



SACHVERSTÄNDIGER

Dipl.-Forstwirt **Andreas Wiese**

Hetzenholz 37 53804 Much
T. 02245 610285 M. 01575 6242948
e.Mail: Wiese.A@gmx.de

Forstplanung und Beratung
Waldbewertung
Einzelbaumbewertung

WALDWERTGUTACHTEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn Wilhelmstr. 21 53111 Bonn
Aktenzeichen:	223 K 1/24 Amtsgericht Bonn
Bewertungsstichtag:	10.04.2025

Bewertungsobjekt:	Gemeinde Alfter			
	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
	Alfter <i>In der Morkelskaul</i>	11949	24	413



Assessor des Forstdienstes - Mitglied der Landesgruppe Nordrhein-Westfalen
im Bundesverband Freiberuflicher Forstsachverständiger (BvFF) e.V.
von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellt und vereidigt
für das Sachgebiet Forsteinrichtung sowie Bestands- und Bodenbewertung



Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterungsbericht	1
1.1 Anlass der Bewertung	1
1.2 Bewertungsstichtag, Ortsbesichtigung	1
1.3 Eigentümer und Flächenstand	1
1.4 Lagebeschreibung, Erschließung, Abmarkung	2
1.5 Standortverhältnisse	2
1.6 Grundstückseigenschaften – Nutzungsart	3
1.7 Bewertungshilfsmittel	3
2. Ermittlung des Waldbodenwertes	4
2.1 Auswertung von Vergleichspreisen	4
2.2 Nutzungseinschränkungen, Bodenbelastung	4
2.2 Begutachtung des Bodenpreises	5
3. Ermittlung des Bestandeswertes	6
3.1 Bestandesbeschreibung	6
3.2 Umtriebszeiten	9
3.3 Vorratsermittlung	9
3.4 Sortenaufteilung, Güteklassenverteilung, Erntekosten, Holzpreise	10
3.5 Bestandesbegründungskosten	10
3.6 Der Bestandeserwartungswert	11
3.7 Der Abtriebswert	12
3.8 Bestockungswert (Aufwuchswert)	12
4. Bewertungsergebnis, Verkehrswert	13
V. Anlagen	14
V.1 Übersichtsplan /Lage der Waldparzellen	14
V.2 Bestandeskarte /Skizze	15
V.3 Ergänzende Informationen zum Objekt	16

1. Erläuterungsbericht

1.1 Anlass der Bewertung

Das Amtsgericht Bonn beauftragte am 18.02.2025 (AZ: 223 K 1/24) den unabhängigen Forstsachverständigen Andreas Wiese - im Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - ein schriftliches Waldwertgutachten zu erstellen.

1.2 Bewertungsstichtag, Ortsbesichtigung.

Bewertungsstichtag ist der 10.04.2025.

Seitens der im Vorfeld informierten Parteien wurden keine Einwände gegen das Betreten der Waldflächen zum Zwecke der Begutachtung erhoben.

Die Ortsbesichtigung fand am 10.04.2025 statt. Am Ortstermin waren neben dem Unterzeichner und dem Teilerben Helmut Becker keine weiteren Vertreter der Parteien zugegen.

Alle für die Ausarbeitung des vorliegenden Gutachtens relevanten Daten wurden am Tag der Ortsbesichtigung sowie bei der nachfolgenden Flächenbegehung durch den Sachverständigen aufgenommen.

1.3 Eigentümer und Flächenstand

Gemarkung	Lage	Flur	Flurstück	Fläche in Hektar	Eigentümer lt. Grundbuch
Alfter	In der Morkelskaul	24	413	0,1348	
				0,1348	

Quelle: Grundbuchauszug Stand: 18.06.2024

1.4 Lagebeschreibung, Erschließung, Abmarkung

Die zu bewertende Parzelle liegt in der Gemeinde Alfter, genauer in der Gemarkung Alfter. Sie befindet sich südlich der Ortslage Olsdorf und westlich in der Nähe des Ortsteils Birrekoven, angrenzend an die Steingasser Bahn, wie auf der Übersichtskarte V.1 zu sehen ist.

Das Grundstück ist in einem Teilbereich im Norden bewaldet. Die Bestockung weist einen Waldcharakter auf. Im Westen und Osten grenzt die Parzelle an Grünlandflächen (Abb.2,3), die im S-O teilweise mit verschiedenen Weichhölzern bewachsen sind.

Die Erschließung der Waldparzelle erfolgt über einen Wirtschaftsweg, der für Lkw befahrbar ist. Dies ermöglicht eine uneingeschränkte Holzernte und den Transport des Holzes zum öffentlichen Weg (Steingasser Bahn).

Die Abmarkungssteine, die die Grenzen der Parzelle markieren sollten, sind teilweise nicht mehr sichtbar. Dennoch sind die Grenzen des Grundstücks weitgehend erkennbar.

