

Bodenschutz & Bauleitplanung, Baugenehmigung und Grundstücksverkehr

Nach BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung öffentliche und private Belange untereinander abzuwägen; dazu gehören auch die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes und des nachsorgenden Umgangs mit schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten.



Bauleitplanung: Flächennutzungs-/ Bebauungsplanung

Die "Bodenschutzklausel" des BauGB verpflichtet den Planungsträger zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Böden. Dabei handelt es sich um ein Optimierungsgebot, welches als besonderer Belang in die Abwägung eingeht. In diesem Zusammenhang sind Möglichkeiten der Innenentwicklung, des Brachflächenrecyclings und der Entsiegelung nicht mehr genutzter Flächen zu prüfen und vorrangig umzusetzen.

Der vorsorgende Bodenschutz zielt insbesondere auf den Schutz der Böden vor Versiegelung bzw. Flächeninanspruchnahme ab. Von besonderer Bedeutung sind dabei schutzwürdige Böden, die vorrangig zu erhalten sind.

Liegen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor, dann muss die Kommune angemessene Bodenuntersuchungen zur Klärung der Art und des Umfangs der möglichen Gefahren durchführen. Als Beurteilungsgrundlage werden die Werteregulungen der BBodSchV herangezogen. Wird der Gefahrenverdacht bestätigt, dann greift für das weitere Bauleitplanverfahren wieder das BauGB. In Nordrhein-Westfalen ist dazu der gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport sowie des Ministeriums für Umwelt und Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur "Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" ([Altlastenerlass, pdf 62 KB](#)) heranzuziehen.

Nutzungskonflikte, die durch Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ausgelöst werden, müssen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden, wenn eine bauliche Nutzung vorgesehen ist (Warnfunktion). Im Bebauungsplan sind solche Flächen grundsätzlich zu kennzeichnen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sind Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auszuführen. Vom Boden ausgehende Gefahren können mit Hilfe von Sanierungs-, Sicherungs- und Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen abgewehrt werden.



Unser Sachverständig für Bodenschutz und Altlasten:

Dr. Norbert Feldwisch ist von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständiger für Gefährdungsabschätzungen für den Wirkungspfad Boden-Pflanze / Vorsorge zur Begrenzung von Stoffeinträgen in den Boden und beim Auf- und Einbringen von Materialien sowie zur Gefahrenermittlung, -beurteilung und -abwehr von schädlichen Bodenveränderungen auf Grund von Bodenerosion durch Wasser.

Dazu bieten sich folgende Instrumente an:

- Bodenschutzfachliche Gefahrenabwehr: Auf die Anforderungen der Zielnutzung ausgerichtete Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen im Vorfeld oder parallel zum B-Planverfahren. Bevor der B-Plan rechtskräftig wird, muss die Gefahrenabwehr abgeschlossen sein.
- Festsetzungen im B-Planverfahren: Im Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten sind Sanierungsverfahren nicht aufgeführt. Jedoch bietet das BauGB Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz des Bodens, wie z. B. Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz des Bodens. Weiterhin können direkte Regelungen zur Sanierung, Sicherung oder zu Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen im Vorhabens- und Erschließungsplan festgelegt werden.
- Städtebaulicher Vertrag: Zwischen Kommune und Sanierungspflichtigen können öffentlich-rechtliche Verträge zur Bodensanierung geschlossen werden. Im vorhabensbezogenen B-Plan können die notwendigen Sanierungsverfahren im Durchführungsvertrag festgesetzt werden.
- Baulast: Die notwendigen Sanierungsverfahren können als grundstücksbezogene Baulast eingetragen werden, wenn der Grundstückseigentümer damit einverstanden ist.

Bei den vorgenannten Instrumenten nach BauGB sind die zuständigen Unteren Bodenschutzbehörden einzubeziehen, um die Gefahrenabwehr fachlich und rechtlich sicher zu gestalten.

Für die Kommune als Trägerin der Bauleitplanung besteht eine Nachforschungspflicht sowohl für den vorsorgenden Bodenschutz als auch für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten. Die Ausweisung von Bauland stellt für Käufer und Bauwillige eine Verlässlichkeitsgrundlage dar. Dazu dient das Nachforschungs- und Ermittlungsgebot. Gleiches gilt für vorhabensbezogene Bauleitplanverfahren, wobei hier die Kosten zu Lasten des Vorhabensträgers gehen.

