



Antrag

der Landesregierung

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

Antrag auf Zustimmung des Schleswig-Holsteinischen Landtages zur Veräußerung
Von Grundstücken durch die Anstalt Schleswig-Holsteinische Landesforsten (SHLF)

Der Landtag wolle beschließen:

Die Schleswig-Holsteinischen Landesforsten (SHLF) beabsichtigen, im Rahmen ihres
Gesamtliegenschaftskonzeptes (siehe hierzu Drs. 17/1504) an den Kreis Herzogtum
Lauenburg folgende Grundstücke zu verkaufen:

1. Gemarkung Bröthen, Abt. 156 – 163

222 ha Waldflächen zum Kaufpreis von 1.716.404 Euro

Es handelt sich im Wesentlichen um die in Drs. 17/1504 als „2. Tranche“ bezeichne-
ten Flächen. Der Verkauf soll in den Jahren 2011/2012 abgewickelt werden.

2. Gemarkung Langenlehsten, Abt. 141 – 153

293 ha Waldflächen zum Kaufpreis von 2.313.815 Euro

Es handelt sich im Wesentlichen um die in Drs. 17/1504 als „1. Tranche“ bezeichne-
ten Flächen. Der Verkauf soll bis spätestens 31. 12. 2013 abgewickelt werden.

Die Lage der Verkaufsflächen ist aus der als Anlage beigefügten Karte ersichtlich
- Anlage 1. Die Größen der beiden Tranchen haben sich gegenüber dem in Drs.
17/1504 dargestellten Liegenschaftskonzept verschoben. Der Gesamtumfang der
Verkaufsflächen ist im Wesentlichen gleich geblieben.

Der Verkauf soll auf der Grundlage eines beiderseitig anerkannten Prüfgutachtens
eines unabhängigen Gutachters vom 28. August 2011 zum dort festgestellten Ver-
kaufswert erfolgen - Anlage 2.

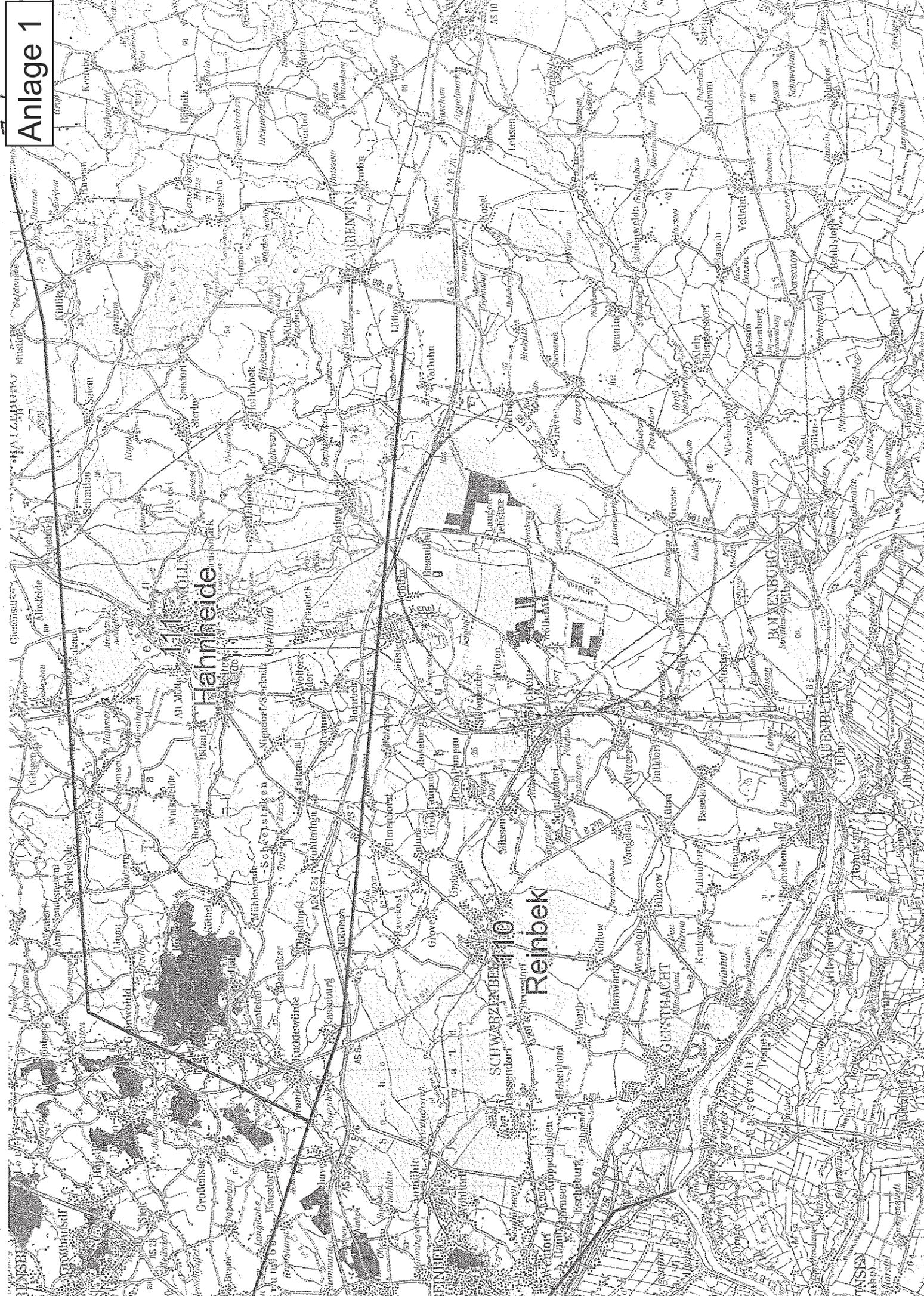
Der Verwaltungsrat der SHLF hat dem Verkauf der genannten Waldflächen am 7. April 2011 zugestimmt.

