

**Die Berücksichtigung von Altlasten, schädlichen
Bodenveränderungen und deren Verdachtsflächen
in der Bauleitplanung
- Mitwirkung der Bodenschutzbehörden -**

Frank Wilhelm

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt

**Referat 27 – Gewässer- und Bodenschutz,
Altlasten, Wasserrahmenrichtlinie**

5. 11. 2009

Mustererlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“

- Beschlossen durch Fachkommission “Städtebau” der ARGEBAU (Bauministerkonferenz) am 26. 9. 2001
- richtet sich in erster Linie an Träger der Bauleitplanung (Gemeinden) und Baugenehmigungsbehörden
- Im Internet: www.is-argebau.de/Dokumente/4231262.pdf (www.is-argebau.de -> Mustervorschriften/Mustererlasse -> Städtebau)
- Bezieht sich auf Fassung BauGB von 2001, einige Bezüge/Zitate nach Änderung BauGB durch EAG Bau 2004 nicht mehr aktuell, grundlegendes Vorgehen bleibt aktuell

Mustererlass „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“

Bedeutung für Bodenschutzbehörden:

- **Abgrenzung und Verzahnung zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie Bodenschutzrecht**
- **Informationsbedarf für Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren**
- **Zusammenarbeit zwischen Trägern der Bauleitplanung und Bauordnungsbehörden sowie Bodenschutzbehörden**

Gliederung

- I. Abgrenzung Bodenschutz- und Altlastenrecht
 - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/Altlasten bei der Bauleitplanung
 1. Anforderungen des Bauplanungsrechts
 2. Informationsbedarf der Gemeinden für die Bauleitplanung
 3. Nachforschungspflicht der Gemeinden
 4. Bewertung von stofflichen Bodenbelastungen
()
- (III. Berücksichtigung von Bodenbelastungen bei Bauvorhaben
 1. Anforderungen im Bauordnungsrecht
 2. Prüfung im Baugenehmigungsverfahren)
- IV. Schlussfolgerungen für die Arbeit der Bodenschutzbehörden

I. Abgrenzung Bodenschutz- und Altlastenrecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

§ 3 Abs. 1 BBodSchG

**Dieses Gesetz findet auf schädliche Bodenveränderungen und
Altlasten Anwendung, soweit ...**

9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts

...

Einwirkungen auf den Boden nicht regeln

I. Abgrenzung Bodenschutz- und Altlastenrecht – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

- **Bodenschutz- und Altlastenrecht ist subsidiär gegenüber dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, soweit dort bodenbezogene Regelungen getroffen werden**
- **Maßstäbe des Bodenschutzes (BBodSchG/BBodSchV) sind zur Konkretisierung der bodenbezogenen Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts heranzuziehen**

II. Berücksichtigung von Bodenschutz und Altlasten in der Bauleitplanung

1. Anforderungen des Bauplanungsrechts

1.1. Allgemeine Vorschriften

§ 2 Abs. 1 BauGB

Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

umfasst u. a.

- Beschaffung der abwägungserheblichen Informationen,**
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB sowie § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB**
- Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB**

II. Berücksichtigung von Bodenschutz und Altlasten in der Bauleitplanung

1.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Abs. 5 BauGB (→ bauplanerisches Vorsorgeprinzip)

Die Bauleitpläne sollen

- **eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und**
- **eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und beitragen**
- **eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und**
- **die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.**

II. Berücksichtigung von Bodenschutz und Altlasten in der Bauleitplanung

1.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Abs. 6 BauGB (→ bauplanerisches Vorsorgeprinzip)

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

II. Berücksichtigung von Bodenschutz und Altlasten in der Bauleitplanung

1.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Abs. 6 BauGB (→ bauplanerisches Vorsorgeprinzip)

7. die Belange des Umweltschutzes, ... insbesondere

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,**
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,**
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,**
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**

II. Berücksichtigung von Bodenschutz und Altlasten in der Bauleitplanung

1.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Abs. 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

- nach Bauleitplan vorgesehene Nutzung darf mit Bodenbelastung nicht auf Dauer unvereinbar sein
- Problem der Bodenbelastungen darf nicht ausgeklammert werden!
- Bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip zu berücksichtigen
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung von Bodenversiegelungen, Möglichkeiten der Innenentwicklung nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB)

II. Berücksichtigung von Bodenschutz und Altlasten in der Bauleitplanung

1.1. Allgemeine Vorschriften

§ 1a Abs. 2 BauGB

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

1. Anforderungen des Bauplanungsrechts

1. 2. Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

§ 5 Abs. 1 BauGB

Im FNP ist für das ganze Gemeindegebiet die ... Art der Bodennutzung ... in den Grundzügen darzustellen. Aus dem FNP können Flächen ... ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; im Erläuterungsbericht sind die Gründe hierfür darzulegen.

