

Projektnummer: 24-101

Gutachten zu Bodenkontaminationen auf den Flurstücken 105, 106 und 490, Flur 5, Gemarkung Alverdissen (Az. 006 K 004/22)

Auftraggeber: Amtsgericht Blomberg
 Abt. 006
 Postfach 11 41
 32817 Blomberg

Bearbeiter:



Dipl.-Geol. Dr. Michael Kerth

Von der IHK Lippe zu Detmold öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Gewässer sowie für Sanierung (Bodenschutz und Altlasten, Sachgebiete 2 und 5)

Detmold, im Februar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorgang und Aufgabenstellung	1
2. Begriffserläuterungen	2
3. Durchgeführte Arbeiten	3
3.1 Beschaffung und Auswertung der Bauakte.....	3
3.2 Auswertung von historischen Luftbildern	3
3.3 Ortstermin.....	3
3.4 Sonstiges.....	3
4. Nutzungshistorie	5
5. Kontaminationsverdacht	14
6. Ergebnisse des Ortstermins	16
6.1 Flurstück 105 (Filleberg 1)	16
6.2 Flurstück 106 (Filleberg 3)	17
6.3 Flurstück 490	19
7. Gutachterliche Bewertung	24

1. Vorgang und Aufgabenstellung

Mit Schreiben vom 12.01.2023 wurde der Unterzeichnende durch das Amtsgericht Blomberg beauftragt, im Verfahren Az. 006 K 004/21 die Flurstücke 105, 106 und 490, Flur 5, Gemarkung Alverdissen „auf mögliche Bodenveränderungen zu untersuchen und ein Sachverständigengutachten über das Maß der sich hieraus ergebenden Wertminderung des Versteigerungsobjekts zu erstellen.“

Hintergrund für die Beauftragung durch das Amtsgericht Blomberg ist, dass der Wertermittlungssachverständige dem Amtsgericht mit Schreiben vom 23.11.2022 mitgeteilt hatte, dass von Seiten des Kreises Lippe „bei dem Bewertungsobjekt ein potentieller Bodenbelastungsverdacht aufgrund der Vornutzung (Werkzeugbau) besteht“, hierzu aber keine weiteren Untersuchungen vorlägen. Aus Sicht des Wertermittlungssachverständigen seien zu einer ordentlichen Ableitung des Grundstückswerts entsprechende Untersuchungen durch einen Bodensachverständigen erforderlich.

Mit den beauftragten Arbeiten wurde unmittelbar begonnen. Mit Schreiben vom 24.01.2023 teilte das Amtsgericht Blomberg aber mit, dass das Verfahren bis auf Weiteres ruhen soll und von „weiteren kostenauslösenden Schritten“ abzusehen sei. Mit Beschluss des Amtsgerichts vom 21.11.2023 wurde dann eine Fortführung des Verfahrens angeordnet, so dass nunmehr die Erstellung eines Gutachtens zu den Bodenveränderungen erfolgen soll.

Nach Rücksprache mit dem Gericht sollte sich die Begutachtung auf eine Auswertung der Bauakte und eine Inaugenscheinnahme des Versteigerungsobjektes bei einem Ortstermin beschränken. Eine Beprobung des Bodens und Laboruntersuchungen sollten aus Kostengründen nicht durchgeführt werden. Die Begutachtung beschränkt sich daher auf eine Beurteilung der Wahrscheinlichkeit von Bodenkontaminationen und eine hieraus abgeleitete Aussage zu der anzusetzenden Wertminderung des Versteigerungsobjektes.

Das angeforderte Gutachten wird hiermit vorgelegt.

2. Begriffserläuterungen

Nach dem gerichtlichen Auftrag soll das Versteigerungsobjekt auf „Bodenveränderungen“ überprüft werden.

Im BBodSchG wird „*schädliche* Bodenveränderung“ in § 2, Abs. 3 wie folgt definiert: „Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“ Unter den Begriff fallen damit sowohl stoffliche als auch physikalische Veränderungen der Bodeneigenschaften.

Im hier zu betrachtenden Fall sind nur die stofflichen Veränderungen, also Bodenkontaminationen, zu betrachten. Unterhalb der Schwelle einer *schädlichen* Bodenveränderung (Bodenkontamination) sind im Hinblick auf eine Wertminderung auch Bodenkontaminationen von Bedeutung, die nicht schädlich im Sinne der Definition im BBodSchG sind, aber z. B. zu einem Mehraufwand bei der Entsorgung von Boden führen können, der bei Baumaßnahmen anfällt.

Nachfolgend wird betrachtet, inwieweit es zu Bodenkontaminationen gekommen ist bzw. sein kann. Unter diesen Begriff fallen dabei sowohl Bodenkontaminationen, die schädlich im Sinne des BBodSchG sind und daher aus Gründen der Gefahrenabwehr zu sanieren sind, also auch Bodenkontaminationen, die „nur“ zu einem finanziellen Mehraufwand bei Baumaßnahmen führen. Eine Differenzierung zwischen diesen beiden Arten von Bodenkontamination kann aber im vorliegenden Fall nicht erfolgen, da vereinbarungsgemäß keine Beprobung und Laboruntersuchung erfolgen sollte.

3. Durchgeführte Arbeiten

3.1 Beschaffung und Auswertung der Bauakte

Die im Bauaktenarchiv des Kreises Lippe vorhandene Bauakte zu dem Grundstück wurde systematisch im Hinblick auf die Nutzungsgeschichte und hieraus abzuleitender Hinweise auf den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen gesichtet. Relevante Dokumente aus der Bauakte wurden abfotografiert bzw. gescannt, so dass sie für eine weitere Auswertung zur Verfügung standen.