1.5 Standortverhältnisse

Der forstliche Standort umfasst die Gesamtheit der auf einer gegebenen Fläche für das Wachstum der Waldbäume bedeutsamen Umweltbedingungen, wie sie im Gelände durch Lage, Klima und Boden bedingt sind. Das Waldbewertungsobjekt liegt im:

Wuchsgebiet:	Niederrheinische Bucht
Wuchsbezirk:	Ville
Höhenstufe/Exposition:	planar 160-175 m ü.N.N, flach tlw. stark geneigt nach S-O
Potentiell natürliche Waldgesellschaft:	Eichen-Hainbuchenwald
Klima:	gemäßigt ozeanisch
Waldfunktion:	LSG 5207-001 In den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis
Niederschlag:	700 -1.100 mm im Jahr
Mittlere Jahrestemperatur:	9,0 bis 11,0 °C
Vegetationsdauer:	160 bis 200 Tage
Boden:	Mäßig frische und mäßig nährstoffreiche lehmig-sandige Braunerden im oberen Bereich; am Unterhang tiefgründige humose nährstoffreiche Kolluvisole mit feinem Bodenmaterial

1.6 Grundstückseigenschaften – Nutzungsart

Gemäß den Informationen des Liegenschaftskatasters ist die Nutzungsart teilweise als Gehölz und Grünland angegeben. Nach Rücksprache mit dem hochheitlich zuständigen Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft wurde jedoch bestätigt, dass es sich aufgrund der Struktur und der Eigenschaften der Bestockung um Wald handelt. Aufgrund der aktuellen Bewaldung kann von einem Waldinnenklima ausgegangen werden (Abb.1). Da die bewaldeten Teile der Parzelle überwiegen, werden bei der Ermittlung des Verkehrswertes die Waldbewertungskriterien herangezogen.

Die geringe Restfläche von etwa 300 m² mit Dauergrünlandcharakter stellt aufgrund ihrer Größe und Qualität keinen signifikanten wirtschaftlichen Mehrwert dar und wird daher gutachterlich als Blöße dem Waldbodenwert zugeschlagen.

1.7 Bewertungshilfsmittel

- Hilfstafeln für die Forsteinrichtung für den Gebrauch im Land Nordrhein-Westfalen, Ausgabe 1989
- Richtlinien zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen WBR, Stand: 2023
- MANTEL, W.; Waldbewertung. Ausgabe 1982
- BURSCHEL P., HUSS J. Grundriss des Waldbaus Verlag Paul Parey 1987
- Handbuch zur Dienstanweisung Standards für die Forstplanung in Nordrhein-Westfalen (STAFO 2005)
- Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte des Rhein-Sieg-Kreises und der Bundesstadt Bonn 2025
- Kartenmaterial Geobasis NRW Onlinedienst, Wald-Info.NRW
- Auskünfte der Gemeindeverwaltung sowie der Naturschutzbehörde des Landkreises zum Schutzstatus und potentiellen Nutzungseinschränkungen

2. Ermittlung des Waldbodenwertes

2.1 Auswertung von Vergleichspreisen

Bei der Ermittlung des Waldbodenwertes orientiert man sich an Preisen aus Verkäufen vergleichbarer Waldflächen. Diese sollten insbesondere in Bezug auf ihre Lage, Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand und Ertragsfähigkeit dem zu bewertenden Objekt annähernd entsprechen.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis weist im Mittel einen Richtwertpreis für den reinen Waldboden in Höhe von 0,55 €/m² aus. Allerdings waren in den Zeitreihen der vergangenen Jahre Preissteigerungstendenzen erkennbar.

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichts 2024 der unmittelbar benachbarten Bundesstadt Bonn lag im Jahr 2024 der durchschnittliche Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs (Waldbodenpreis) bei 0,70 €/m² und damit vergleichsweise tendenziell etwas höher als im Rhein-Sieg-Kreis.

Der Durchschnittspreis für Waldflächen mit Aufwuchs lag im Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 2024 - gerechnet nach Verkaufsfläche und Geldumsatz (ohne Differenzierung nach Bestockung) - im Mittel aller Waldverkäufe bei rund 1,27 €/m². In der Gemeinde Alfter waren es im Durchschnitt 1,16 €/m².

2.2 Nutzungseinschränkungen, Bodenbelastung

Nach Auskunft des Amtes für Umwelt- und Naturschutz Grundwasser und Bodenschutz in Siegburg wurde die zu bewertende Fläche im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtig erfasst.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Objekt in einem Bereich befindet, in dem der natürlich gewachsene Boden teilweise erhöhte Schwermetallgehalte aufweisen könnte. Dies könnte eine Überschreitung der Vorsorgewerte gemäß der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bedeuten und ist bei der Nutzung des Grundstücks ggf. zu beachten (siehe Informationsschreiben im Anhang). Eine detaillierte Untersuchung der Bodenverhältnisse wird angeraten, um potenzielle Risiken zu identifizieren und geeignete Maßnahmen zur Risikominderung zu ergreifen.