- Herausnahme von Flächen z. B. wegen noch erforderlicher Untersuchungen von Bodenbelastungen möglich**

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

1. 2. Flächennutzungsplan

§ 5 Abs. 3 BauGB

Im Flächennutzungsplan *sollen* gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;

...

3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

- Kennzeichnung hat Hinweisfunktion auf Gefährdungen – dient dem Schutz künftiger Nutzungen
- Kennzeichnung von anderen (nicht für bauliche Nutzungen vorgesehenen) Flächen nicht obligatorisch, aber zweckmäßig: insbesondere Spiel- und Sportflächen, Parks, Kleingärten

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

1. 2. Flächennutzungsplan

- **bauliche Nutzung muss trotz Belastung möglich sein**
- **im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 muss ermittelt werden, ob die Gefahren beseitigt werden können**
- **falls Gefahren nicht beseitigt werden können, kommt ggf. Darstellung von Nutzungsbeschränkungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 in Betracht**
- ➔ **Erheblichkeit für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB kann weiter gehen als Erheblichkeit für Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 3! (bauplanerisches Vorsorgeprinzip, auch Belastungen unterhalb der Prüfwerte können relevant sein!)**

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

1. Anforderungen des Bauplanungsrechts

1. 3. Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)

§ 8 Abs. 1 BauGB

Der B-Plan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. ...

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

1. 3. Bebauungsplan

§ 9 Abs. 5 BauGB

Im Bebauungsplan *sollen* gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- 3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Kennzeichnung aller erheblich belasteter Flächen, nicht nur der für bauliche Nutzungen vorgesehenen

- **Kennzeichnung überlagert Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB**
- **Kennzeichnung ist Ergebnis der planerischen Konfliktlösung**
- **B-Plan erzeugt Vertrauen, dass ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist**

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

1. 3. Bebauungsplan

- **Kennzeichnung nur, wenn Beseitigung der Gefährdung für die unterlagernde Nutzung tatsächlich technisch und wirtschaftlich möglich ist**
- **Art und Umfang der Belastung, erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung der Gefährdung sind darzustellen**
 - **fehlende Kennzeichnung kann auf Fehler in der Abwägung hindeuten (mangelnde planerische Bewältigung)**
 - **mangelnde Berücksichtigung von Bodenbelastungen kann Amtshaftungsansprüche gegen Gemeinderäte begründen! (bei Verschulden)**

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

2. Informationsbedarf der Gemeinde für die Bauleitplanung

Zu berücksichtigen:

- Altlasten und altlastverdächtige Flächen, stofflich bedingte schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen
- Anhaltspunkte für Verdacht auf Bodenbelastungen
- belastete und ehemals belastete Flächen, die aus dem Verdacht entlassen sind (archivierte Flächen)

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

2. Informationsbedarf der Gemeinde für die Bauleitplanung

Informationsquellen:

- **Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen, einschließlich archivierter Flächen**
- **weitere Informationen der Bodenschutzbehörden (Gutachten, Akten)**
- **Informationen anderer Behörden (z. B. Bergbehörden, Immissionsschutzbehörden)**
- **eigene Kenntnisse sowie die anderer Behörden/Träger öffentlicher Belange und der Bevölkerung über frühere Nutzungen**
- **Karten, Luftbilder, Archivmaterial**
- **eigene Untersuchungen**

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

3. Nachforschungspflicht der Gemeinden

Nachforschung wie?

- **Anfrage bei Behörden (Bodenschutz-, Wasser-, Abfall, Gesundheits-, Berg- u. a.), Bitte um Mitteilung von Erkenntnissen zu Anhaltspunkten**
- **Eigene Recherchen (Archive ...)**
- **Begutachtung zunächst in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV (orientierende Untersuchung: Feststellung, ob der Verdacht einer SBV oder AL ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 S. 1 BBodSchG besteht),**

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

3. Nachforschungspflicht der Gemeinden

- **Kosten der Gutachten trägt Gemeinde, soweit nicht vertraglich durch Dritten übernommen (städtebaulichen Vertrag - § 11 BauGB, Durchführungsvertrag zu Vorhaben- und Erschließungsplan - § 12 BauGB)**
- **Abstimmung mit Bodenschutzbehörde, wenn Kostentragung durch bodenschutzrechtlich Verpflichtete in Betracht kommt, ggf. LAF**
- **Untersuchungsergebnisse sind der Bodenschutzbehörde mitzuteilen (§ 1 Abs. 1 SOG LSA)**

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

4. Bewertung von stofflichen Bodenbelastungen

Bewertung – wie?