3.2 Auswertung von historischen Luftbildern

Geobasis NRW (Bezirksregierung Köln) stellt Luftbilder (Digitale Ortholuftbilder) aus dem Zeitraum ca. 1990 bis heute als WMS-Dienste zur Verfügung¹. Die entsprechenden Luftbilder aus den Jahren ca. 1990² bis heute wurden im Hinblick auf z. B. auf Abfallablagerungen u. ä. ausgewertet.

3.3 Ortstermin

Am 14.02.2024 erfolgte ein Ortstermin, zu der der Schuldner und die betreibende Gläubigerin per Einschreiben ordnungsgemäß eingeladen worden waren. In dem Schreiben war der Eigentümer (Schuldner) gebeten worden, eine Zugänglichkeit der Räume, insbesondere der Kellerräume, sicherzustellen. Zu dem Ortstermin erschien der Eigentümer jedoch nicht und die entsprechenden Türen waren verschlossen, so dass die Räume für eine Besichtigung nicht zugänglich waren. Dementsprechend beschränkte sich die Besichtigung auf den Außenbereich.

Da das nicht bebaute Flurstück 419 im Digitalen Geländemodell von Geobasis NRW³ eine unruhige Morphologie zeigt (siehe Abbildung 12 auf S. 20) und eine solche Morphologie oft ein Hinweis auf „wilde“ Material- bzw. Abfallablagerungen darstellt, erfolgte hier im Rahmen des Ortstermins eine nähere Erkundung mittels mehreren Spatenschürfen.

3.4 Sonstiges

Von dem Wertermittlungssachverständigen erhielt der Unterzeichnende den Hinweis auf einen Brandschaden im Gebäude Filleberg 3. Daraufhin wurde auf der Internetseite der Freiwilligen Feuerwehr Bantrup nach diesem Brand

¹ https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_hist_dop

² Für das älteste über einen WMS-Dienst bereitgestellte Luftbilder gibt Geobasis NRW einen Zeitraum 1988-1994 an.

³ https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dgm-schummerung

recherchiert⁴. Brandschäden bzw. Löscheinsätze können insofern im Hinblick auf Bodenkontaminationen von Bedeutung sein, als ggf. eingesetzte Löschschäume perfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) enthalten können, die dann auch in den Boden gelangen können.

⁴ <https://feuerwehr-barntrup.de/2021/12/25/feuer-3-rauchentwicklung-aus-dem-erdgeschoss/>

4. Nutzungshistorie

Für die Flurstücke 105 und 106 ergibt sich aus den Bauakten, die beim Kreis Lippe vorliegen, die in den nachfolgenden beiden Tabellen zusammengestellte Nutzungshistorie. Dabei muss allerdings betont werden, dass Bauakten generell nur geplante Vorhaben wiedergeben, deren tatsächliche Realisierung nicht in allen Fällen gesichert ist.

In den nachfolgenden Abbildungen 1 bis 5 sind Auszüge aus der Bauakte (Lagepläne) enthalten, die im Hinblick auf mögliche Bodenkontaminationen grundsätzlich von Relevanz sind.

Abbildung 1 zeigt eine Lageskizze aus dem Jahr 1937 mit dem damals geplanten Anbau an die Zigarrenfabrik auf dem Flurstück 106 (Filleberg 3). Auf dem Flurstück 105 (Filleberg 1) ist ein Scheunengebäude dargestellt, zu dem aber keine Unterlagen in der Bauakte enthalten sind und das heute noch vorhanden ist.

Abbildung 2 und Abbildung 3 zeigen Lagepläne zu einer 1951 beantragten Eigenverbrauchstankstelle in der Südostecke des Flurstücks 106 (Filleberg 3).

Abbildung 4 zeigt einen Entwässerungsplan aus dem Jahr 1965 mit einer Klärgrube unmittelbar nordöstlich des Fabrikgebäudes auf dem Flurstück 106 (Filleberg 3), die damit auf dem Flurstück 490 liegt.

In Abbildung 5 ist das Kellergeschoss der auf dem Flurstück 105 (Filleberg 1) 1966 beantragten Fabrikhalle mit einem im Keller geplanten Heizungskeller dargestellt.

Tabelle 1: *Nutzungshistorie des Flurstücks 105 (Grundstück Filleberg 1) entsprechend den Bauakten beim Kreis Lippe*

Jahr	Vorgang laut Bauakte
1966	Antrag auf Errichtung einer Fabrikhalle (unter Einbezug der bereits vorhandenen Bebauung), komplette Unterkellerung, Heizungskeller
1990	Antrag auf Nutzungsänderung zur Kunststofffertigung (technische Teile aus Thermoplasten), Spritzgießfertigung (die Firmenadresse lautete Filleberg 3, genutzt wird aber die Fabrikhalle auf dem Grundstück Filleberg 1).