Des Weiteren liegt das betreffende Flurstück in einem Gebiet, das unter die Landschaftsschutzverordnung Alfter-Wachtberg fällt (siehe Anlage). Der aktuell in Aufstellung befindliche Landschaftsplan Nr. 3 „Alfter“ sieht keine Änderung des Schutzstatus vor und bestätigt somit die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Beide Aspekte – die Bodenbelastung und die Einordnung als Landschaftsschutzgebiet – beeinflussen jedoch nur geringfügig die eher extensive forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks. Diese Einschränkungen wirken sich nicht wesentlich auf den Wert des Grundstücks aus, werden jedoch durch einen entsprechenden Wertabschlag beim Gesamtwert gutachterlich berücksichtigt.

2.2 Begutachtung des Bodenpreises

Neben der regionalen Betrachtungsweise (vgl. Pkt. 2.1) fließen in die Beurteilung des Bodenpreises in erster Linie objektspezifische Merkmale mit ein. Wertbestimmend ist dabei insbesondere die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks.

Der aktuelle Waldaufbau des zu bewertenden Waldgrundstücks entspricht der potenziellen Leistungskraft des forstlichen Standortes. Unter normalen Bedingungen und bei Sicherstellung der Waldpflege ist mit einer stetigen Wertsteigerung zu rechnen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der geringen Flächengröße nur bedingt wirtschaftlich, jedoch kurz- und mittelfristig möglich.

Nach Auskunft der Gemeinde sind Grundstücke in diesem Bereich als geeignete Ausgleichsflächen vorgesehen, um die negativen Auswirkungen baulicher Maßnahmen an anderen Orten auf die Umwelt zu minimieren und den Erhalt der Biodiversität zu fördern.

Die Untersuchung der Kaufpreise durch den Gutachterausschuss des Rhein-Sieg-Kreises ergab, dass für Ausgleichsflächen auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Durchschnitt das 1,0- bis 2,0-Fache (Median rund 1,3-Fache) der vergleichbaren Rahmenwerte der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke (einschließlich Aufwuchs) gezahlt wurde. Bei der Bewertung des Grundstücks wird dieser Aspekt durch einen gutachterlichen Zuschlag auf den ermittelten Gesamtwert (Boden + Aufwuchs) berücksichtigt (siehe Anlage V.3).

Waldbodenwert (ohne Bewuchs)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenpreis	insgesamt
			m ²	Euro/m ²	Euro
Alfter	24	413	1.348	0,60	808,80

Aufgrund der begünstigten, stadtnahen Lage und der potenziellen Freizeitnutzung der Parzelle, sowie der sehr guten Erschließungssituation, wird ein reiner **Waldbodenpreis von 0,60 €/m²**, unter Berücksichtigung der aktuellen Preissteigerungstendenzen, als erzielbar und angemessen angesehen.

3. Ermittlung des Bestandeswertes

3.1 Bestandesbeschreibung

(vgl. Bestandeskarte/Bestandesskizze Anhang V.2)

Parzelle	Gemarkung Alfter Flur 24 Flurstück 413
Schlussgrad	lichtgeschlossen bis licht auf Teilfläche unbestockt
Baumart	Douglasie, Birke, Zitterpappel (Abb.1,4,5)
Altersrahmen	Douglasie:25-35/30, sonstiges Laubholz: 5-30(Aspe)/20
Wuchsklasse	Jungwuchs bis schwaches und mittleres Baumholz
Entstehung	Pflanzung tlw. Stockausschlag und Naturverjüngung
Qualität	fehlerhaft tlw. durchschnittlich
Mischungsform	Einzel- bis truppweise
s. Baumarten	Eiche, Kirsche, Esskastanie, Weide, Kiefer, Blaufichte (Hartriegel, Holunder, Brombeere) (Abb. 1,4,5,6,7,8)
Lage am Hang	leicht geneigt am Oberhang im Norden, im Süden stellenweise durch Bodenverwerfungen steil
Waldfunktion Schutzstatus	wertvolles Landschaftselement, Lage im Landschaftsschutzgebiet



Abb.1 Blick auf den Waldrand und in das Bestandesinnere an der nordwestlichen Parzellengrenze (Blick in Richtung S-O)



Abb.2 Blick von der Straße auf den Waldrand im N-O des Grundstücks.