Der Kreistag des Kreises Herzogtum Lauenburg hat dem Ankauf der genannten Waldflächen am 22. 09. 2011 zugestimmt - Anlage 3.

Die geplanten Verkäufe dienen der weiteren Flächenarrondierung der SHLF. Die anfallenden Erlöse werden der Vermögensrücklage gem. § 3 Abs. 4 des Anstaltserrichtungsgesetzes zugeführt.

Die Waldflächen besitzen zu wesentlichen Teilen einen Schutzstatus gemäß NATURA 2000-Richtlinie. Ein Verbleib im öffentlichen Eigentum dient den Interessen des Landes Schleswig-Holstein.

Anlage 1



Forstkontor Ch. Böckmann

Privat - Forstmeister
M.Sc. (OXON)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



An die
Schleswig-Holsteinische
Landesforsten (AöR)
Memellandstr. 15

24 537 Neumünster

An den
Kreis Herzogtum Lauenburg
Farchauer Weg 7

23 909 Fredeburg

Christoph Böckmann
Holtesch 8
49377 Langförden / Vechta
Fon: 04447 – 961 252
Fax: 04447 – 961 253
Funk: 0171 – 77 10 664
E-Mail: Forstkontor@ewetel.net

28. August 2011

**Ergänzungen zum vorgelegten Prüfgutachten der
Waldwertgutachten der Waldflächen (Langenlehsten) der
Schleswig-Holsteinischen Landesforsten
vom 30. Juli 2011**

Auftraggeber:

Gemeinsame Beauftragung (Auftrag vom 24.06.2011) durch

Kreis Herzogtum Lauenburg
Farchauer Weg 7
23 909 Fredeburg
und

Schleswig-Holsteinische
Landesforsten (AöR)
Memellandstr. 15
24 537 Neumünster

Auftragsumfang:

Am 12. August 2011 hat es ein gemeinsames Gespräch von den Vertretern beider Auftraggeber (Herrn Boucsein von den Schleswig-Holsteinischen Landesforsten und Herr Fröhlich von den Kreisforsten Lauenburg) mit dem Unterzeichner gegeben. Im gemeinsamen Gespräch sind einige Parameter des Prüfgutachtens vom 30. Juli 2011 verändert bzw. neu definiert worden.

