FRANK SCHRÖTER

Altlastenproblematik im Rahmen der Bauleitplanung

Kennzeichnung von Altlasten in Bauleitplänen

Kurzfassung

Wird der Begriff Altlasten im Rahmen der Bauleitplanung benutzt, so darf er nicht mit den Bodenbelastungen, die üblicherweise unter diesem Begriff summiert werden, gleichgesetzt werden. Altlasten im Rahmen der Bauleitplanung sind nahezu sämtliche Bodenbelastungen, von denen möglicherweise eine Beeinträchtigung der Umwelt zu erwarten ist. Die im Baugesetzbuch enthaltene Verpflichtung, "erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden" zu kennzeichnen, läßt eine Reihe von Fragen offen. Einflußfaktoren auf die Erheblichkeitsschwelle, eine Liste umweltgefährdender Stoffe und die Planzeichen der Kennzeichnung in Bebauungsplänen müssen bundeseinheitlich definiert und angewandt werden.

Die Erheblichkeitsschwelle, bei deren Überschreitung eine Altlast im Bauleitplan gekennzeichnet werden muß, ist neben der Toxizität noch von mehreren anderen Faktoren abhängig. Generell sollte sie jedoch im Bereich des vorbeugenden Schutzes angesiedelt werden. Die Inhalte der zeichnerischen Kennzeichnung sollten über die bloße Hinweisfunktion hinausgehen und z.B. auch Nutzungseinschränkungen und Ursachen der Bodenbelastung beinhalten.

Der vorliegende Beitrag erläutert wesentliche Einflußfaktoren auf die Kennzeichnung und stellt Definitionsansätze zur Diskussion.

1. *Altlasten im Sinne des Baugesetzbuches*

Im Baugesetzbuch (BauGB) wird der Begriff "Altlasten" nicht verwandt, der Gesetzgeber hat die Umschreibung "erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden" gewählt. In zahlreichen Veröffentlichungen findet eine unreflektierte Gleichsetzung dieser Begriffe statt. Die im BauGB enthaltene Umschreibung beinhaltet jedoch wesentlich mehr Bodenbelastungen als die normalerweise gebräuchliche Definition des Begriffes "Altlast".

Üblicherweise werden unter Altlasten

- Altablagerungen (im weitesten Sinne alle vor dem 11. Juni 1972 entstandenen Aufhaldungen und Verfüllungen) und
- Altstandorte (ehemalige Betriebsflächen)

verstanden. Einschränkend kommt hinzu, daß von den durch diese Ursachen hervorgerufenen Bodenverunreinigungen eine *nachgewiesene* Gefahr für die Umwelt ausgehen muß.

Die Definition der Altlasten im Sinne des BauGB muß dagegen – neben den Altablagerungen und Altstandorten – sämtliche Bodenbelastungen enthalten, deren Entstehungsursache abgeschlossen ist. Diese Definition beinhaltet demnach auch:

- nicht mehr verwendete Leitungs– und Kanalsysteme,
- Ablagerungen von Kampfmitteln,
- Fremdstoffeintrag aus der gärtnerischen, forst– oder landwirtschaftlichen Nutzung,
- Transportunfälle und
- Versickerung und Ablagerungen im Bereich der privaten Haushalte.

Einschränkendes Kriterium kann nur sein, daß die Ursache, die zur Belastung des Bodens geführt hat, abgeschlossen sein muß. Wie noch aufgezeigt wird, liegt die Schwelle, ab der eine Bodenbelastung im Sinne des BauGB als Altlast bezeichnet werden kann, weit unterhalb der Gefahrengrenze.

Für die Bauleitplanung ist nicht von Bedeutung, wann die Bodenbelastung entstanden ist, sondern einzig und allein, ob die überlagernde Nutzung beeinträchtigt wird.

