

8 Abschätzung der zu erwartenden Grundstücksmängel infolge umweltrelevanter Sachverhalte

Die infolge umweltrelevanter Sachverhalte zu erwartenden Grundstücksmängel resultieren nach derzeitigem Kenntnisstand primär aus der weitgehend flächenhaften Ablagerung von z.T. höher belasteten Materialien im Zuge der Grundstücksbefestigung / -erschließung.

Hinweise auf gefahrenrelevante Tatbestände im Sinne des BBodSchG, die u.U. weiterführende Maßnahmen zur Erkundung, Sicherung bzw. Sanierung begründen, liegen unter Beibehaltung des Nutzungs- bzw. Bebauungszustandes nicht vor.

Die nachfolgende Kostenannahme bezieht sich ausschließlich auf die Beschaffenheit des Untergrundes ohne Berücksichtigung der oberirdischen Bebauung und technischen Anlagen.

Grundlage für die Abschätzung der Größe der von der Wertminderung betroffenen Grundstücksflächen (s. Anlage 12) bildete eine Interpolation der Belastungssituation des Auffüllungshorizontes anhand der Untergrundaufschlüsse und Analysenbefunde.

Eine maßgebliche Rolle zur Einstufung der Teilflächen in die unterschiedlichen LAGA-Kategorien spielten die erhöhten Arsengehalte insbesondere im Uferverlauf der Müglitz.

Ausgehend von den Erkenntnissen aus den Sondierbohrungen RKS 03/14 bis RKS 07/14 sowie RKS 13/14 und RKS 16/14 ergibt sich ein ca. 68 m breiter Korridor (ca. 29.730 m²) entlang der Müglitz mit Arsenanreicherungen > Z2 nach LAGA.

Die Abgrenzung der beiden übrigen Teilflächen mit einer Größe ca. 10.940 m² und ca. 17.361 m² basiert gleichermaßen auf den Analysenergebnissen der jeweiligen Aufschlüsse und Zuordnungswerten nach LAGA M20.

Gleiches gilt für die Annahmen zur Mächtigkeit der Auffüllungen.

Die II. Teilfläche wurde unter Berücksichtigung der teufenbezogenen Differenzierung der Belastungssituation nochmals unterteilt:

- 0...0,40 m unter GOK Z2
- 0,40...2,30 m unter GOK Z1.

Die Massenermittlung unterstellt eine durchschnittliche Materialdichte von 1,7 t/m³.

Für die Entsorgung wurden die in Kapitel 7 aufgeführten jeweils niedrigsten Kosten der Zuordnungsklassen angesetzt (vgl. Tabelle 19).

