

72

71

69

47

Ackerland und Grünland mit Lysimeteranlage zur Boden- und Ertragsanalyse

Fläche: 19.619 m²

WE 1717 | Am Heidchen 10 | 52525 Waldfeucht



Objektbeschreibung

Das zu veräußernde Grundstück besteht aus einer Ackerfläche (Flurstück 71) sowie einer Grünlandfläche mit Lysimeteranlage (Flurstück 69). Bis 2023 wurde die Liegenschaft durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) NRW genutzt.

Auf der Ackerfläche wurde in den letzten Jahren überwiegend Getreide (insbes. Mais) angebaut, die Ackerzahl beträgt in der relevanten Bodenrichtwertzone 54, die Ertragsmesszahl somit entsprechend ca. 3.940. Ein Gestattungsvertrag zur landwirtschaftlichen Nutzung dieser Fläche ist kurzfristig kündbar.

Das Flurstück 69 ist mit einem Büro-/Werkstattgebäude (sanierungsbedürftig, insbes. Dach), einem Pumpenhaus in Beton-Massivbauweise und einem Gebäude mit zwei Kunststofftanks für Flüssigstoffe sowie einer Schachtanlage für Lysimeter bebaut. Zudem ist das Flurstück 69 zwecks Absenkung des Grundwasserspiegels mittels Pumpe mit einer Spundwand umgeben.

Die Lysimeteranlage wurde ca. 1990 errichtet. Sie besteht aus einer Schachtanlage aus WU-Beton, in die zwei Reihen mit 22 senkrecht im Boden stehenden Röhren eingelassen sind (zur Funktion der Lysimeteranlage vgl. Anlage zum Exposé). Die Schachtanlage ist hydrostatischem Druck ausgesetzt, sie würde ohne die planmäßige Absenkung des Grundwasserspiegels auf-treiben. Daher wird mittels zweier Pumpen Wasserhaltung betrieben.

Zwischen den Flurstücken 69 und 71 befindet sich ein Entwässerungsgraben, dieser wird nach Auskunft des Liegenschaftsamtes (Kreis Heinsberg) zu jeweils 50% dem westlichen und dem östlichen Flurstück zugeordnet und von diesen mitgenutzt.

Standort / Lage

Waldfeucht (ca.9.300 Einwohner, Kreis Heinsberg) liegt unmittelbar an der deutsch-niederländischen Grenze westlich der Kreisstadt Heinsberg und ist geprägt durch Wald- und Bruchflächen sowie fruchtbaren Ackerboden. Zur Gemeinde gehören neben dem Kernort 10 weitere kleinere Ortschaften, das Verkaufsobjekt befindet sich im Bereich der Ortschaft Waldfeucht-Haaren (ca. 4.000 Einwohner).

Die Umgebung des Verkaufsobjektes ist geprägt durch Wald-, Acker- und Wiesenflächen sowie Wohnbebauung. Das Objekt ist über einen Wirtschaftsweg gut erreichbar, eine Bushaltestelle (Linie 475) ist ca. 1 km entfernt. Durch Haaren verläuft die Kreisstraße 5, die nächsten Autobahnanschlüsse sind Heinsberg (BAB 46 über B 221) bzw. Roermond (Autobahn A73 über N293).

Entfernungen

Zentrum Waldfeucht	ca. 6,5 km
Zentrum Haaren	ca. 1,5 km
Anbindung BAB 46	ca. 10 km
Anbindung A73 (NL)	ca. 15 km
Bahnhof Heinsberg	ca. 7,5 km
Bahnhof Echt (NL)	ca. 15 km



Eckdaten

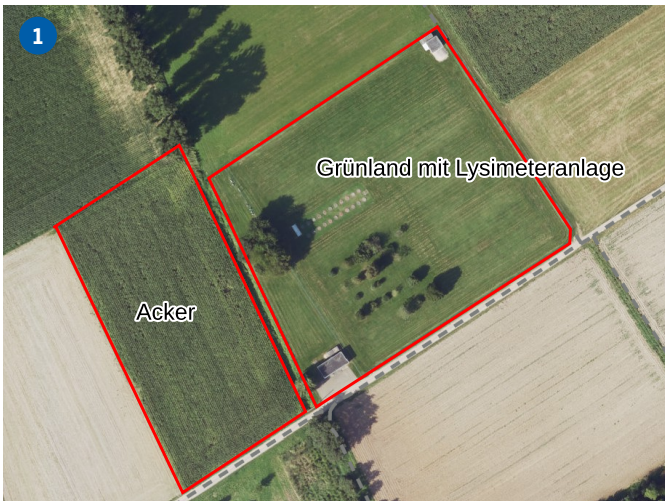
Gebäude (Bestand)	Büro/Werkstatt (Baujahr ca. 1967), Pumpenhaus, Schachtanlage (Maße ca. 12 m x 40 m x 3 m), Tanklager
Flächen (BGF)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Büro/Werkstatt: ca. 60 m² ▪ Pumpenhaus: ca. 24 m² ▪ Tanklager: ca. 18 m²
Grundstück	ca.19.619 m ² : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flurstück 69 mit Lysimeter: 12.321 m² ▪ Flurstück 71 (Acker): 7.298 m² weitgehend regelmäßig geschnitten und eben
Erschließungszustand	Erschließung über Wirtschaftsweg (nicht erschlossener Außenbereich)
Energieausweis	entfällt, keine Beheizung vorhanden
Kaufpreisvorstellung	76.000 €