- 1.) Die Abteilungen 154 und 155 (Tranche 2) wird nicht mehr Teil des Gutachtens und der Waldbewertung.
- 2.) Es soll die Situation Berücksichtigung finden, dass die An- und Verkäufe der Waldbestände der Abt. 140 bis 153 und



der Abt. 156 bis 163 von einer öffentlichen Hand in eine andere öffentliche Hand verkauft bzw. angekauft werden sollen. Dieser Umstand hat Auswirkungen auf den Bodenwert und insbesondere hier auf den Jagdwert als Teil des Bodenwertes.

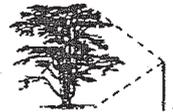
- 3.) Mit Ausnahme des Bodenwertes sind alle anderen hergeleiteten Gutachtenwerte (Bestandeserwartungswert, Abtriebswert, Ertragswert, etc.) als einvernehmlich und konsensfähig anzusehen.

Zur Situation:

Das vorliegende Prüfgutachten wurde durch den Kreis Herzogtum Lauenburg (Herr Fröhlich) und durch die Schleswig-Holsteinische Landesforsten (SHLF / Herrn Boucsein) mit Schreiben vom 24.06.2011 in Auftrag gegeben. Bewertungsgegenstand ist der Waldbesitz der Schleswig-Holsteinischen Landesforste in Langenlehsten. Der Bewertungsanlass ist ein geplanter Verkauf der Forstflächen an das Kreisherzogtum Lauenburg.

Am 12. August 2011 hat es ein gemeinsames Gespräch von den Vertretern beider Auftraggeber (Herrn Boucsein von den Schleswig-Holsteinischen Landesforsten und Herr Fröhlich von den Kreisforsten Lauenburg) mit dem Unterzeichner gegeben. Im gemeinsamen Gespräch sind einige Parameter des Prüfgutachtens vom 30. Juli 2011 verändert bzw. neu definiert worden.

- 1.) Die Abteilungen 154 und 155 (Tranche 2) wird nicht mehr Teil des Gutachtens und der Waldbewertung.
- 2.) Mit Ausnahme des Bodenwertes werden alle anderen hergeleiteten Gutachtenwerte (Bestandeserwartungswert, Abtriebswert, Ertragswert, etc.) als einvernehmlich und konsensfähig angesehen.
- 3.) Es soll hinsichtlich des Bodenwertes und hier des Jagdwertes die Situation Berücksichtigung finden, dass die An-, und Verkäufe der Waldbestände der Abt. 140 bis 153 und der Abt. 156 bis 163 von einer öffentlichen Hand in eine andere öffentliche Hand verkauft bzw. angekauft werden sollen. Dieser Umstand hat Auswirkungen auf den Bodenwert und insbesondere hier auf den Jagdwert als Teil des Bodenwertes.



Begründung:

Der öffentliche Wald in Schleswig-Holstein unterliegt gesetzlich und selbst auferlegt ganz besonderen Verpflichtungen hinsichtlich der Gemeinnützigkeit, der Wohlfahrtwirkungen und der Schutzfunktionen in der Waldbewirtschaftung. Parameter dieser Waldbewirtschaftung sind anspruchsvolle Zielsetzungen wie Begründung von Mischbeständen; Beteiligung von hohen Laubholzprozenten in bestehenden Nadelbaumbestände durch Vor-, und Nachanbauten. Eine standortgerechte Baumartenwahl mit den regionalen Eigenheiten soll zur Anwendung gelangen. Die besten Standorte werden in der Regel den Baumarten mit höheren Ansprüchen an Nährstoffen und Wasser vorbehalten, auch wenn andere Baumarten dort höheren Zuwachs leisten. Laub- und Mischwaldvermehrung, ökologische Zutraglichkeit der Waldbewirtschaftung, Bevorzugung einer natürlichen Waldverjüngung, Gewährleistung besonderer Waldfunktionen, Waldrandgestaltung und -pflege sind weitere Stichworte eines besonderen Waldbaues der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten und der Kreisforsten Lauenburg.