Tabelle 2: *Nutzungshistorie des Flurstücks 106 (Grundstück Filleberg 3) entsprechend den Bauakten beim Kreis Lippe*

Jahr	Vorgang laut Bauakte
1937	Anbau, teilweise unterkellert, an die vorhandene Zigarrenfabrik (siehe Abbildung 1)
1951	Errichtung einer Eigenbedarfstankstelle mit zwei unterirdischen Kraftstofftanks (nach Antragstext je 2.000 l Vergaser- und Dieselmotorkraftstoff, laut Zeichnung 1 x 1.000 l und 1 x 2.000 l) am Südoststrand des Grundstücks (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3)
1952	Antrag auf Errichtung eines Anbaus und einer Aufstockung des bestehenden Fabrikgebäudes
1962	Einreichung von Unterlagen zu einem bereits 1960 errichteten Heizölbehälter (6 x 2.000 l Heizöl EL) in einem Kellerraum (in der Bauakte des Kreises ist dieser Vorgang dem Grundstück Filleberg 1 zugeordnet; diese räumliche Zuordnung erscheint jedoch unplausibel, da auf dem Grundstück Filleberg 1 erst 1966 die Errichtung einer Fabrikhalle beantragt wurde)
1965	Antrag auf Errichtung einer neuen Toilettenanlage mit Hauskläranlage und Anschluss an den vorhandenen Gemeindekanal
1989	Antrag auf Nutzungsänderung der ehemaligen Schlosserei der Zigarrenfabrik in Werkzeugbau (metallverarbeitender Betrieb als Nebengewerbe)
1989	Antrag auf Nutzungsänderung zum Übergangswohnheim
2017	Antrag auf Nutzungsänderung zum Mehrfamilienwohnhaus; Nutzungsuntersagungen wegen Mängeln usw. in den darauffolgenden Jahren

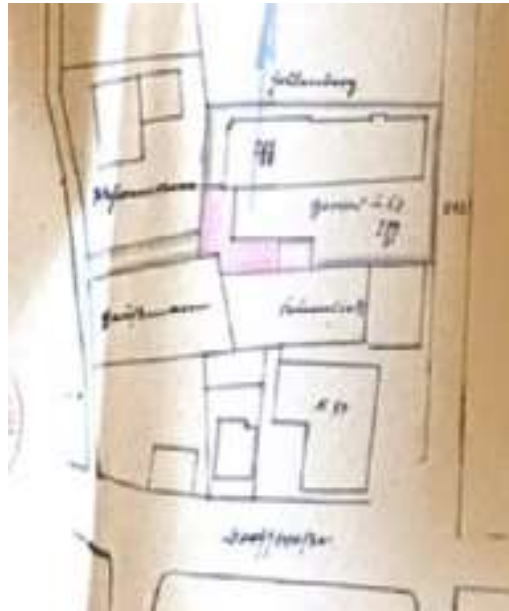


Abbildung 1: Lageskizze in der Bauzeichnung für den Anbau an die Zigarrenfabrik auf dem Grundstück Filleberg 3 1937. Auf dem südlichen Grundstück (heute Filleberg 1) ist bereits eine teilweise Bebauung vorhanden.

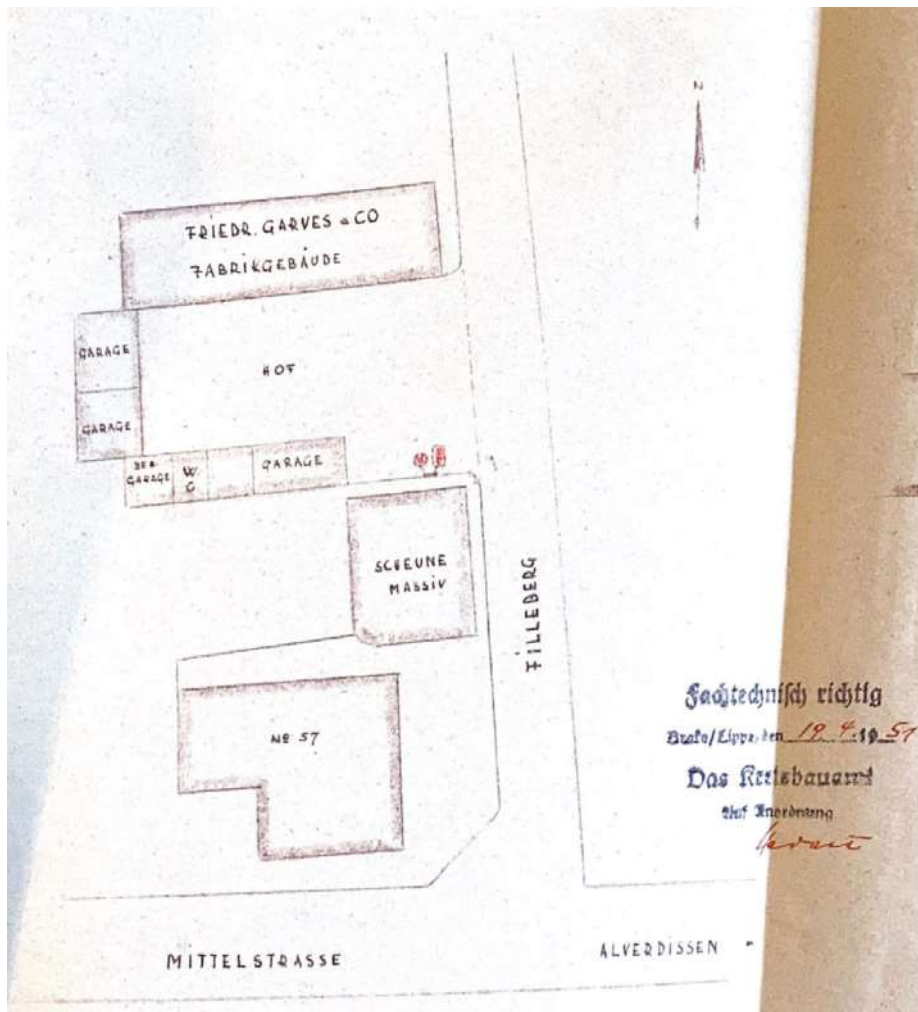


Abbildung 2: Lageplan zur 1951 beantragten Eigenverbrauchstankstelle auf dem Grundstück Filleberg 3 (in der Bauakte des Kreises Lippe ist dieser Vorgang dem Grundstück Filleberg 1 zugeordnet). Auf dem Grundstück Filleberg 1 befindet sich eine Scheune.