Tabelle 19: Aus den Schadstoffanreicherungen ermittelte Entsorgungskosten

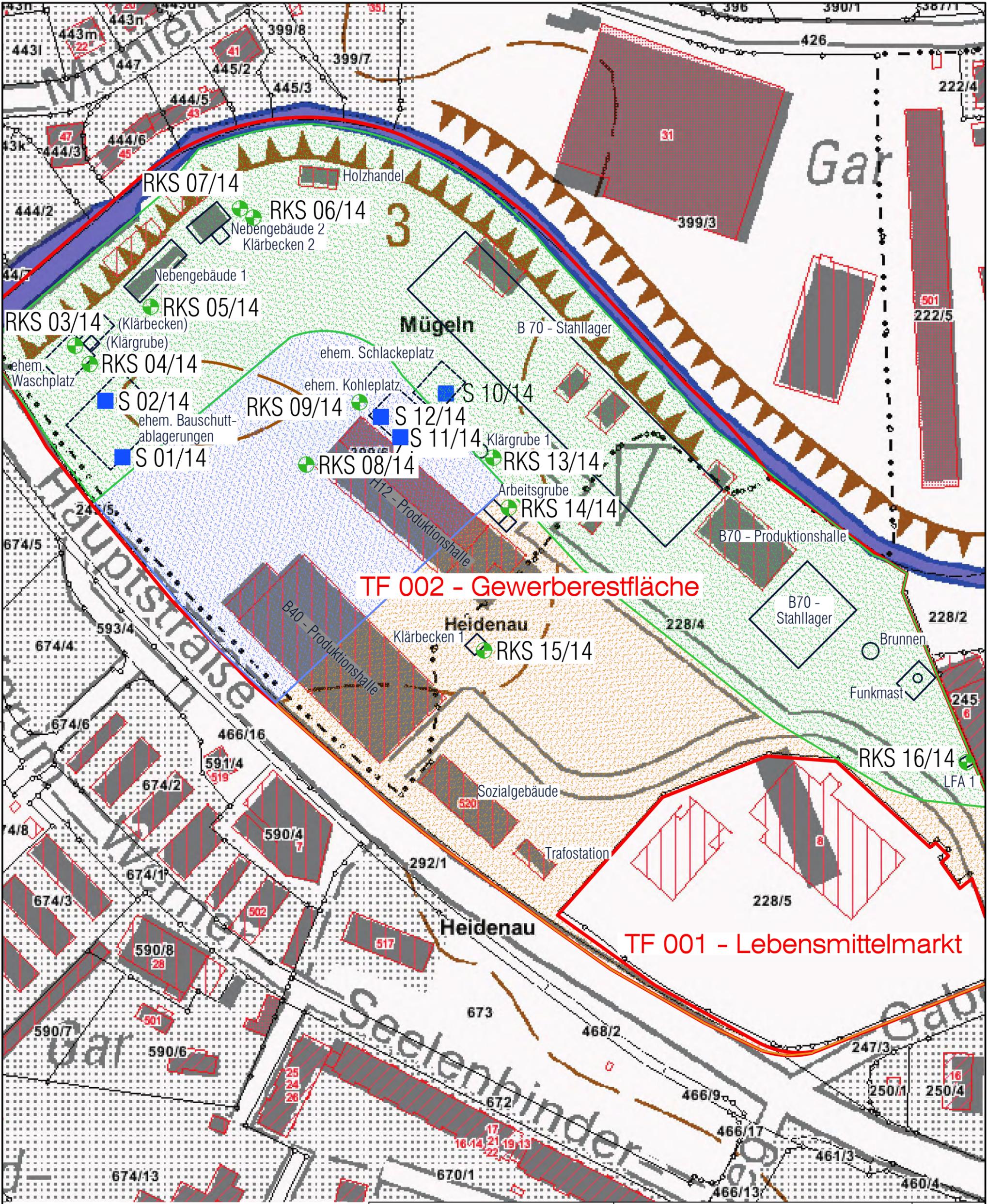
Teil- fläche	Flächen- größe [m ²]	Zuordnungs- klasse der Auffüllung nach LAGA M20	durchschn. Mächtigkeit der Auffül- lung [m]	Volumen der anthro- pogenen Auffüllun- gen [m ³]	Masse der anthropo- genen Auf- füllungen [t]	spezifische Entsor- gungskosten (netto) [€/t]	kumulative Entsorgungs- kosten (netto) [T€]
I	29.730	>Z2	2,10	62.433	106.136	40,00	4.245,44
II	10.940	Z2	0,40	4.376	7.439	20,00	148,78
		Z1	1,90	20.786	35.336	10,00	353,36
III	17.361	Z1.2	2,10	36.458	61.979	10,00	619,79
	∑ 58.031						∑ 5.367,37

Ausgehend von den getroffenen Annahmen ergibt sich aus der Tatsache, dass sich auf dem Grundstück nahezu flächendeckend anthropogene Auffüllungen mit Schadstoffanreicherungen befinden, die im Fall von baulichen Eingriffen erhöhte Entsorgungskosten hervorrufen, als „worst-case“-Szenario einer Komplettberäumung ein Grundstücksmangel in Höhe von ca. 5.367,37 T€.

Dieser Betrag entspricht bei einer Gesamtflächengröße von 58.031 m² einer durchschnittlichen Wertminderung von ca. 92 €/m².

Anlage 12

Lageplan mit Darstellung der Flächen der ermittelten Zuordnungsklassen nach LAGA M20



TF 002 - Gewerberestfläche

TF 001 - Lebensmittelmarkt

LEGENDE

- RKS 05/14 Rammkernsondierung
- S 01/14 Schurf
- LAGA M20 Zuordnungsklasse ≥ Z2
- LAGA M20 Zuordnungsklasse Z1/Z2
- LAGA M20 Zuordnungsklasse Z1.2

Auftraggeber: Valet und Ott GmbH & Co. KG
Kies- und Sandwerke
71691 Freiberg am Neckar, Steinheimer Straße 3

Projekt: Altlastenerkundung auf dem Gelände
des ehemaligen VEB Baustoffe Heidenau
01809 Heidenau, Gabelsberger Straße 8
Projekt-Nr.: 13.2928

S.I.G. - DR.-ING. STEFFEN GmbH
18182 Bentwisch, Am Campus 1-11, Haus 4
Tel.: 0381/877438-60 Fax.: 0381/877438-89

Benennung: Lageplan mit Darstellung der Flächen der ermittelten Zuordnungsklassen der LAGA M20				
Gezeichnet:	Geprüft:	Datum:	Maßstab:	Anlage:
C. Riedl	S. Tscherpel	25.11.2014	ca. 1:1250	12