Bild 1: Luftbild mit Grundstücksumriss

Bild 2: Flurstück 61: Lysimeter (Schachtanlage, Pumpenhaus)

Bild 3: Blick auf Flurstück 71 (Ackerland)

Bild 4: Blick auf Flurstück 61 (Grünland mit Lysimeteranlage)



Nutzungsperspektiven

Gemäß Ausweisung im Amtsblatt für die Gemeinde Waldfeucht ist das Bewertungsobjekt Teil der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes, nachdem zumindest Teile der Liegenschaft (Flurstück 71) als Ausgleichsflächen vorgesehen sind. Bisher sind beide Flurstücke als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ackerfläche (Flurstück 71) als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Für das Flurstück 69 ist weiterhin eine Nutzung als „Fläche besonderer funktionaler Prägung, Bildung und Forschung“ vorgesehen.

Das Objekt befindet sich im nicht erschlossenen Außenbereich im Landschaftsschutzgebiet Nr. 4802-0007. (Bau-) Vorhaben sind daher nur gemäß § 35 BauGB möglich, zudem ist bei der weiteren Nutzung die ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Kreis Heinsberg zu beachten.

Als Nutzungsperspektive für das Flurstück 69 denkbar sind sowohl ein Abriss der zur Lysimeteranlage gehörenden Gebäude, ein Teilabriss mit einer

Verfüllung der Schachtanlage sowie eine Weiternutzung der Lysimeteranlage. Da über die vorhandene Pumpenanlage der Grundwasserspiegel unterhalb des Flurstück 69 abgesenkt werden kann, wären auch Ertragsvergleiche zwischen Ackerfläche (normaler Grundwasserstand) und Bereich Lysimeteranlage (abgesenkter Grundwasserspiegel) möglich. Für derartige Ertragsvergleiche wurde die Liegenschaft vor Einbau der Lysimeteranlage bereits genutzt.

Künftige Nutzungen / Baumaßnahmen sind vom Käufer mit den relevanten Behörden (insbes. Gemeinde Waldfeucht, Kreis Heinsberg) abzustimmen. Inwiefern die o.g. Nutzungen mit der vorhandenen Anlage tatsächlich möglich sind, ist vom Käufer in eigener Verantwortung zu klären, der Verkäufer übernimmt keine Garantie/ Gewährleistung für die Funktionsfähigkeit der Anlage.

Rechte und Belastungen

Abteilung II	Keine Eintragungen
Baulasten	Keine
Altlasten (Boden)	gemäß Altlastenauskunft keine
Denkmalschutz	nein
Belastungen (Gebäude)	Baustofftypische Verdachtsmomente auf Schadstoffe (insbes. Büro/ Werkstattgebäude aus Faserzementplatten)
Sonstiges	Gestattungsvertrag zur landwirtschaftlichen Nutzung des Flurstücks 71 (Ackerfläche), kurzfristig kündbar

Verfahrenshinweise

Der Verkauf der Liegenschaft erfolgt mit Bebauung „wie sie steht und liegt“. Die Gebotsabgabe erfolgt ausschließlich im Wege eines elektronischen Bieterverfahrens nach vorheriger Registrierung über die Bieterplattform des BLB NRW. Grundlage des Verfahrens sind die Vorschriften der Landeshaushaltsordnung (insbes. §§ 63, 64 LHO).

Der BLB NRW führt zur Veräußerung der Liegenschaft ein zweistufiges Bieterverfahren zum Höchstgebot durch, d.h. es finden zwei Bieterunden statt. Mit dem/der Höchstbietenden der zweiten Bieterunde (Last and Final) werden die Vertrags- bzw. Verkaufsgespräche mit dem Ziel des Verkaufs geführt.

Für die Teilnahme am Bieterverfahren ist eine Datenschutz- und Vertraulichkeitserklärung auszufüllen und an den BLB NRW (Ansprechpartner und Email-Adresse siehe Erklärung) zu senden. Sollte uns diese nicht vorliegen, ist eine Objektbesichtigung sowie die Bereitstellung weitergehender Informationen nicht möglich.