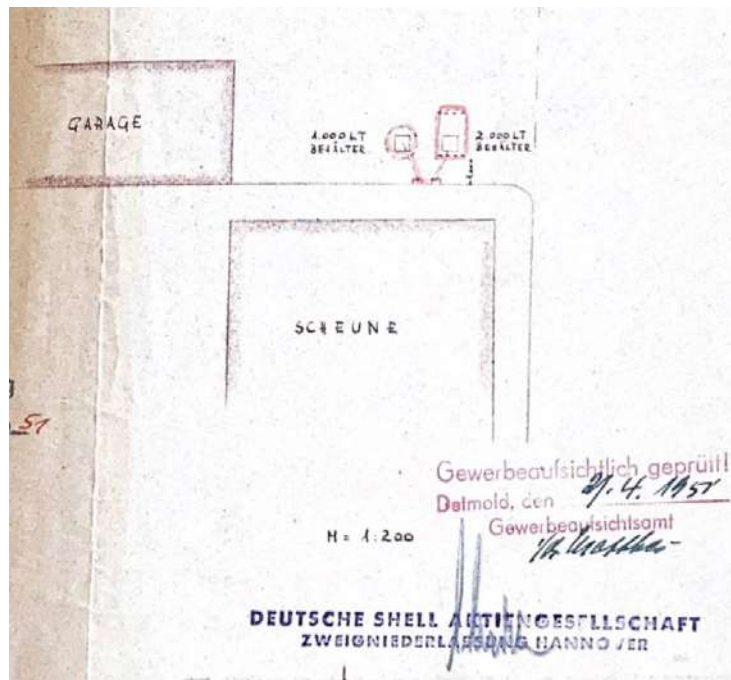


Abbildung 3: Detailplan zur 1951 beantragten Eigenverbrauchstankstelle auf dem Grundstück Filleberg 3 (in der Bauakte des Kreises Lippe ist dieser Vorgang dem Grundstück Filleberg 1 zugeordnet). Dargestellt sind ein 1.000 l- (links) und ein 2.000 l-Behälter (rechts).

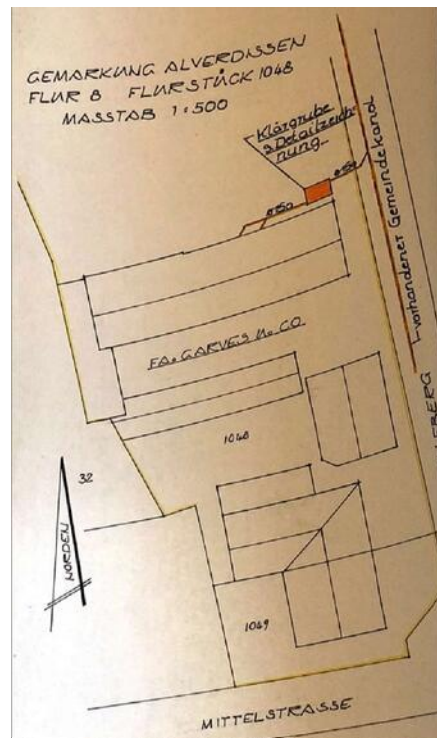


Abbildung 4: Entwässerungsplan zum Antrag aus dem Jahr 1965 für den Einbau einer Toilettenanlage auf dem Flurstück 106 (Filleberg 3). Die geplante Klärgrube mit Anschluss an den vorhandenen Gemeindekanal liegt unmittelbar an der nordöstlichen Gebäudeecke des Fabrikgebäudes und damit auf dem Flurstück 490.