2. *Notwendigkeit zur Auseinandersetzung mit dem Altlastenproblem im Rahmen der Bauleitplanung*

Für die Planung gibt es im wesentlichen vier Gründe, sich mit dem Problemkreis Altlasten auseinanderzusetzen:

1. Die Planungsleitsätze des BauGB.
   Nach den Planungsleitsätzen sollen die Bauleitpläne u.a. ". . . dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwikkeln" (§ 1(5) BauGB). Sind diese Lebensgrundlagen z.B. durch Bodenverunreinigungen bedroht, besteht die Verpflichtung, sich mit diesem Problem auseinanderzusetzen.
2. Die Bodenschutzklausel.
   Aus der Bodenschutzklausel des § 1(5) BauGB resultiert die Verpflichtung, die Möglichkeiten zur innerörtlichen Entwicklung zu prüfen und zu nutzen. Insbesondere die durch Altstandorte hervorgerufenen Bodenbelastungen liegen jedoch meist in städtebaulich guter Lage, d.h. in Innenstadtnähe. Durch belastete Altstandorte werden so die Möglichkeiten zur innerörtlichen Entwicklung eingeschränkt.
3. Der Abwägungsprozeß.
   Liegen der Gemeinde Informationen vor, die das Vorhandensein von Altlasten vermuten lassen, müssen diese Informationen im Rahmen des Abwägungsprozesses überprüft werden. Für den Planer bedeutet dies, daß er die Bedeutung der Bodenbelastung für die geplante bzw. tatsächliche Nutzung abschätzen muß.
4. Aspekte des Flächenverbrauchs.
   Gehen von Altlasten Gefahren für die Umwelt aus und können diese Gefahren nicht mit Hilfe von Sanierungsmaßnahmen gemildert werden, müssen die betroffenen Flächen gänzlich versiegelt oder jeglicher Nutzung entzogen werden. Die geplante Nutzung muß auf anderen Flächen realisiert werden; dies führt jedoch zu einer unnötigen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen oder naturbelassenen Flächen.

Die Konsequenzen der Nichtbeachtung von Altlasten sind durch die bekannten Problemfälle, insbesondere Dortmund–Dorstfeld und Bielefeld–Brake, hinlänglich aufgezeigt worden.

3. *Offene Fragen der Kennzeichnungspflicht nach BauGB*

Entsprechend den §§ 5(3) und 9(5) BauGB sollen in Bauleitplänen die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Zur Anwendung dieser Kennzeichnungspflicht müssen folgende Fragen geklärt werden:

(1) Ab welcher Schadstoffkonzentration liegt eine erhebliche Belastung vor?

(2) Welche Stoffe können als umweltgefährdend angesehen werden?

(3) Welche Planzeichen sollen für die Kennzeichnung verwandt werden und welche Tatbestände sollen in der zeichnerischen Kennzeichnung berücksichtigt werden?

Zusätzlich stellt sich die Frage nach den möglichen Konsequenzen der Kennzeichnung bzw. der Nicht–Kennzeichnung.

3.1 *Unterschiede der Kennzeichnung im Flächennutzungs– und Bebauungsplan*

Die Kennzeichnungspflicht für den Flächennutzungsplan ist auf für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen beschränkt. Andere Nutzungen, wie z.B. Kleingärten, Spielplätze, Grünflächen, unter denen sich Altlasten befinden, brauchen nicht gekennzeichnet zu werden. Der Ansicht von *Grauvogel* (1), daß unter dem Begriff "bauliche Nutzung" auch die sozialen, kulturellen u.a. Bedürfnissen dienenden oder mit Grünflächen verbundenen Nutzungen verstanden werden müssen, kann nicht gefolgt werden. Diese Sichtweise erscheint aus planerischer Sicht, insbesondere unter Berücksichtigung des Vorsorgegedankens, gerechtfertigt, dürfte jedoch die Intention des Gesetzgebers verkennen.