- Bauleitplan darf keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorrufen oder festschreiben
- Bauleitplan hat bereits unterhalb der Gefahrenschwelle Schutz vor unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen zu gewährleisten (bauplanerisches Vorsorgeprinzip)

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/ Altlasten bei der Bauleitplanung

4. Bewertung von stofflichen Bodenbelastungen

- **Anwendbarkeit des Wertesystems der BBodSchV in der Bauleitplanung?**
 - **Maßnahmenwerte überschritten: keine Festsetzung der gefährdeten Nutzung ohne Sanierung zulässig, ggf. Nutzungseinschränkung**
 - **Vorsorgewerte: Unterschreiten nicht überall möglich**
 - **Prüfwerte: “Gefahrenschwelle im ungünstigsten Fall”**
 - **Unterschreitung wird dem Anspruch des BauGB nach “gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen” (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) am ehesten gerecht**

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/Altlasten bei der Bauleitplanung

4. Bewertung von stofflichen Bodenbelastungen

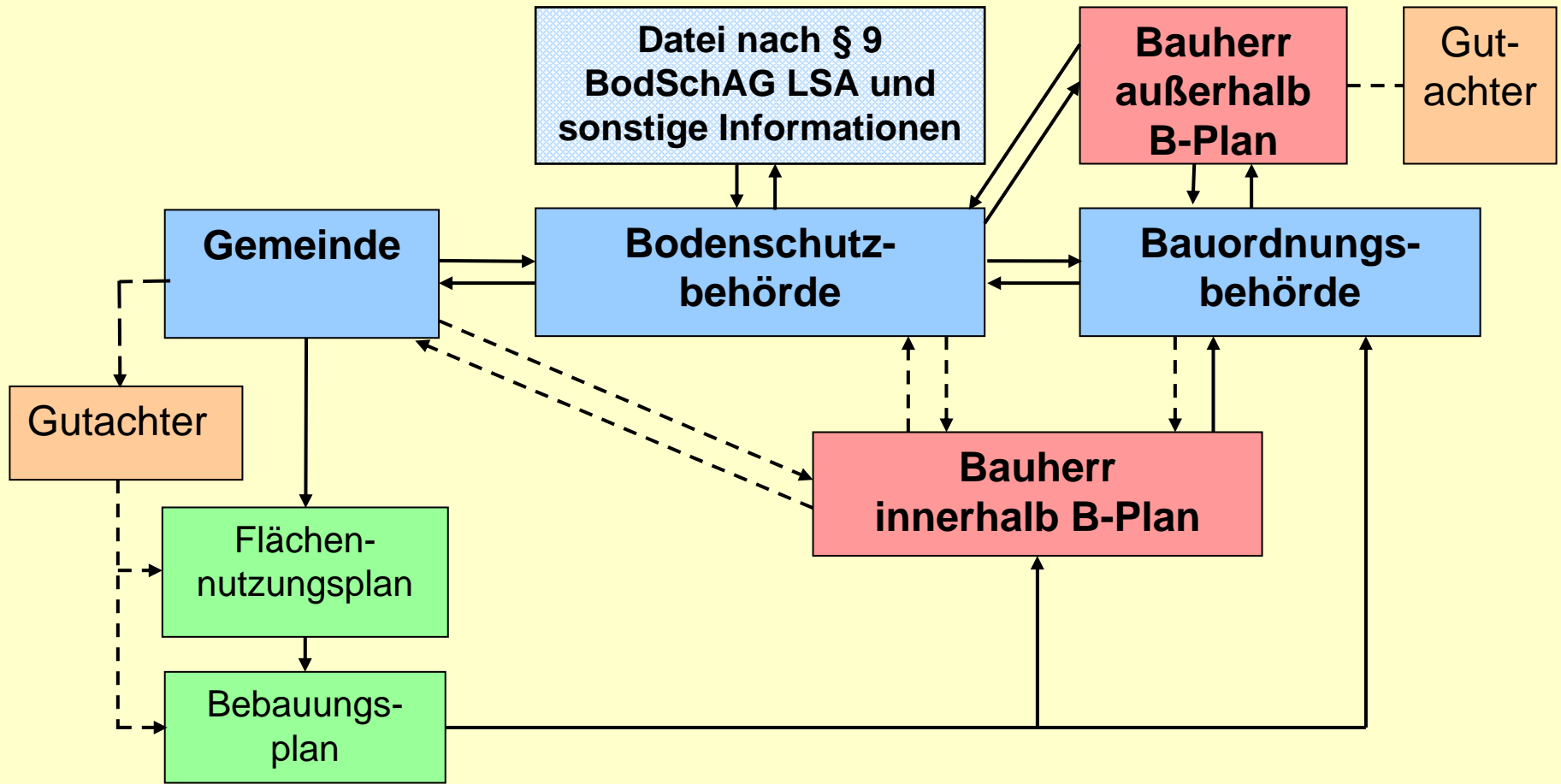
- bei Überschreitung der Prüfwerte: weitere einzelfallbezogene Sachverhaltsaufklärung, orientiert an Untersuchungsvorschriften der BBodSchV**
- Prüfwerte sollten so weit wie möglich unterschritten werden**
- Abwägung und Entscheidung im Einzelfall: Auch wenn Gefahrenschwelle und ggf. Prüfwert unterschritten ist, empfindliche Nutzungen auf (vor)belasteten Flächen vermeiden**
- im BLP dargestellte Nutzung kann im Einzelfall rechtlich zulässig sein bei Schadstoffgehalten in einer Spanne von Hintergrundgehalten bis unterhalb der Gefahrenschwelle**