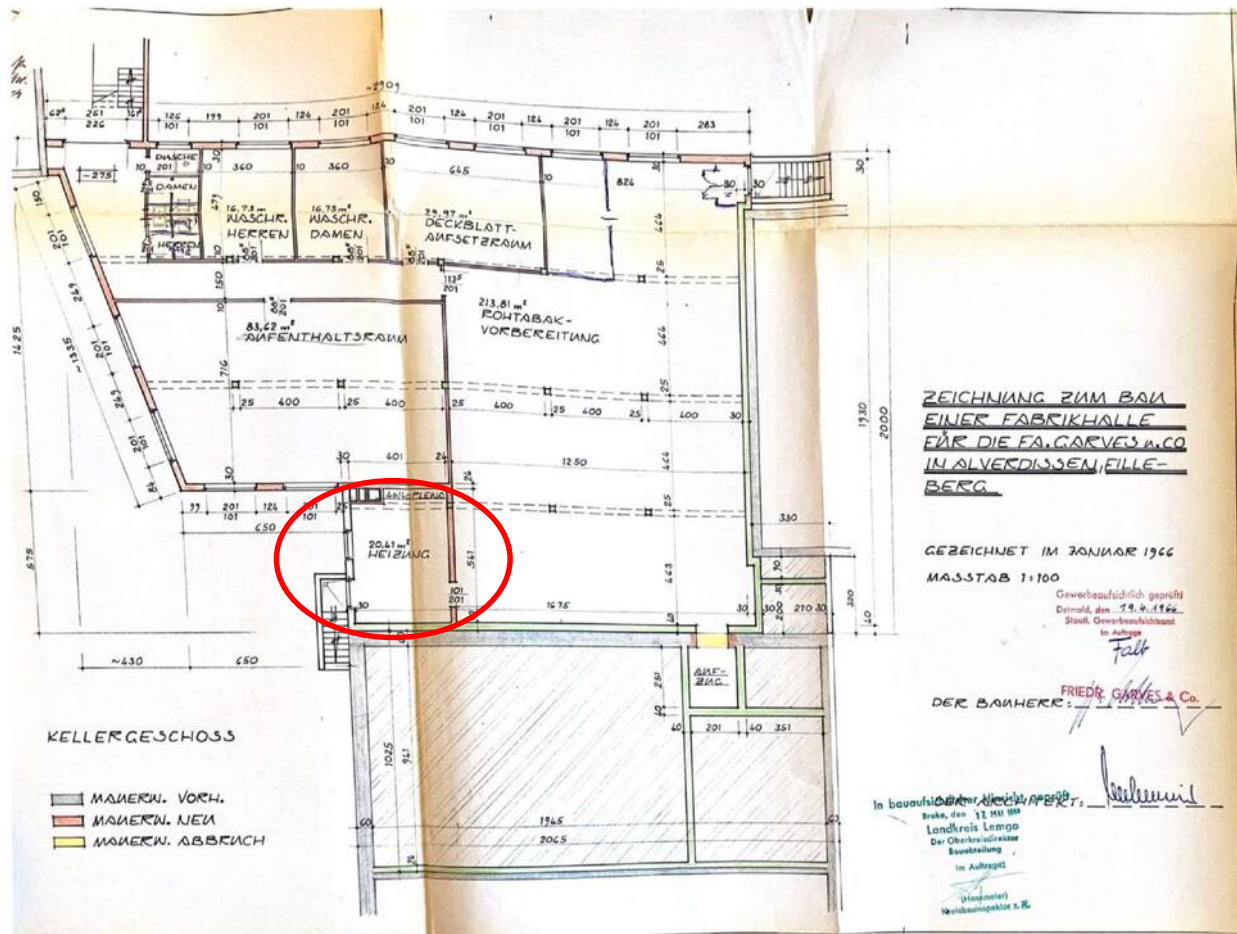


Abbildung 5: Kellergeschoss der 1966 beantragten Fabrikhalle auf dem Grundstück Filleberg 1. Rote Ellipse: Heizungskeller.

Entsprechend einem in der Bauakte vorhandenen Aktenvermerk des Kreises Lippe, Abfallbehörde, zur „Abfallrechtlichen Einstufung des Sachverhalts. Anlass: Verdacht auf den Betrieb eines illegalen Demontagebetriebs für Altfahrzeuge, Filleberg 1 und 3“ wurde bei Ortsterminen am 09.09. und 15.09.2021 im Gebäude Filleberg 1 (Flurstück 105) im Erdgeschoss eine nicht genehmigte/nicht zulässige Nutzung als Demontagebetrieb für Altfahrzeuge festgestellt. Im Gebäude Filleberg 3 wurde festgestellt, dass hier offensichtlich eine Sanierung für Wohnnutzung erfolgt.

Im Einzelnen wurden folgende Feststellungen gemacht:

- Mehrere abgestellte Altfahrzeuge (ohne Nummernschilder) im Außenbereich des Grundstücks Filleberg 1 sowie auf einer Parkplatzfläche auf dem Flurstück 490.
- Abgestellter Anhänger mit Autoteilen im Außenbereich des Grundstücks Filleberg 1

- Gebäude Filleberg 1:
 - Erdgeschoss: Kein Zutritt möglich; durch die Außenfenster sichtbare Nutzung zur Demontage von Fahrzeugen (Hebebühne, abgestellte Altfahrzeuge, abgestellte Zwei- und Dreiräder, Lagerung von KFZ-Teilen und Werkzeugen, Altreifen, Behälter für Betriebsflüssigkeiten). Lagerung von Sperrmüll im Erdgeschoss.
 - Obere Etagen: Keine betriebliche Nutzung feststellbar, stark vermüllt.
- Gebäude Filleberg 3:
 - Herrichtung für eine Wohnnutzung trotz entsprechender Untersagung durch den Kreis erfolgt; teilweise vermüllt.
 - Keller: Große Mengen an unterschiedlichen Behältern, die Öle, Lacke und weitere Substanzen enthalten; aus einem Behälter ist Öl ausgelaufen. Lagerung von KFZ-Teilen, Sperrmüll und Elektro-Altgeräten.

Für das Flurstück 490 liegen keine Bauakten vor, d. h. dieses Flurstück wurde nicht i. e. S. baulich genutzt. Auf diesem Flurstück befindet sich aber zum einen die in Abbildung 4 dargestellt Klärgrube und direkt an den Filleberg angrenzend eine Parkplatzfläche, die bereits in dem über einen WMS-Dienst von Geobasis NRW⁵ verfügbaren historischen Ortholuftbild aus dem Zeitraum 1988-1994 sichtbar ist. In dem über den gleichen WMS-Dienst verfügbaren Digitalen Ortholuftbild aus dem Jahr 2017 ist die Parkplatzfläche besonders gut zu erkennen (siehe Abbildung 6). Wie oben dargestellt, wurde bei den Ortsterminen des Kreises Lippe im September 2021 festgestellt, dass auf dieser Parkplatzfläche Altfahrzeuge abgestellt waren.

⁵ https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_hist_dop (Abfrage am 19.01.2024). Für die Nutzung und Wiedergabe der von Geobasis NRW bereitgestellten Luftbilder gelten die Bedingungen der Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2.0>. Danach ist jede Nutzung ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig



Abbildung 6: *Digitales Ortholuftbild aus dem Jahr 2017 mit gut sichtbarer Parkplatzfläche auf dem Flurstück 490.*

5. Kontaminationsverdacht

Aus der in Kap. 5 dargestellten, aus der Bauakte rekonstruierten Nutzungshistorie ergibt sich der in der nachfolgenden Tabelle 3 zusammengefasste, grundsätzliche Kontaminationsverdacht für den Boden für unterschiedliche Teilbereiche der Flurstücke 105, 106 und 490.