Über dieses Exposé hinausgehende Informationen zum Verfahren, zum Kaufvertrag und zur elektronischen Gebotsabgabe finden Sie in einem separaten Anwenderleitfaden.

Datenschutzerklärung und Anwenderleitfaden sind auf der jeweiligen Immobilienplattform (Immoscout, Immowelt) oder auf der Website des BLB NRW bei der jeweiligen Objektanzeige hinterlegt. Dort finden Sie auch Informationen zu Beginn und Ende der Bieterunde sowie den Link zur Bieterplattform, auf der Sie Ihr Gebot abgeben können.

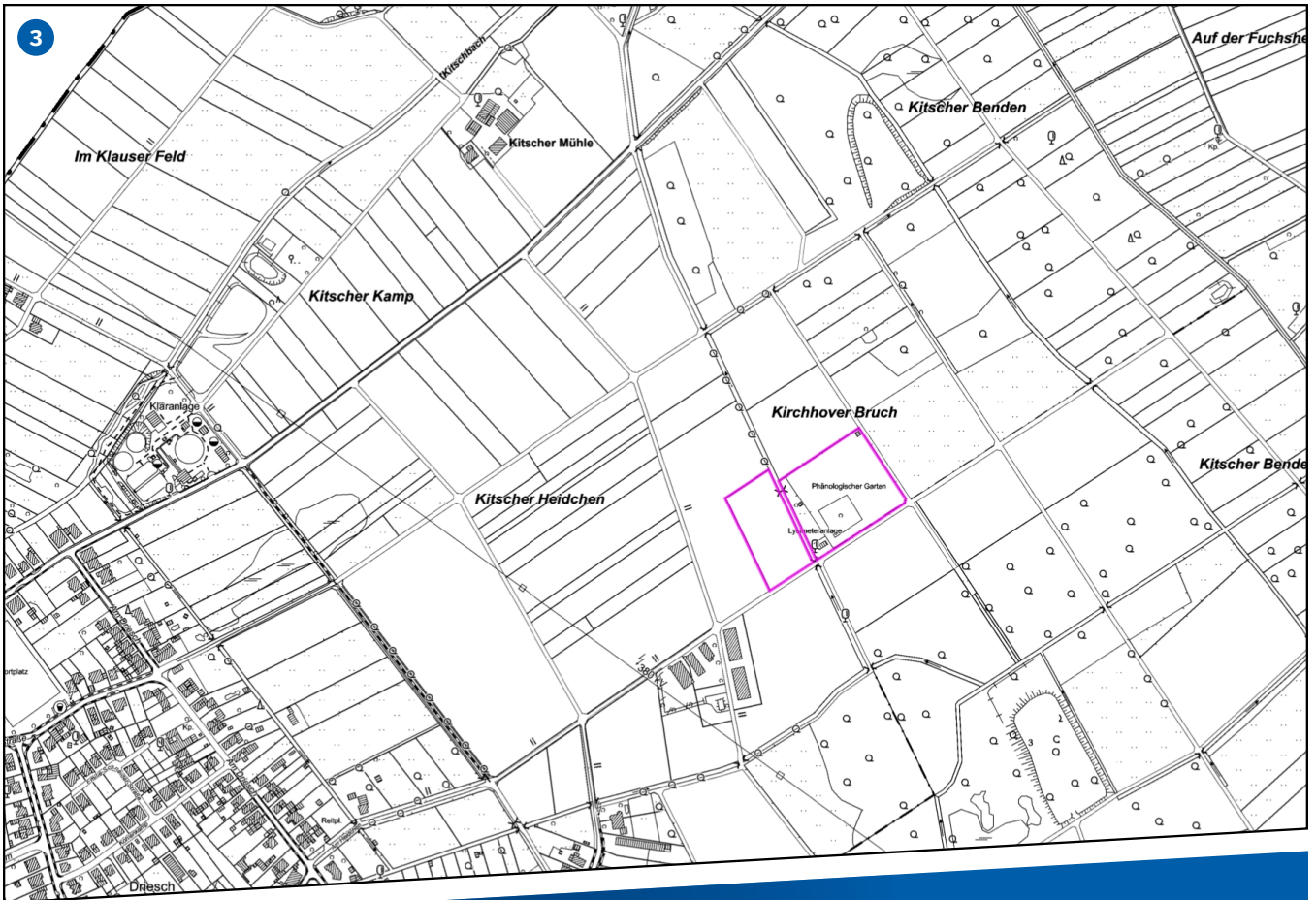
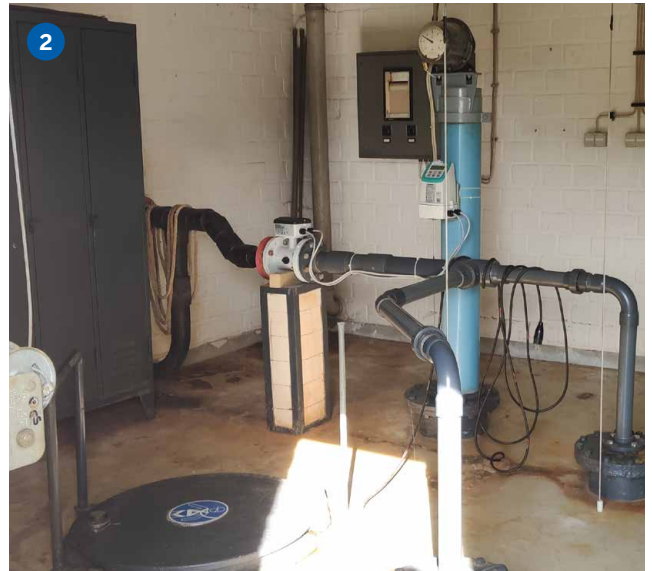
Nicht rechtzeitig oder über andere Wege (z.B. Fax, Email, Brief, Telefon) abgegebene Gebote sind nicht zugelassen und werden nicht berücksichtigt!