Abb.3 Blick in Richtung N-O auf unbestockte Fläche tlw. mit Holunder bewachsen und die Nadelholzbestockung im Hintergrund



Abb.4 Birke, Aspe mit üppiger Bodenvegetation, auf Teilfläche dominierende, invasive Brombeere



Abb. 5 Nadelholzteil mit Douglasie und Blaufichte



Abb.6 Stellenweise stark verwilderte Unterstand und geschädigte Bäume im Oberstand



Abb.7 Einzelne ältere und stärkere Bäume (hier Zitterpappel) jedoch überwiegend minderer Qualität



Abb. 8 Im Nadelholzteil der Bestockung (neben Blaufichte) stärkere, dominierende Douglasien - größtenteils grobastig

3.2 Umtriebszeiten

Die Umtriebszeit umfasst den durchschnittlichen Zeitraum, in dem eine Baumart oder Baumartengruppe ihr Produktionsziel erreicht. Um die Nachvollziehbarkeit der Werte zu gewährleisten, wurde hier in Anlehnung an die WBR 2023 unter Berücksichtigung der objektbezogenen, standortsbedingten Wuchsleistung folgende Umtriebszeit für die führenden Baumarten wie folgt unterstellt:

Douglasie	Birke
80 Jahre	80 Jahre

3.3 Vorratsermittlung

Der Holzvorrat wurde anhand der baumartenbezogenen Ertragstabeln ermittelt, im Gelände mit Hilfe von Winkelzählprobe/Stichprobenkluppung verifiziert und anschließend auf den Bewertungsstichtag projiziert.

Die einzeln beigemischten Baumarten wurden in der Bewertung wegen der geringfügigen Auswirkung auf das Gesamtergebnis kalkulatorisch den führenden Baumarten zugeschlagen.

3.4 Sortenaufteilung, Güteklassenverteilung, Erntekosten, Holzpreise

Die für das Errechnen des Abtriebswertes benötigten Holzerntekosten und Holzbruttoerlöse basieren auf Sorten- und Güteklassenvorgaben der Richtlinie zur Waldbewertung Nordrhein-Westfalen (Stand: 2023) unter besonderer Berücksichtigung der einschlägigen Objekteigenschaften.

Die veranschlagten Holzpreise für die jeweiligen Baumarten basieren auf den Durchschnittspreisen der letzten drei Forstwirtschaftsjahre, die zuletzt in der Waldbewertungsrichtlinie NRW veröffentlicht wurden. Diese Preise wurden zudem mit den neuesten Entwicklungen (gemäß der Holzpreissammlung des Verbandes) abgeglichen. Daher fließen zeitliche und regionale Holzpreisschwankungen, die auf dem Markt auftreten, aus Gründen der Objektivität nicht unmittelbar in die Bewertung ein. Die kurzfristigen wertrelevanten Schwankungen bei Holzpreisen und Kosten wurden jedoch in der Bewertung durch angemessene Zu- und Abschläge berücksichtigt und gutachterlich bestätigt.

3.5 Bestandesbegründungskosten

Die Bestandesbegründungskosten (= Kulturkosten) beinhalten alle betriebsüblichen Sach- und Personalkosten (incl. Lohnnebenkosten), die dem Waldbesitzer bis zur Sicherung der Kultur entstehen.

In der vorliegenden Waldbewertung wurden die in der Waldbewertungsrichtlinie für die jeweilige Baumart bekannt gegebenen, durchschnittlichen Kulturkostenwerte (bei Laubholz aus Naturverjüngung) unterstellt.

Douglasie aus Pflanzung	Birke aus Naturverjüngung	Strauchgehölz aus Naturverjüngung
Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha
4.200	1.100	1.000

3.6 Der Bestandeserwartungswert

Der Wert (Bestandeserwartungswert) des zu bewertenden Waldbestandes wurde nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelt (= auf das Alter des Bestandes diskontierter Wert eines vergleichbaren Bestandes im Alter der Umtriebszeit, unter Annahme der Preis- und Kostenverhältnisse zum Zeitpunkt der Bewertung).

Verwendete Waldwertrechnungsformel: $Ha = [(Au-c) \times f + c] \times Bx$

Ha = Bestandeswert pro Hektar im Alter a

Au = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der Umtriebszeit U

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

Bx = Bestockungs-Reduktionsfaktor (Wertrelation zu einem vollbestockten Bestand) im Alter a

Flur	Fl.St.	Gemarkung	Fläche ha	Anteil %	Fläche Hektar	Baumart	Alter	BG°	EK	WZ	UZ	BHD cm	Vorrat Efm/ha	Erlös EUR/Efm	Holzernte EUR/Efm	Au-Wert EUR	Kulturk. EUR/ha	AWF (f)	R.Fak (Bx)	Erw.Wert EUR/ha	Erw.Wert EUR	
24	413	Alfter	0,1348	25	0,0337	Douglasie	30	0,7	1,0	4	80	48	660	106,19	27,97	51.625	4.200	0,393	0,91	20.783	700,00	
				40	0,0539	Birke	20	0,6	1,0	5	80	32	173	45,76	31,77	2.420	1.100	0,312	0,92	1.391	75,00	
				25	0,0337	Blösse (unbestockte Fläche, tlw. Dauergrünland)																
				10	0,0135	s. Gehölz (ohne wirtschaftlichen Wert)															1.000	13,00
Insgesamt:			0,1348																		788,00	