Die Einschränkung der Kennzeichnungspflicht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde nachträglich in den Gesetzestext eingefügt, mit der Absicht, die Anzahl der zu kennzeichnenden Flächen zu verringern.

Die Kennzeichnung*spflicht* besteht lediglich für die reinen Bauflächen. Insbesondere um die "Warnfunktion" an die nachfolgende Bebauungsplanung und sonstige Entscheidungsebenen weiterzugeben, sollten jedoch (auf freiwilliger Basis) auch alle anderen erheblich belasteten Flächen gekennzeichnet werden (2).

Die Kennzeichnung sollte generell nur von der Konzentration der Schadstoffe im Boden, nicht jedoch von der überlagernden Nutzung abhängig gemacht werden. Eine enge Auslegung der Kennzeichnungspflicht im Rahmen der Flächennutzungsplanung würde zu der grotesken Situation führen, daß nur die Teile der Altlast gekennzeichnet würden, die von einer baulichen Nutzung überlagert werden. Direkt benachbarte Teile der Altlast mit einer eventuell sogar empfindlicheren Nutzung (z.B. Spielplätze, Kleingärten) würden jedoch nicht gekennzeichnet (3).

Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan gilt die Kennzeichnungspflicht beim Bebauungsplan nach § 9 (5) BauGB für alle Flächen, unabhängig von ihrer Nutzung. Für den Bürger besteht bei der Bebauungsplanung in der Hinsicht ein Vertrauensschutz, daß die ausgewiesene Nutzung – zumindest nach erfolgter Sanierung – auch tatsächlich realisierbar sein muß. "Wenn in einem Bebauungsplan ein Gelände als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen wird, kann der Bürger darauf vertrauen, daß das Gebiet grundsätzlich bebaubar ist und die Bewohnbarkeit nicht wegen schwerwiegender gesundheitlicher Gefahren entweder völlig ausgeschlossen oder jedenfalls erheblich beeinträchtigt ist" (OLG Hamm) (4). Gleichwohl müßte der Bürger darauf vertrauen können, daß er alle Elemente, die für die Nutzung bestimmend sind, innerhalb der Nutzung wahrnehmen kann.

3.2 *Definition der Erheblichkeitsschwelle*

Eine generelle Einschränkung der Kennzeichnungspflicht, d.h. sowohl beim Flächennutzungsplan als auch beim Bebauungsplan, erfolgt durch die Bedingung der "erheblichen Belastung". Es brauchen demnach nur die Altlasten gekennzeichnet zu werden, deren Schadstoffkonzentrationen eine gewisse Belastung übersteigen. Die Grenze, ab der eine Belastung als erheblich gilt, soll im folgenden als Erheblichkeitsschwelle bezeichnet werden. Die Verwendung einer Erheblichkeitsschwelle ist bereits aus dem Immissionsschutzrecht bekannt. Hier wird die Notwendigkeit des Vorliegens eines erheblichen negativen Effekts damit begründet, daß viele der geringfügigen Beeinträchtigungen, wie sie in einer modernen Industriegesellschaft üblich sind, als tolerabel angesehen werden (5). Durch diese Parallelen zwischen Immissionsschutzrecht und Baurecht wird es möglich, den Begriff "erheblich" in Anlehnung an das Immissionsschutzrecht zu definieren (6). Die Schwelle zur Erheblichkeit einer Bodenbelastung muß unterhalb der Gefahrenschwelle, d.h. im Bereich des vorbeugenden oder vorsorgenden Schutzes, gesehen werden. Diese Sichtweise begründet sich schon aus den Planungsleitsätzen des § 1 (5) BauGB, der die Bauleitplanung u.a. verpflichtet, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt muß aber bedeuten, die Umwelt vor Gefahren zu schützen und nicht nur auf Gefahren aufmerksam zu machen. Die Bauleitplanung muß also im Vorfeld der Gefahr tätig werden, somit vorbeugenden oder vorsorgenden Umweltschutz betreiben. Die Erheblichkeitsschwelle wird im BauGB nicht näher definiert. Eine nähere Eingrenzung des Begriffs "erheblich" erfolgt jedoch durch die Begründung der Bundesregierung zum BauGB. Hier heißt es: "Dies (eine erhebliche Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen, Anm. d. Verf.) ist der Fall, wenn die Belastung nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits–, boden–, luft– oder wassergefährdend ist" (7). Versucht man die Erheblichkeitsschwelle unter Zuhilfenahme dieser Formulierung zu definieren, gilt es zunächst, die Faktoren, die für die Bedeutung einer Bodenkontamination, d.h. für ihre Erheblichkeit, bestimmend sind, zu definieren. Als Faktoren sind im wesentlichen zu nennen:

(1) Kontaktmöglichkeit (Gefährdungspfad)

- bereits vorhanden
- durch Wanderung der Schadstoffe hervorgerufen (abhängig von der Art der Bodenbelastung)
- durch Maßnahmen (z.B. Bodenaushub, Brunnenbau) hervorgerufen
- Expositionspfad (inhalativ, oral oder/und perkutan)
- spezifische Standortcharakteristiken (u.a. die Nutzungsart und –intensität).

(2) Toxizität/Konzentration

- mögliche Auswirkungen eines Kontaktes (z.B. Husten, Augenreizung oder Krebs)
- vorhandene Grundbelastung auf der Fläche
- Belastungen durch Immissionen (Luftimmissionen, Schwermetallanreicherungen im Boden z.B. durch Düngung, oder Schadstoffanreicherungen des Grundwassers (durch entfernte Schadstoffquellen))

(3) Ausdehnung

- Fläche
- Rauminhalt

Diese Faktoren müssen zur Abschätzung der Erheblichkeit einer Altlast zueinander in Beziehung gesetzt werden (8).

3.3 *Definition der umweltgefährdenden Stoffe*

Umweltgefährdende Stoffe sind alle Fremdstoffe im Boden, die negative Auswirkungen auf die Umwelt (Mensch, Tier und Pflanze) haben können. In Anlehnung an den Begriff der "Gefahr" müssen über die möglichen Auswirkungen jedoch gesicherte wissenschaftliche Erkenntnisse vorliegen, bloße Vermutungen sind nicht ausreichend. Im allgemeinen wird man davon ausgehen können, daß kanzerogene Stoffe immer umweltgefährdend sind. Ähnliche Aussagen lassen sich auch für Schwermetalle, Benzinkohlenwasserstoffe, Lösungsmittel, flüchtige Halogenkohlenwasserstoffe und Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe treffen (9).

Anhaltspunkte zur Einschränkung der Liste der umweltgefährdenden Stoffe können z.B. diversen Veröffentlichungen entnommen werden (10). Die Bundesregierung hat ebenfalls eine Liste mit Stoffen veröffentlicht, die schädliche Auswirkungen auf die Bodenfunktionen haben können (11). Verschiedene chemische Stoffe und Verbindungen sind in dieser Liste nach ihrem Gefahrenpotential und ihrer Verbreitung geordnet.

3.4 *Zeichnerische Kennzeichnung von Altlasten*

Die umfassende Problematik der Altlasten macht eine differenzierte Kennzeichnung der Altlastflächen in den Bauleitplänen notwendig. Zumindest in der Bebauungsplanung ist eine einfache Kennzeichnung einer Fläche als "erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet" nicht ausreichend. Für den Flächennutzungsplan kann die Kennzeichnung der Kernzone und die Aufnahme der Altlastursache ausreichend sein. Damit die Kennzeichnung ihre Hinweis– und Warnfunktion erfüllen kann, müssen räumliche Lage und Ausdehnung, nutzungsbezogenes Risikopotential und soweit möglich die Konsequenzen für den Grundstückseigentümer zeichnerisch kenntlich gemacht werden (12).