Tabelle 3: Aus der Nutzungshistorie abgeleiteter grundsätzlicher Kontaminationsverdacht für den Boden.

Nutzung	Verdacht auf Belastungen mit:
Filleberg 1 (Flurstück 105)	
Heizungskeller im Gebäude	Heizöl
Außenbereich mit abgestellten Altfahrzeugen, Lagerung von KFZ-Teilen	Diesel, Benzin
Filleberg 3 (Flurstück 106)	
Ehemalige Eigenverbrauchstankstelle	Diesel, Vergaserkraftstoff
Keller (Standort der Heizöllagerung im Keller unbekannt)	Heizöl, sonstige Mineralölprodukte (ausgelaufenes Öl), Lösungsmittel (aus Lacken)
Flurstück 490	
Klägrube	Abwasserinhaltsstoffen
Parkplatzfläche	Diesel, Vergaserkraftstoff, KFZ-Betriebsstoffe

Auch wenn in der Zigarrenfabrik Maschinen eingesetzt wurden, für die Schmiermittel u. ä. benötigt wurden und außerdem (im Erdgeschoss) eine Schlosserei betrieben wurde, erscheint die Wahrscheinlichkeit einer Bodenkontamination durch diese Nutzung gering. Dies gilt auch für die nebegewerbliche Nachfolgenutzung der ehemaligen Schlosserei für den Werkzeugbau.

Die Herstellung von Kunststoffteilen im Spritzgußverfahren führt im Regelbetrieb nicht zu einer Freisetzung von Schadstoffen, so dass bei dieser Nutzung i. d. R. keine Bodenkontaminationen zu erwarten sind.

Der am 24.01.2021 im Gebäude Filleberg 3 aufgetretene Brand wurde nach dem Bericht der Freiwilligen Feuerwehr Barntrup⁶ offensichtlich ausschließlich mit Wasser gelöscht. Ein Kontaminationsverdacht im Hinblick auf perfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) aus Löschschäumen besteht daher nicht.

⁶ <https://feuerwehr-barntrup.de/2021/12/25/feuer-3-rauchentwicklung-aus-dem-erdgeschoss/>

6. Ergebnisse des Ortstermins

Der Eigentümer erschien nicht zum Ortstermin und die entsprechenden Türen waren verschlossen, so dass die Räume für eine Besichtigung nicht zugänglich waren. Dementsprechend beschränkte sich die Besichtigung auf den Außenbereich.

6.1 Flurstück 105 (Filleberg 1)

Bei dem von außen zugänglichen Außenbereich des Flurstücks handelt es sich um eine asphaltierte Fläche (Abbildung 7). Augenscheinliche Hinweise auf Bodenkontaminationen ergaben sich hier nicht. Auf Grund der vorhandenen Asphaltdecke ist die Entstehung von Bodenkontaminationen durch das in der Bauakte dokumentierte Abstellen von Altfahrzeugen und durch die Lagerung von KFZ-Teilen als sehr unwahrscheinlich einzustufen.



Abbildung 7: Außenbereich des Flurstücks 105 (Filleberg 1). Datum der Aufnahme 14.02.2024.

6.2 Flurstück 106 (Filleberg 3)

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den beim Ortstermin angetroffenen Zustand des Außenbereichs des Flurstück 106 (Filleberg 3). In der Südostecke des Flurstücks (an der Hauswand des Gebäude Filleberg 1) ist ein Betonfundament vorhanden, das vermutlich das Fundament für die Zapfsäulen der ehemalige Eigenbedarfstankstelle war (Abbildung 8). Im Innenhof lagern Abfälle (Autoreifen, Farbeimer, Möbelteile u. ä.) (Abbildung 9), im Kellerabgang des südöstlichen Gebäudeteils Bauschutt mit hohen Anteil Fliesen sowie Altfenster (Abbildung 10).

Verölungsspuren waren auf der Pflasterfläche im Innenhof nicht zu erkennen.



Abbildung 8: Flurstück 106 (Filleberg 3). Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle. Datum der Aufnahme 14.02.2024.



Abbildung 9: Flurstück 106 (Filleberg 3). Abfallablagerungen im Innenhof. Datum der Aufnahme 14.02.2024.



Abbildung 10: Flurstück 106 (Filleberg 3). Abfallablagerungen (i. W. Bauschutt, Fliesen) im Kellerabgang an der Südostseite des Gebäudes. Datum der Aufnahme 14.02.2024.

6.3 Flurstück 490

Die Parkplatzfläche am Ostrand des Grundstücks ist mit Beton-Verbundpflastersteinen befestigt. Verölungsspuren waren hier nicht zu erkennen.

In der Südostecke des Grundstücks, direkt angrenzend an das Gebäude Filleberg 3, ist der Untergrund befestigt; allerdings ließ sich durch den starken Bewuchs nicht erkennen, ob es sich um Gehwegplatten oder eine Betonplatte o. ä. handelt. Zu vermuten ist, dass es sich bei diesem befestigten Bereich um den Standort der Klärgrube handelt (siehe Abbildung 4 auf S. 10).

Am Ostrand des Flurstücks ist zu den Parkplatzflächen hin eine Böschung vorhanden (Abbildung 11), die auch im Digitalen Geländemodell gut zu erkennen ist (Abbildung 12). Außerdem zeigt das Flurstück im Digitalen Geländemodell ein unruhiges Relief, was oft durch „wilde“ Material- bzw. Abfallablagerungen verursacht wird.