EK=Ertragsklasse

AWF=Alterswertfaktor

WZ=Wertziffer

BG°=Bestockungsgrad

RFak=Reduktionsfaktor-BG

Aufgrund ähnlicher Wuchskraft und wertmäßiger Eigenschaften der vorgefundenen Weichhölzer sowie der sehr geringen Fläche und minderwertigen Qualität werden alle zusätzlich einzeln beigemischten Baumarten (wie Zitterpappel, Kirsche, Weide auch Eiche) zusammengefasst und nach den Bewertungsansätzen der Baumart Birke bewertet. Diese Zusammenfassung hat nur einen minimalen Einfluss auf das endgültige Bewertungsergebnis und beruht auf einer gutachterlichen Annahme.

Sonstiges Gehölz, überwiegend Holunder aus Sukzession (Abb.3), hat keinen messbaren wirtschaftlichen Wert. Es wird jedoch zur Abdeckung potenzieller ökologischer und nicht näher definierbarer Werte gutachterlich mit 1.000 Euro pro Hektar angesetzt.

3.7 Der Abtriebswert

Als Abtriebswert gilt der erntekostenfreie Erlös des zum Zeitpunkt der Bewertung aufstockenden Holzes.

Flur	Fl.St.	Gemarkung	Fläche ha	Anteil %	Fläche Hektar	Baumart	BHD ist cm	Vorrat ET Efm/ha	Vorrat ist Efm/ha	Vorrat Efm gesamt	Holzerntekosten EUR/fm	Holzerlös EUR/fm	Abtriebswert EUR
24	413	Alfter	0,1348	25	0,0337	Douglasie	22,0	272,0	190	6	31,74	72,98	265
				40	0,0539	Birke	15,0	82,0	49	3	höher als Erlös		
				25	0,0337	Blösse (unbestockte Fläche, tlw. Dauergrünland)							
				10	0,0135	s. Gehölz (ohne wirtschaftlichen Wert)							
Insgesamt:			0,1348										265

3.8 Bestockungswert (Aufwuchswert)

Aufgrund hoher Hiebsunreife der führenden bestandesbildenden Baumarten wird der Sachwert (Aufwuchswert) durch Wichtung des Bestandeserwartungs- und Abtriebswertes im Verhältnis 3:1 berechnet.

Flur	Fl.St.	Gemarkung	Fläche ha	Anteil %	Fläche Hektar	Baumart	Erwartungswert EUR	Abtriebswert EUR	Bestockungswert gewichtet EUR
24	413	Alfter	0,1348	25	0,0337	Douglasie	700,00	265,00	591,25
				40	0,0539	Birke	75,00		56,25
				25	0,0337	Blösse			
				10	0,0135	s. Gehölz	13,00		9,75
Insgesamt:			0,1348				788,00	265,00	657,25

4. Bewertungsergebnis, Verkehrswert

Der Waldverkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem aktuellen Zustand der Waldfläche, ohne Rücksicht auf außergewöhnliche und persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Der Waldverkehrswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert des aufstockenden Holzes zusammen. Nach sachverständigem Ermessen wurde für die begutachtete Waldparzelle insgesamt der nachstehende Verkehrswert hergeleitet.

Bewertungsobjekt	Gemarkung:	Alfter	Flur 24	Flurstück 413
Waldbodenwert				808,80 €
Bestockungswert				657,25 €
Gesamt				1.466,05 €
Gutachterliche Ab- und Zuschläge				
Abschlag: tlw. mangelnder Pflegezustand, Bodenbelastung und Naturschutzbelange (Lage im LSG)			-15,0%	-219,91 €
Zuschlag: starkes Nachfrageinteresse wg. Stadtnähe (Freizeitnutzungspotentiale), sehr gute Erschließung, Ausgleichflächeneignung			35,0%	513,12 €
Verkehrswert insgesamt				1.759,26 €

Verkehrswert Gesamtobjekt:	1.759,26 €
	1,31 €/qm

Potentielle Kosten für den Grundstücksverkauf bzw. Erwerb sind in dem vorstehenden Verkehrswert nicht enthalten.

