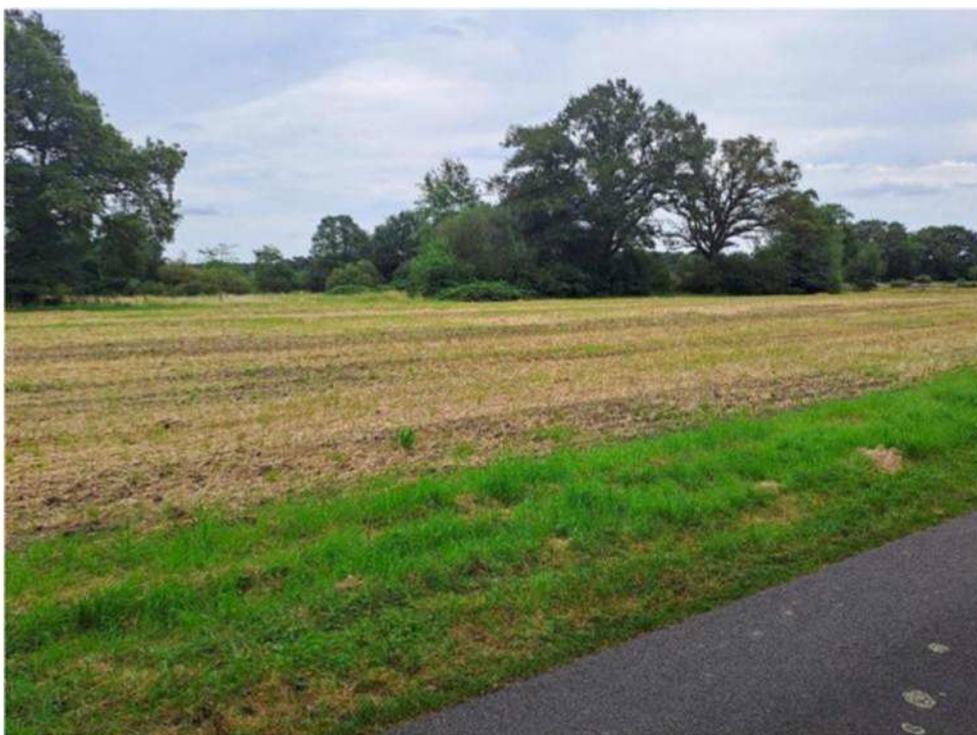


Bild 2