Abbildung 11: Flurstück 490. Böschung der Parkplatzfläche (Vordergrund). Standort des Spatenschurfs 1. Datum der Aufnahme 14.02.2024.

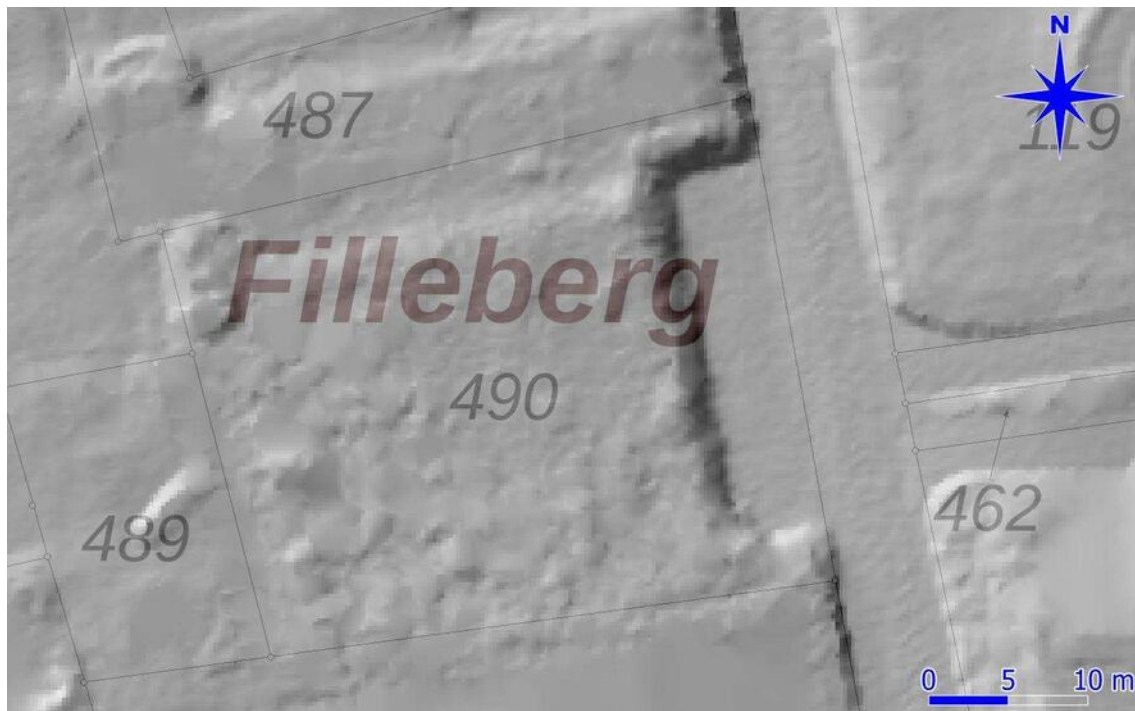


Abbildung 12: Flurstück 490. Digitales Geländemodell (Schummerungsdarstellung).

Bei der Begehung fanden sich stark überwachsene punktuelle Ablagerungen von Gehwegplatten, Verbundpflastersteinen, Bauschutt, Kunststoff-Abfällen (v. a. Kunststoff-Wellplatten, Reste von Kunststofffolien), mehrere „wild“ auf dem Grundstück entsorgte Computer-Druckern und Druckerpatronen sowie ein Feuerlöscher an verschiedenen Stellen des Grundstücks (siehe nachfolgende Abbildungen).

Die Anlage von insgesamt drei Spatenschürfen zeigte jedoch, dass es sich bei diesen Ablagerungen nur um Ablagerungen an der Oberfläche handelt und das Grundstück selbst nicht aufgefüllt ist. Angetroffen wurde in den bis zu 40 cm tiefen Spatenschürfen der natürlich anstehende Lehm Boden.



Abbildung 13: Flurstück 490. Stark überwachsene, „wild“ abgelagerte Drucker und Druckerpatronen. Datum der Aufnahme 14.02.2024.



Abbildung 14: Flurstück 490. Stark überwachsene Ablagerungen von Betonplatten und Verbundpflastersteinen sowie Bauschutt. Datum der Aufnahme 14.02.2024.



Abbildung 15: Flurstück 490. Spatenschurf 3. Im Vordergrund abgelagerte Kunststoff-Wellplatten.

7. Gutachterliche Bewertung

In Tabelle 3, S. 14 ist für die drei zu betrachtenden Flurstücke der jeweilige grundsätzliche Kontaminationsverdacht aufgeführt. Für die Flurstücke 105 (Filleberg 1) und 106 (Filleberg 3) war nach Auswertung der Bauakte insbesondere für die Kellerräume ein Kontaminationsverdacht durch die dort vorhandenen Heizungskeller sowie die durch den Kreis Lippe dokumentierte, bei Begehungen im Jahr 2021 festgestellte unsachgemäße Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gegeben. Bei dem Ortstermin war aber keine Begehung der Kellerräume möglich, so dass keine Einschätzung zu der tatsächlichen Situation in den Kellerräumen möglich war.

Für die Kellerräume ist nach gutachterlicher Einschätzung auf Grundlage der Aktenvermerks der Begehung 2021 durch den Kreis Lippe und insbesondere den in den Unterlagen vorhandenen Fotos sowie von Erfahrungswerten zwar von einer Verunreinigung der Fußböden (Estrich, Beton) mit Ölen usw. auszugehen, nicht jedoch mit einer relevanten Kontamination des unter der Sohlplatte anstehenden natürlichen Bodens.