Gefertigt:
Much-Hetzenholz, den 15.05.2025

Andreas Wiese

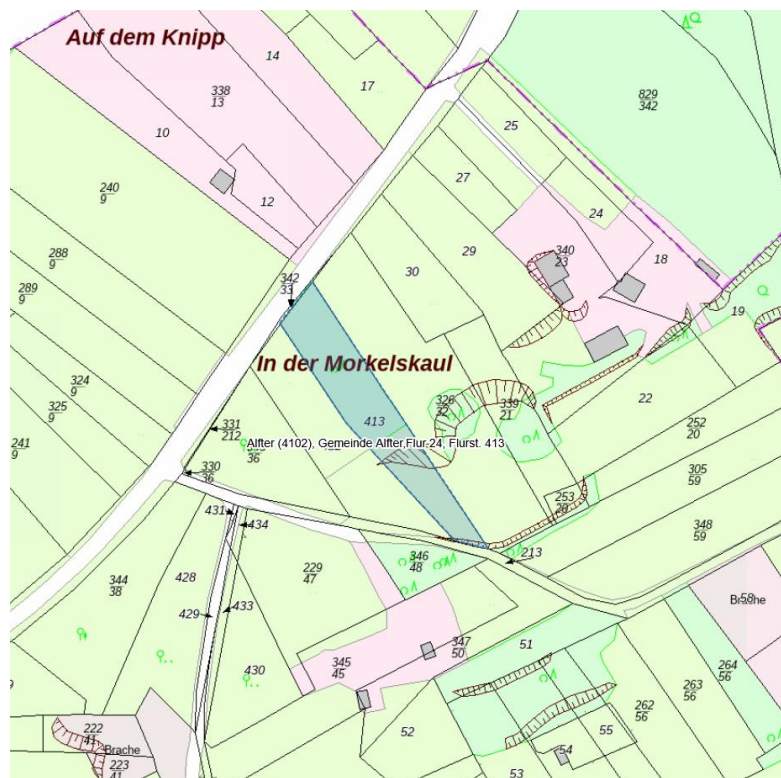
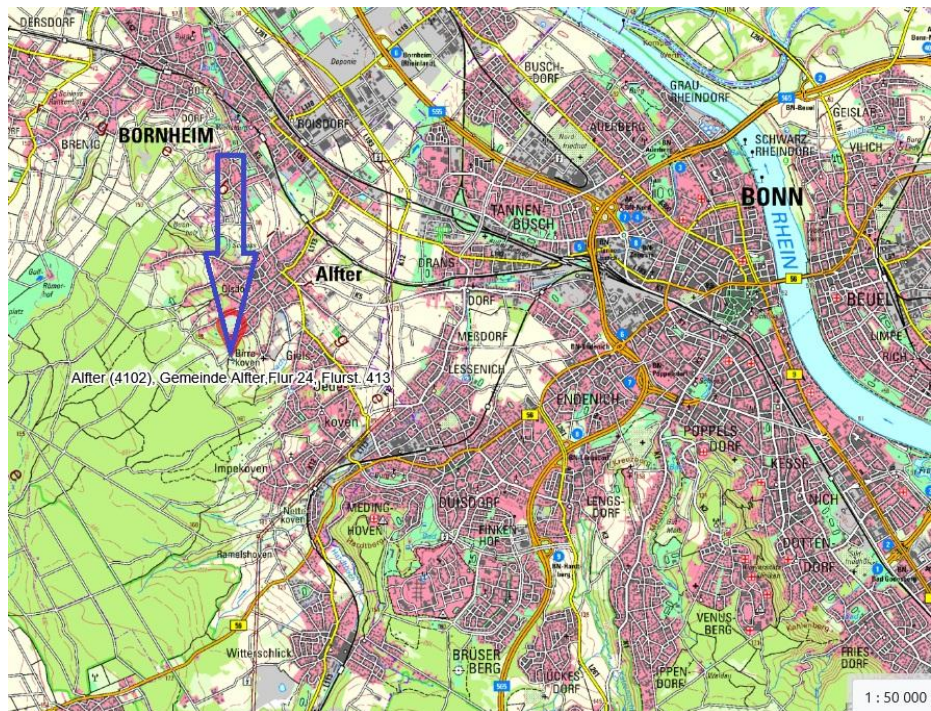