Ausführlichere Informationen sollten in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten sein. Inhalte der zeichnerischen Kennzeichnung erheblich belasteter Böden sollten sein:

(1) Flächensignatur für belastete Böden,

(2) Risikopotentialklassen,

(3) Schutzzonen,

(4) Ursachen der Belastung (z.B. ehemalige Kokerei),

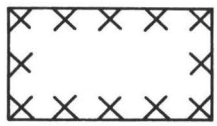
(5) Nutzungsbeschränkungen.

Die Ergänzung der Planzeichen um textliche Festsetzungen wird jedoch für die meisten Fälle unumgänglich sein, da Nutzungseinschränkungen und Sanierungsmaßnahmen ausführlich beschrieben werden sollten.

3.4.1 *Kernzone der Bodenbelastung*

Die Kernzone der Kennzeichnung umfaßt die Flächen, die direkt mit Schadstoffen belastet sind. Voraussetzung zur zeichnerischen Kennzeichnung ist die vorherige meßtechnische Bestimmung der Ausbreitung der Altlast.

Für das Gebiet der ehemaligen DDR wurde die bundesrepublikanische Planzeichenverordnung überarbeitet. Im Rahmen der Überarbeitung wurde als Zeichen 15.11 c. als Umgrenzung der Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ein aus dem Zeichen 15.11 abgeleitetes Zeichen eingefügt (13):



Es kann daher angenommen werden, daß auch in den alten Bundesländern dieses Zeichen eingeführt werden wird (14). Die gesamte Fläche sollte mit einem dunklem Punktraster unterlegt werden. Für die Schutzzone(n) wird ein ähnliches Punktraster verwandt, jedoch in einem helleren Farbton.

3.4.2 *Berücksichtigung unterschiedlicher Risikopotentiale*

Für die weitere Arbeit mit dem Bauleitplan ist die Kenntnis des Risikopotentials, das von einer Bodenbelastung ausgeht, von Bedeutung. Hierzu sollte zunächst der Grad der Erheblichkeit bestimmt werden, z.B. in Form einer Punkteskala. Die Erheblichkeit läßt sich unter Berücksichtigung aller oben angegebenen Einflußfaktoren oder lediglich unter Berücksichtigung der Toxizität bestimmen. Die berechnete Punktzahl könnte im Rahmen der zeichnerischen Kennzeichnung dafür verwandt werden, bestimmte Riskopotentiale auszuweisen. Das jeweilige Risikopotential würde innerhalb der Kernzone eingezeichnet. Entsprechend der Risikopotentialklasse würde sich auch die Ausdehnung der umgebenden Schutzzone bestimmen.

3.4.3 *Notwendigkeit und Umfang von Schutzzonen und –bereichen*

Die Kennzeichnung von Altlasten in den Bauleitplänen muß, entsprechend den Anforderungen, die sich aus dem Bestimmtheitsgebot ergeben, räumlich exakt abgegrenzt sein. *Gierke* fordert, daß die Übertragbarkeit der gekennzeichneten Fläche in die betroffene Örtlichkeit eindeutig und zweifelsfrei möglich sein muß. Gleichzeitig räumt er jedoch ein, daß bei großflächigen Bodenbelastungen die Abgrenzung der zu kennzeichnenden Flächen im konkreten Fall schwierig sein kann (15). Die räumliche Kennzeichnung von Altlasten sollte nicht auf einzelne Flächen (Kernzone) beschränkt bleiben, und sie wird auch nur in wenigen Fällen exakt abgrenzbar sein. Es sollten vielmehr zusätzlich Schutzzonen festgesetzt werden. Die Notwendigkeit von Schutzzonen um die Kernzone begründet sich im wesentlichen aus drei Punkten:

- räumlich diffuse Verteilung der Bodenbelastung,
- möglicher Transport von Schadstoffen (Grundwasser) und
- Ausgasung von Schadstoffen.