Dies alles kann nur bei angepassten Schalenwildbestandsdichten umgesetzt werden. Nachweislich sind zum Bewertungsstichtag rel. hohe Schalenwildsdichten in den zu bewertenden Waldflächen vorhanden, die den Bodenwert (inkl. Jagdwert) in dem Prüfgutachten vom 30. Juli 2011 begründeten. Herr Fröhlich von den Lauenburger Kreisforsten konnten am gemeinsamen Gesprächstermin anhand einer Übersicht darlegen, dass die veranschlagten Jagdpachterträge von 55,00 € je Hektar und Jahr unter den anspruchsvollen Waldbaurahmenbedingungen nicht erreicht werden können. Über alle Jagdpachtverträge hinweg werden in den Lauenburger Kreisforsten im Durchschnitt ca. 28,50 € je Hektar und Jahr erreicht. Die Lauenburger Kreisforsten basieren ihren Waldbau schon seit langer Zeit auf die oben genannten Waldbaugrundsätze.

Inhaltlich kann dies vom Unterzeichner nachvollzogen werden. Hohe Jagdpachten bedingen in der Regel auch hohe Wildbestände, denn ein Jäger bzw. ein Jagdpächter hat prinzipiell ein großes Interesse an hohen Wildständen, um für seinen zu zahlende Jagdpacht ein möglichst großes Jagderlebnis haben zu können. Hoch anspruchsvoller Waldbau wiederum kann nur bei geringen Wildstandszahlen umgesetzt werden. Wildzäune und Einzelschutz sind kostenträchtig und sollen im ökologischen Waldbau nur relativ selten Anwendung finden.

Zudem wird der Bodenwert etwas nach unten korrigiert, weil unter den oben genannten Bewirtschaftungsbedingungen lange Grenzlinien zur benachbarten Feldlage ungünstig zu bewerten



sind. Aushagerungen aufgrund von Westlagen und lange Wege mit dementsprechend langer Zaunlänge erschweren bzw. verteuern die Waldbewirtschaftung.

Der Unterzeichner folgt in diesem Punkt den gemeinsamen gefundenen Begründungen am 12. August 2011, da diese auch vertraglich fixiert werden sollen.

Änderungen zum Prüfgutachten vom 30. Juli 2011

3.5. Jagdwertherleitung:

Das Bundesjagdgesetz in der letzten Änderung vom 25. Juni 2001 (BGBl. S.217) sieht in § 3 nachfolgendes vor:

„ Das Jagdrecht steht dem Eigentümer auf seinem Grund und Boden zu. Es ist untrennbar mit Eigentum am Grund und Boden verbunden. Als selbstständiges dingliches Recht kann es nicht begründet werden.“

Der Jagdwert wird damit Teil des Bodenwertes und ist im Bodenwert enthalten. Unterstellt man eine erzielbare Jagdpacht von 28,00 € je Hektar und Jahr entspricht dies einem kapitalisierten Bodenwert von: $28,00 \text{ €/ha/Jahr} \times 25 / 10.000 = 0,07 \text{ Eurocent je qum}$.

3.6. Bodenwert:

Die Jagd in den Waldbeständen der Abt. 140 bis 163 ist mit den vorkommenden Schalenwildarten derzeit noch hoch interessant und stellt damit auch einen Wertfaktor dar. Dies wird sich jedoch bei einem möglichen Ankauf innerhalb weniger Jahre schnell ändern.

Wenn man einen Bodenwert in dem Bereich von Langenlehsten des Ackerlandes von 1,00 bis 1,20 € unterstellt und das Grünland einen Wert von 0,70 bis 0,85 € erreicht, dann ergibt sich aus einer Bewertung von Ackerland, Grünland, Waldboden im Verhältnis von 3 zu 2 zu 1 ein durchschnittlicher Waldbodenwert von 0,45 bis 0,55 € je qum.

Die verpachteten Waldreviere in den Waldungen der Lauenburger Kreisforsten ergeben einen durchschnittlichen Pachtertrag von 28,50 € je ha und Jahr. Es wird nach den umgehenden Veränderungen ein durchschnittlicher Pachtertrag von 28,00 € je ha unterstellt.