Für das Flurstück 105 (Filleberg 1) ist auf Grund der vorhandenen Asphaltdecke die Entstehung von Bodenkontaminationen durch das in der Bauakte dokumentierte Abstellen von Altfahrzeugen und durch die Lagerung von KFZ-Teilen (Auslaufen von Betriebsstoffen) im Außenbereich als sehr unwahrscheinlich einzustufen. Auf der Pflasterfläche im Innenhof des Gebäudes Filleberg 3 (Flurstück 106) waren beim Ortstermin keine Verölungsspuren zu erkennen, so dass auch hier die Wahrscheinlichkeit von Bodenkontaminationen durch aus Altfahrzeugen auslaufende Betriebsstoffe usw. als unwahrscheinlich eingeschätzt wird.

Für den Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle auf dem Flurstück 105 (Filleberg 3) ist zu vermuten, dass die beiden hier in den Lageplänen eingetragenen Tanks noch vorhanden sind. Bei einer (wahrscheinlich) bereits 1951 errichteten Tankstelle ist nach gutachterlicher Einschätzung auf Grundlage von Erfahrungswerten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von einer Bodenkontamination durch Übertankung, Undichtigkeiten und „Kleckerverluste“ beim Betanken auszugehen.

Nach der Geologischen Karte 1 : 25.000⁷ stehen im Bereich des Versteigerungsobjektes im Untergrund die Gesteine des Gipskeupers (km1) an, bei denen es sich um Ton- und Mergelsteine mit im allgemeinen geringer Trennfugendurchlässigkeit handelt. Die Möglichkeit zur weiteren Ausbreitung von in den Boden gelangten Kraftstoffen ist in diesem Gestein begrenzt, so dass hier nur eine lokale Bodenkontamination im Nahbereich um die Tanks und die Zapfsäulen zu vermuten ist.

⁷ Preußische Geologische Landesanstalt. Geologische Karte von Preußen und benachbarten Bundesstaaten, 1 : 25 000 Blatt Bösingfeld. 1917.

Nach Erfahrungswerten kann für den Bereich der Eigenverbrauchstankstelle von Kosten für die Sanierung (Öffnen der befestigten Oberfläche, Ausbau der Tanks, Auskoffnung und Verladen des Öl- bzw. Benzin-belasteten Bodens unter gutachterlicher Begleitung, ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodens) von überschlägig 20.000 € netto ausgegangen werden. Dieser Betrag sollte wertmindernd berücksichtigt werden.

Für die sonstigen Außenbereichsflächen der Flurstücke 105 und 106 gibt es keine Hinweise auf Bodenkontaminationen; allerdings ist darauf hinzuweisen, dass auf dem Flurstück 106 Abfälle lagern, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Für das Flurstück 490 ist davon auszugehen, dass hier in der Südostecke noch die Klärgrube vorhanden ist. Hier ist lokal als wahrscheinlich anzunehmen, dass aus dem Abwassersystem Abwasser ausgetreten und in den Boden gelangt ist. Zu vermuten ist, dass es sich bei dem Abwasser i. W. um Abwasser der Toilettenanlagen handelte, das zwar eine hohe organische Belastung aufgewiesen haben dürfte, aber keine relevanten, langlebigen (d. h. persistenten) Schadstoffe; in der Zigarrenfabrik dürften keine relevanten Mengen an betrieblichem Abwasser angefallen sein (das dann auch nur eine organische Belastung und keine persistenten Schadstoffe aufgewiesen hätte). Von daher ist nicht von einem Sanierungsbedarf für den Boden im Bereich der Klärgrube auszugehen. Darauf hinzuweisen ist aber auf den bautechnischen Aufwand bei einem Rückbau der Klärgrube und der Abwasserleitungen in dem entsprechenden Grundstücksbereich.

Nach Augenschein ist nicht von einer Bodenkontamination im Bereich der Parkplatzfläche auf dem Flurstück 490 auszugehen, da hier keine Verölungsspuren u. ä. festzustellen waren.

Bei dem im Bereich des Flurstücks 490 anstehenden Boden handelt es sich um den „natürlich gewachsenen“ Lehmboden, der als unbelastet eingestuft werden kann. Allerdings sind, wie in Kap. 6.3 beschrieben, punktuell Abfallablagerungen vorhanden, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Zusammenfassend ist nach gutachterlicher Einschätzung für das Flurstück 106 von Kosten für eine Bodensanierung in Höhe von 20.000 € netto auszugehen, die wertmindernd berücksichtigt werden sollten. Für die Flurstücke 105 und 490 ergeben sich keine Hinweise auf Bodenkontaminationen, so dass hierfür keine Wertminderung angesetzt werden muss.

Auf die Notwendigkeit einer ordnungsgemäßen Beseitigung der auf den Grundstücken lagernden Abfälle und auf die anzunehmende Kontamination der Bausubstanz durch ausgelaufene wassergefährdende Stoffe insbesondere in den Kellerräumen wurde bereits hingewiesen. Kontaminierte Bausubstanz ist bei einem Gebäuderückbau zu separieren und gesondert zu entsorgen. Zu empfehlen ist, vor einem Rückbau eine Gebäudeschadstoffuntersuchung durchführen zu lassen, um hierdurch die kontaminierte Bausubstanz quantitativ zu erfassen, aber auch Gebäudeschadstoffe (wie z. B. Asbest, Holzschutzmittel usw.), die in der Bausubstanz enthalten sein können.

Horn-Bad Meinberg, den 19.02.2024

Dr. Michael Kerth