II. Berücksichtigung von Bodenbelastungen/Altlasten bei der Bauleitplanung

4. Bewertung von stofflichen Bodenbelastungen

- **Bewertung für Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nach jeweils empfindlichster tatsächlich möglicher Nutzung (nicht formal nach Nutzungskategorien BauNV/BBodSchV)**
- **Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Bewertung grundsätzlich unabhängig von der Nutzung (Koordinierung mit Bodenschutzbehörde!), aber:**
 - **Mobilisierbarkeit von Schadstoffen durch Baumaßnahmen oder Nutzungsänderung**
 - **Gefahrenabwehrmaßnahmen ggf. im Rahmen künftiger Baumaßnahmen (Verhältnismäßigkeit unter Kostengesichtspunkten)**
 - **keine Erschwerung von Maßnahmen zum Schutz oder zur Sanierung des Grundwassers**

Beteiligung der Bodenschutzbehörden bei der Berücksichtigung von Bodenbelastungen in Bauleitplanungen und Baugenehmigungsverfahren



III. Beteiligung der Bodenschutzbehörden im Bauleitplanverfahren

§ 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, *deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann*, sind entsprechend § 3 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 [*möglichst frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit*] zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Abs. 2 ... an, ...

§ 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und zur Begründung ein.

→ in der Regel 2-stufige Beteiligung!

IV. Schlussfolgerungen für die Arbeit der Bodenschutzbehörden

1. Informationsbereitstellung für die Bauleitplanung

- **Datei nach § 9 BodSchAG LSA muss verlässlich (richtig, aktuell) und aussagekräftig sein**
- **Altlastverdacht sollte möglichst abgeklärt sein**
- **auch Erkenntnisse über archivierte Flächen sind weiter vorzuhalten (Vorsorge bei vorhandenen Belastungen auch unterhalb der Prüfwerte, Dokumentation abgeklärter Verdachtsmomente, Sicherungsmaßnahmen, Nutzungsbeschränkungen, Überprüfung bei Nutzungsänderung)**

IV. Schlussfolgerungen für die Arbeit der Bodenschutzbehörden

1. Informationsbereitstellung für die Bauleitplanung

- **Prioritäten für Arbeit der Bodenschutzbehörden hinsichtlich Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 BBodSchG:**
 - **nach Gefahrenpotential (ggf. gemäß formaler Erstbewertung)**
 - **soweit möglich Berücksichtigung künftiger Planungsvorhaben/Nutzungsansprüche (Dienstleistung)**
 - **Ermöglichen der Flächenüberplanung/Nutzung durch Ausräumung von Altlastverdacht**
- = Beitrag zur Vermeidung von Neuversiegelungen (Flächenrecycling)**

IV. Schlussfolgerungen für die Arbeit der Bodenschutzbehörden

2. Mitwirkung bei Untersuchungen von Bodenbelastungen (Verdacht) im Rahmen der Bauleitplanung

- **Abstimmung des Untersuchungsumfangs**
- **Mitteilung von Untersuchungsergebnissen von Gemeinden an Bodenschutzbehörde**
- **Abstimmung des weiteren Handlungsbedarfs (Vermeidung oder Kalkulierbarkeit künftiger bodenschutzrechtlicher Anordnungen)**
- **Kostenträger für Untersuchungen ist i. d. R. die Gemeinde**
- **keine Untersuchungs- oder Sanierungspflicht für Grundstückseigentümer nach BauGB; sondern nur vertraglich oder durch Anordnung nach Bodenschutzrecht**

IV. Schlussfolgerungen für die Arbeit der Bodenschutzbehörden

3. Mitwirkung bei der Vorbereitung baulicher Vorhaben

- **Auskünfte an (potentielle) Bauherrn (Anforderungen an die Datei nach § 9 BodSchAG LSA wie unter 1.) (Umweltinformationsgesetz)**
- **Untersuchungspflicht des Bauherrn bei Verdacht**
- **Mitteilung von Untersuchungsergebnissen des Bauherrn (Mitwirkungspflicht nach § 3 Satz 1 BodSchAG LSA)**
- **ggf. Nebenbestimmungen in Baugenehmigung oder bodenschutzrechtliche Anordnungen**