Die Höhe des Höchstgebotes unterliegt der Vertraulichkeit und wird den Teilnehmern nicht mitgeteilt. Ebenso macht der BLB NRW keine Angaben zur Anzahl und Rangfolge der abgegebenen Gebote.

Bild 1: Büro/Werkstatt **Bild 2:** Pumpenhaus **Bild 3:** Tanklager



Bild 1: Schachtanlage mit Messsystem **Bild 2:** Pumpenanlage **Bild 3:** Lageübersicht Ortsteil Waldfeucht-Haaren



Kontakt:

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
Fachbereich An- und Verkauf
Mercedesstraße 12, 40470 Düsseldorf

Ansprechpartner: Herr Lentz
Tel.: 0211 61700-843
E-Mail: johannes.lentz@blb.nrw.de



Disclaimer: Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ermittelt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben wird dennoch keine Gewähr übernommen. Ebenso wird keine Gewähr für die Richtigkeit der ggf. beigefügten Unterlagen (wie z.B. Maßstabstreue, Flächenangaben) übernommen. Zur Verifizierung der Angaben/Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.



Freilandlysimeter des LANUV Nordrhein-Westfalen

Lysimeter [griechisch lysis Auflösung] simulieren die natürliche Beziehung zwischen Boden, Atmosphäre und Pflanze und eignen sich zur Erfassung des Wasserhaushalts eines bewachsenen Bodenvolumens. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) errichtete in den Jahren 1990/91 auf diesem Standort eine Lysimeteranlage. Sie besteht aus einem unterirdischen, begehbaren Lysimeterkeller und insgesamt 22 zylindrischen Edelstahl-Lysimetergefäßen.

Geometrie der Lysimetergefäße und Anordnung im Feld



Aus verunreinigten Böden oder aus Materialien, die auf- oder in den Boden eingebracht werden sollen (z. B. im Erd- und Straßenbau), können Schadstoffe durch das Sickerwasser ausgewaschen und bis in das Grundwasser transportiert werden. In diesem Zusammenhang zielen Lysimeter-Untersuchungen darauf ab, die physikalischen und chemischen Prozesse bei der Schadstoffauswaschung aus verunreinigtem Material und beim Transport durch das Sickerwasser bis zum Grundwasser unter möglichst naturnahen Bedingungen zu untersuchen.

Zur Messung der anfallenden Sickerwassermenge und zur Entnahme der Proben wurde ein neues Sickerwassersammel- und Messsystem in die Lysimeteranlage integriert. Das Sickerwasser wird in Edelstahlbehältern gesammelt, so dass eine Mischprobe für eine chemische Analyse bereitgestellt werden kann. Die zufließende Sickerwassermenge wird mit Drucksonden und die elektrische Leitfähigkeit (Maß für den elektrisch leitfähigen Lösungsinhalt – Ionengehalt) im Sickerwasser mit Leitfähigkeitssonden gemessen.



Lysimeterkeller mit Sickerwassersammel- und Messsystem

Die regelmäßige Beprobung des Sickerwassers und Analyse einer Vielzahl anorganischer und organischer Stoffe sowie physikalisch/chemischer Parameter erlaubt insbesondere Aussagen über

- die zeitliche Entwicklung der Schadstoffkonzentrationen und
- die Beziehung zwischen Konzentration und Sickerwassermenge.