Dipl.- Forstwirt Andreas Wiese
Forstsachverständiger

V. Anlagen

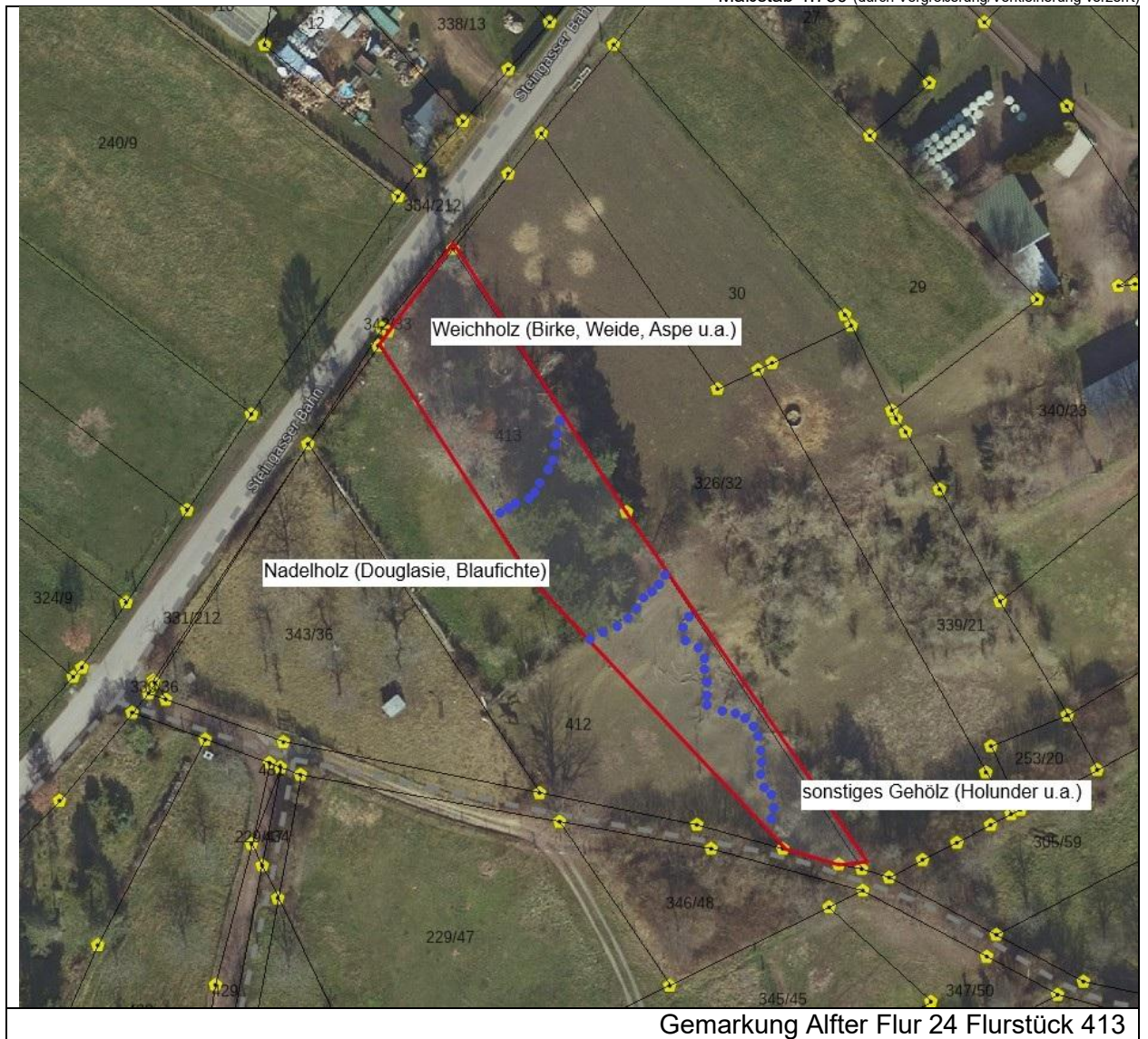
V.1 Übersichtsplan /Lage der Waldparzellen

Quelle: Geobasis NRW Onlinedienst, Tim-Online NRW
Maßstab 1:50.000 bzw. 1:1.000 (durch Vergrößerung/Verkleinerung verzerrt)



V.2 Bestandskarte /Skizze

Quelle: Geobasis NRW Onlinedienst, Wald-Info-NRW
Maßstab 1:750 (durch Vergrößerung/Verkleinerung verzerrt)



V.3 Ergänzende Informationen zum Objekt



Rhein-Sieg-Kreis | Der Landrat | Postfach 1551 | 53705 Siegburg

Forstsachverständiger
Andreas Wiese
Hetzenholz 37
53804 Much

Amt für Umwelt- und Naturschutz
Grundwasser und Bodenschutz
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Herr Rötzel
Zimmer 9.24
Telefon 02241 13-3269
Telefax 02241 13-3111
mathias.roetzel@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
01.04.2025 – 223 K 1/24

Mein Zeichen Datum
66.22-Rö 02.04.2025

Auskunft aus dem Altlasten- u. Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW

Gemarkung	Flur	Flurstück
Alfter	24	413 (In der Morkelskaul in 53347 Alfter)

Sehr geehrter Herr Wiese,

das von Ihnen angefragte Objekt ist im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Gemäß Liegenschaftskataster ist die Nutzungsart z.T. mit Gehölz und Grünland angegeben.