Es gibt nahezu keine exakt abgrenzbaren Belastungsflächen!

Die Festlegung einer Schutzzone sollte auf den Bebauungsplan beschränkt bleiben. Gegen Schutzzonen um Altlasten auch im Flächennutzungsplan sprechen insbesondere die Maßstäblichkeit und der "bloße" Informationscharakter des Flächennutzungsplans. Die Kennzeichnung im Bebauungsplan würde somit den eigentlichen Kernbereich der Altlast sowie eine – je nach örtlicher Situation festzulegende – Schutzzone umfassen (16).

In der Praxis wird bereits mit dem Instrument der Schutzzonen um Altlasten gearbeitet, wenn auch eine explizite zeichnerische Festsetzung noch nicht erfolgte (17). Die Verwendung einer Spannbreite von 50 bis 500 m "Schutzzone" um die Altlast zeigt einerseits, welchen Einfluß die spezielle örtliche Situation auf die Festlegung hat, und andererseits, welche Unsicherheit bei der Festlegung einer Schutzzone besteht. Die allgemeingültige Ausdehnung der Schutzzone kann auch an dieser Stelle nicht angegeben werden, da die örtlichen Situation hinsichtlich

- Bodentypen,
- vorliegenden Schadstoffen,
- umgebenden Nutzungen und
- Grundwasserfließrichtung

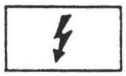
beachtet werden muß. Eine Hilfe bei der Festlegung von Schutzzonen um Altlasten kann die Berücksichtigung einschlägiger Vorschriften aus artverwandten Bereichen (z.B. Trinkwasserschutzgebiete) sein.

3.4.4 *Entstehungsursache der Bodenbelastung*

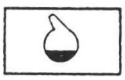
Sollte die Aufnahme des Risikopotentials nicht möglich sein, ist mindestens die Ursache der Bodenbelastung im Rahmen der zeichnerischen Kennzeichnung deutlich zu machen. So könnte über die Branchenzugehörigkeit bei Altstandorten bzw. der Art der Altablagerung auf das Gefährdungspotential zurückgeschlossen werden. Für den Bereich der Altstandorte wäre die Anlehnung an die Wirtschaftszweige gemäß der Systematik des Statistischen Bundesamtes sinnvoll (18).

Es wären folgende Symbole denkbar:

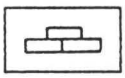
Altstandorte


Energiewirtschaft

Bergbau


Chem. Industrie, Mineralöl–verarbeitung

Kunststoff–, Gummi, Asbest–verarbeitung


Steine, Erden, Feinkeramik, Glas

Eisen–, Stahl–, NE–Metall–industrie

Stahl–, Maschinen–, Fahrzeugbau

E–Technik, Feinmechanik, Metallwaren

Holzverarb., Papier, Druckgewerbe

Textil–, Leder–, Bekleidungsgewerbe

Nahrungs– und Genußmittelgewerbe

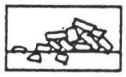
Handel

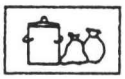
Verkehr

Dienstleistungen

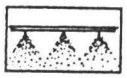
Altablagerungen

Bodenaushub


Bauschutt–ablagerungen


Hausmüll–deponien

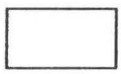
Industrie–abfälle

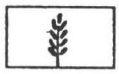

Ver–rieselungs–flächen

Schadens–fälle

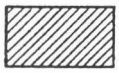
3.4.5 *Notwendige Nutzungseinschränkungen*