Es wird vom Unterzeichner ein Bodenwert von 0,59 € / qum unterstellt.



4. Gewichtung der Einzelwerte:

Abt.140 bis 153	293,37			
Vergleich Werte / Gewichtung				
Bestandserwartungswert LWK	1.450.991,00 €			
Bestandserwartungswert CBb5	1.611.659,00 €			
Abtriebswert LWK	937.718,00 €			
Abtriebswert CB5	1.222.650,00 €			
Waldbodenwert LWK	1.831.958,00 €	0,63 €/qum		
Waldbodenwert CB5	1.730.883,00 €	0,59 €/qum		
Bestandeswert + Bodenwert LWK	3.282.949,00 €		45	1.477.327 €
Bestandeswert + Bodenwert CB5	3.342.542,00 €		40	1.337.017 €
Abtriebswert + Bodenwert LWK	2.769.676,00 €			
Abtriebswert + Bodenwert CB5	2.953.533,00 €			
Mittelwerte d. Einzelwerte LWK	3.026.312,50 €		25	756.578 €
Mittelwerte d. Einzelwerte CB5	3.148.037,50 €		20	629.608 €
Rentlerungswert LWK	240.707,00 €		5	12.035 €
Ertragswert CB5	351.037,00 €	351.038 €	30	105.311 €
Vergleichswert LWK	2.418.794,00 €		15	362.819 €
Vergleichswert CB5	2.418.794,00 €	8.245 €	10	241.879 €
	7.887 €	Gesamtwert CB5		2.313.815 €
	8.974 €	Gesamtwert LWK		2.632.830 €
		% Abweichung		13 %

Abt.156-163	221,61 ha			
Vergleich der Kennwerte + Gewichtung				
Bestandserwartungswert LWK	898.111,00 €			
Bestandserwartungswert CBb5	1.012.571,00 €			
Abtriebswert LWK	155.085,00 €			
Abtriebswert CB5	286.068,00 €			
Waldbodenwert LWK	1.407.942,00 €	0,64 €/qum		
Waldbodenwert CB5	1.307.495,00 €	0,59 €/qum		
Bestandeswert + Bodenwert LWK	2.306.053,00 €		50	1.153.027 €
Bestandeswert + Bodenwert CB5	2.320.066,00 €		40	928.026 €
Abtriebswert + Bodenwert LWK	1.563.027,00 €			
Abtriebswert + Bodenwert CB5	1.593.563,00 €			
Mittelwert der Einzelwerte LWK	1.934.540,00 €		25	483.635 €
Mittelwert der Einzelwerte CB5	1.956.814,50 €		25	489.204 €
Rentlerungswert LWK	240.707,00 €		10	24.071 €
Ertragswert CB5	434.618,00 €	434.618	31	134.732 €
Vergleichswert LWK	1.827.139,00 €		15	274.071 €
Vergleichswert CB5	1.827.139,00 €	8.245,00 €	9	164.443 €
	7.745,16 €	Gesamtwert CB5		1.716.404 €
	8.730,67 €	Gesamtwert LWK		1.934.803 €
		% Abweichung		11 %



Zusammenfassung der Ergebnisse:				
Absolute Werte	Fläche	LWK Schleswig-Holstein	Forstkontor Ch.Böckmann	
Abt. 140-153	293,37	2.632.830,00 €	2.313.815,00 €	88%
Abt.156-163	221,61	1.934.803,00 €	1.716.404,00 €	89%
Summe:	514,98	4.567.633,00 €	4.030.219,00 €	88%
je ha -Werte	Fläche	LWK Schleswig-Holstein	Forstkontor Ch.Böckmann	
Abt. 140-153	293,37	8.974,44 €	8.006,00 €	*
Abt.156-163	221,61	8.730,67 €	8.020,00 €	*
			* € je Hektar, ohne NHB	
Summe:	514,98		8.012,00 €	*

Ergebnis:

Aus der Gewichtung aller Weiser errechnet sich ein Gesamtwert der Abt. 140-153 + Abt. 156-163 von

$$W = 4.030.219 \text{ €}$$

Zusammenfassung:

Das Prüfgutachten zur Waldwertherleitung der Abt. 140-153 und 154+155 und 156-160 wurde in einigen Parameter in gemeinsamer einvernehmlicher Weise verändert.