Baugenehmigung

Im Baugenehmigungsverfahren wird durch die Bauaufsichtsbehörde überprüft, ob dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Neben baurechtlichen Belangen sind dabei auch die Anforderungen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dies betrifft u.a. die Anforderungen des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes.

Bauwillige sind eigenständig für die Einhaltung einschlägiger Vorschriften zuständig. Insofern empfiehlt sich bereits im Vorfeld des Bauantrages die Klärung etwaiger Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten. Diese Anfrage kann bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden. Sieht der Bauwillige zur Klärung der Bodensituation eigenständig Bodenuntersuchungen vor, dann empfiehlt sich die Einbindung der Unteren Bodenschutzbehörde, um die bodenschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen und somit aussagekräftige Untersuchungsergebnisse zu erlangen. In vielen Fällen empfiehlt sich die Vergabe der Untersuchungen an ein qualifiziertes Gutachter- bzw. Sachverständigenbüro.

Die bei der Baubehörde eingehenden Bauvoranfragen und -anträge durchlaufen ein behördeninternes Prüfverfahren, indem auch die Belange des Bodenschutzes in Form von Stellungnahmen berücksichtigt werden. Falls aus Sicht des Bodenschutzes Vorbehalte vorgetragen werden, hat die Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, die notwendigen Maßnahmen des Bodenschutzes als Auflagen



oder Bedingungen in den Vorbescheid bzw. die Genehmigung aufzunehmen. In unklaren Fällen können Anträge vorerst abschlägig beschieden werden, bis mit Hilfe einer weiteren Sachverhaltsermittlung mögliche Gefahrenlagen und notwendige Maßnahmen des Bodenschutzes abschließend geklärt sind.

Grundstücksverkehr

Der Wert und die Nutzbarkeit von Grundstücken können durch schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten stark eingeschränkt sein. Insofern empfiehlt sich im Vorfeld des Grundstücksverkehrs die Klärung etwaiger Belastungen, unabhängig davon ob Kommunen, Privatpersonen, Unternehmen oder andere als Käufer/Verkäufer auftreten.

Auskunft über mögliche Belastungen mit Schadstoffen geben die im Regelfall vorliegenden Altlastenkataster auf kommunaler Ebene. Auch bei den Unteren Bodenschutzbehörden existieren vielfach zusätzliche Informationen zu schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten.

In Nordrhein-Westfalen verfügen zum Beispiel viele Untere Bodenschutzbehörden über detaillierte Kenntnisse über die stoffliche Bodenbelastung im Außenbereich, wenn eine digitale Bodenbelastungskarte erstellt wurde. Über den Bearbeitungsstand der Bodenbelastungskarten in Nordrhein-Westfalen informiert regelmäßig das Landesumweltamt NRW unter folgender URL:

https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/bodenschutz_und_altlasten/bodenschutz/digitale_bodenbelastungsarten/

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten beschränken nicht nur den Wert und die Nutzbarkeit von Grundstücken, sondern können auch erhebliche Kosten bei der Entsorgung von Bodenaushub und für ggf. notwendige Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen auslösen. Daher empfiehlt sich eine sorgfältige Prüfung der Schadstoffsituation im Vorfeld des Grundstücksverkehrs, insbesondere in Gebieten mit großflächig siedlungs- oder naturbedingten erhöhten Schadstoffgehalten und bei Grundstücken, auf denen in der Vergangenheit oder aktuell mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde bzw. wird. Zur Klärung des Sachverhaltes empfiehlt sich häufig die Vergabe von Bodenuntersuchungen an ein qualifiziertes Gutachter-/ Sachverständigenbüro.

Weitere Informationen zum Schwerpunkt kommunaler Bodenschutz:

- [Ausweisung schutzwürdiger Böden](#)
- [Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten](#)
- [Regenwasserbewirtschaftung](#)
- [Erfassen und Bewerten von Bodenfunktionen](#)
- zurück zu [Kommunaler Bodenschutz](#)



Unser Sachverständiger für Bodenschutz und Altlasten:

Dr. Norbert Feldwisch ist von der Industrie- und Handelskammer zu Köln öffentlich bestellt und vereidigt als Sachverständiger für Gefährdungsabschätzungen für den Wirkungspfad Boden-Pflanze / Vorsorge zur Begrenzung von Stoffeinträgen in den Boden und beim Auf- und Einbringen von Materialien sowie zur Gefahrenermittlung, -beurteilung und -abwehr von schädlichen Bodenveränderungen auf Grund von Bodenerosion durch Wasser.