Hinweis Landschaftsschutzgebiete

Das Flurstück liegt in einem Bereich, für den die Landschaftsschutzverordnung Alfter-Wachtberg gilt (siehe Anlage). Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan Nr. 3 „Alfter“ sieht keine Änderung des Schutzstatus und somit weiterhin eine Festsetzung als LSG vor.

Hinweis zu großflächigen Bodenbelastungen:

Meinem Fachamt liegen jedoch Hinweise vor, dass sich das Objekt in einem Bereich befindet, wo der natürlich gewachsene Boden z.T. erhöhte Schwermetallgehalte (Überschreitung Vorsorgewerte BBodSchV) aufweist bzw. aufweisen kann. Ein entsprechendes Infoschreiben ist der Mail anhängig.

Hinweis:

Die erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Erfassungsstand. Der Rhein-Sieg-Kreis übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der erteilten Auskunft aus dem Altlasten- u. Hinweisflächenkataster.

Kreissparkasse Köln
IBAN DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC COKSDE33

Postbank Köln
IBAN DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC PBNKDEFF

USt-IdNr. DE123 102 775
Steuer-Nr. 220/5769/0451

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht in 50667 Köln, Appellhofplatz, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
in Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rökel', is written over a faint, illegible stamp.

Amt für Umwelt- und Naturschutz
Grundwasser- und Bodenschutz



Auskunft erteilt:

Frau Mabrouk, Tel. 02241/13-3987

Email: jasmin.mabrouk@rhein-sieg-kreis.de

Information

Bodenbelastungsverdacht durch Schwermetalle im Rhein-Sieg-Kreis

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises hat eine Bodenbelastungskarte für die planerischen Außenbereiche des Rhein-Sieg-Kreises erstellen lassen. Diese zeigt für die aktuellen und ehemaligen Überschwemmungsbereiche vieler rechtsrheinischer und auch linksrheinischer Flüsse und Bäche (bzw. Fluss- und Bachabschnitte) erhöhte Blei- bzw. Schwermetallgehalte in den oberflächennahen, natürlich gewachsenen Böden. Es ist daher davon auszugehen, dass auch die aktuellen und ehemaligen Überschwemmungsgebiete in den planerischen Innenbereichen erhöhte Blei- bzw. Schwermetallgehalte aufweisen. Außerdem wurden in einigen Bereichen, außerhalb von Überschwemmungsgebieten, erhöhte Schwermetallgehalte nachgewiesen.

Ursächlich für diese erhöhten Gehalte sind schwermetallhaltige Ausgangsgesteine im rechtsrheinischen Rhein-Sieg-Kreis. Durch natürliche Erosion und jahrhundertelangen Bergbau kam es zu einer vermehrten Freisetzung von schwermetallhaltigem Gesteins-/ Bodenmaterial, welches sich in den Bereichen der Fluss- und Bachauen ablagerte. Diese Prozesse finden auch heute noch statt.

Eine systematische Erfassung der Schwermetallgehalte im planerischen Innenbereich liegt nicht vor. Vereinzelte Bodenuntersuchungen zeigen jedoch, dass auch hier mit erhöhten Schwermetallgehalten zu rechnen ist.

Bodenbelastungsverdacht für den angefragten Objektbereich

Das angefragte Grundstück/ Objekt befindet sich in oder zumindest teilweise in Bereich, wo z.T. die Vorsorgewerte nach BBodSchV für Schwermetalle überschritten sind. Ob auf dem Objekt erhöhte Schwermetallgehalte vorliegen, kann aufgrund der Datenlage nicht sicher beurteilt werden.

Falls Sie Gewissheit über die Belastungssituation erhalten möchten, wird angeraten, eine Beprobung und Untersuchung des Bodens nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch) durch ein Fachgutachterbüro durchführen zu lassen. Weitere Auskünfte erteilt mein Amt für Umwelt- und Naturschutz, Ansprechpartner: Frau Mabrouk, Tel. 02241/13-3987.

Hinweis zum Abfallrecht

Die Schwermetall-, insbesondere die Bleikonzentrationen im Boden, können je nach Stoffgehalt bei der Entsorgung von Bodenaushub relevant sein.

Bei Erdarbeiten anfallende, natürlich gewachsene Aushubböden aus dem oberflächennahen Bereich, können die Materialwerte für die Verwertungsklasse BM-F3 nach Ersatzbaustoffverordnung erreichen oder auch überschreiten.

In der Regel ist daher im Vorfeld einer Erdbaumaßnahme die Entnahme und chemische Untersuchung von Bodenmischproben notwendig. Nähere Einzelheiten sind mit meinem Amt für Umwelt- und Naturschutz, Abteilung Abfallwirtschaft (Ansprechpartner: Herr Celik, Tel. 02241/13-3163 oder Herr Rosbach, Tel. 02241/13-2759) abzustimmen.