Die Abteilungen 154 und 155 (Tranche 2) wird nicht mehr Teil des Gutachtens und der Waldbewertung. Es soll hinsichtlich des Bodenwertes und hier insbesondere des Jagdwertes eine Anpassung an einen anspruchsvollen Waldbau auf Basis des Waldgesetzes und Naturschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein vorgenommen werden.

Bei den Bodenwerten erfolgte eine Anpassung, so dass sich im Ergebnis leicht veränderte Gesamtwerte ergaben. Der Gesamtwert der Abt. 140-153 und Abt.156-160 erreicht eine Höhe von $W = 4.030.219 \text{ €}$. Der Gesamtwert aus Prüfgutachten vom 30.Juli 2011 hatte eine Höhe von $W = 4.486.914 \text{ €}$ erreicht.

Christoph Böckmann, am 28.08.2011
 Privat-Forstmeister
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat

BESCHLUSSAUSZUG

14. Sitzung des Kreistages des Kreises Herzogtum Lauenburg vom
22.09.2011

zu 17. Ankauf von Forstflächen der Schleswig-Holsteinischen Landesforsten (AÖR)
- 2. Ergänzungsvorlage -

Beschluss:

Der Kreistag beschließt:

1. Im Grundsatz den Ankauf der von der LFoA Schleswig-Holstein angebotenen Forstflächen (Tranche 1 und Tranche 3) in Langenlehsten und Bröthen. Die Finanzierung des Ankaufs soll aus erwirtschafteten Mitteln des Eigenbetriebes Kreisforsten erfolgen.
2. Davon den Ankauf der von der LFoA Schleswig-Holstein auf der Gemarkung Bröthen (Tranche 3 – rd. 222 ha) angebotenen Waldflächen durch den Eigenbetrieb Kreisforsten noch im Jahr 2011 zu einem Gesamtpreis von 1.616.404 € zzgl. 3,5 % Grunderwerbsteuer in Höhe von rd. 56.575 €.

Der Ankauf erfolgt zum Verkehrswert, der von 2 externen Gutachtern objektiv nach den gängigen Bewertungsregeln festgestellt und zwischen den Parteien endverhandelt wurde. Die Bezahlung erfolgt in 2 Raten (2011 und 2012) und wird aus satzungsmäßigen Rücklagemitteln und freien liquiden Mitteln des Eigenbetriebes geleistet. Die erste Rate in Höhe von 1,3 Mio Euro und die Zahlung der Grunderwerbsteuer erfolgt im Jahr 2011.

Zur Finanzierung der 2. Rate wird für das Jahr 2012 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 316.500 € festgelegt.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Ankauf der darüber hinaus in der Gemarkung Langenlehsten angebotenen Waldflächen (Tranche 1 - rd. 293 ha) mit der LFoA Schleswig-Holstein eine Kaufoption möglichst zum derzeitigen Gutachterpreis bis zum Ende des Jahres 2013 auszuhandeln.
4. Der Betriebsausschuss wird beauftragt, dem Kreistag im Jahr 2013 ein Finanzierungs-konzept für den Ankauf der angebotenen Tranche 1 vorzulegen.
5. Der Waldankauf dient insbesondere
 - der Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Forstbetriebes.
 - der Fortführung der besonderen Gemeinwohlleistungen des öffentlichen Waldes in dieser Region (natura2000 Gebiete und Naturparkgebiet).
 - der ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogenen Bewirtschaftung und Entwicklung dieser Wälder.
 - der waldverträglichen und fachlich fundierten Wildbewirtschaftung unter Berücksichtigung von Biotop- und Artenschutz.
6. Die angekauften Waldflächen werden in die bestehende Verwaltungs- und Betriebsstruktur des Eigenbetriebes integriert.
7. Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 %), Notarkosten und Kaufnebenkosten gehen zu Lasten

des Eigenbetriebes.

Abstimmungsergebnis:

50 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Ratzeburg, den 27. September 2011

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
i. A.