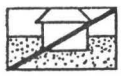
Um ein Grundstück trotz vorhandener Bodenbelastung zu nutzen, existieren zwei Möglichkeiten. Entweder wird durch die Sanierung die Schadstoffbelastung soweit verringert, daß die Nutzung gefahrlos möglich ist, oder die Nutzung kann eingeschränkt werden, um durch Verzicht auf bestimmte (gefährdete) Nutzungsbestandteile, trotz vorhandener Belastung, das Grundstück nutzen zu können. Eventuell notwendig werdende Einschränkungen der betroffenen Nutzung könnten entweder in Form von textlichen Festsetzungen oder durch weitere Planzeichen berücksichtigt werden. In Anlehnung an die Zweckbestimmungen der Grünfläche können zusätzlich folgende Symbole für einzelne Nutzungseinschränkungen bzw. Auflagen verwandt werden (19):

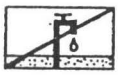

Nutzung uneingeschränkt möglich

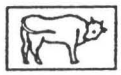

Anbauempfehlung/ Anbaugebot

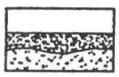
Anpflanzverbot für tiefwurzelnde Pflanzen

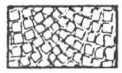

Baustoffempfehlung

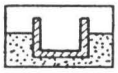

Baubeschränkung Keller/ Fundamente

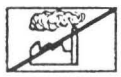

Baubeschränkung Brunnenanlagen

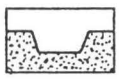

nur Nutzviehweide


Abdeckung und Aufschüttung von Mutterboden


Hard-cover Abdeckung


Vertikale und horizontale Sicherungsmaßnahmen


Begrenzung der nutzungsspezifischen Emissionen


Auskofferung

3.4.6 *Vorgehensweise bei der Kennzeichnung von Altlasten*

Besteht für Teilbereiche des Flächennutzungs- oder Bebauungsplans die Gewißheit, daß Altlasten vorliegen, so empfiehlt sich folgende Vorgehensweise:

1. Darstellung der Kernzone der Altlast,
2. Darstellung der Altlast-Ursache,
3. Darstellung des Risikopotentials,
4. Darstellung der Schutzzone in Abhängigkeit von der örtlichen Situation,
5. Darstellung der möglichen Nutzung (evtl. mit erforderlichen Nutzungseinschränkungen),
6. Textliche Festsetzungen mit:
   - Informationen zur Ursache,
   - Informationen zu vorhandenen/vermuteten Schadstoffen,
   - Informationen zur Bodenbeschaffenheit,
   - Voraussetzungen zur Nutzung der Fläche,
   - * Sanierungsmaßnahmen,
   - * Nutzungseinschränkungen,
   - Sanierungszielwerten (nutzungsbezogen),
   - Verhaltenshinweisen bei Nutzungsänderungen.

Unter Verwendung aller genannten Planzeichen bzw. Festsetzungsmöglichkeiten könnte die Kennzeichnung "erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Böden" wie in Abbildung 1 dargestellt aussehen. Abbildung 1 stellt, unter Berücksichtigung der Punkte (1) bis (5) der obigen Aufzählung, einen Ausschnitt aus einem (fiktiven) Bebauungsplan dar, in dessen Geltungsbereich eine Altlast liegt. Dargestellt ist eine Altlast, deren Ursache die Ablagerung von Industrieabfällen ist. Die Kernzone wird mit einer dunklen Schraffur festgesetzt, während die Schutzzone (50 m im Umkreis der Kernzone) durch eine hellere Schraffur gekennzeichnet ist.

Die Belastung der Kernzone wird der Risikopotentialklasse I zugeordnet und in § 4 der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der unter Punkt (6) der obigen Aufzählung genannten Aspekte beschrieben. Als überlagernde Nutzung ist ein reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Für die unterschiedlichen Bereiche des Wohngebiets gelten in Abhängigkeit vom Altlastbereich differenzierte Festsetzungen:

- Kernzone (innerhalb der Baugrenzen).
  Als Baubeschränkung ist die Unterkellerung untersagt.
- Kernzone (außerhalb der Baugrenzen).
  Die Fläche der Kernzone ist zu versiegeln (Hardcover Abdekkung).
- Schutzzone (außerhalb der Baugrenzen).
  Es werden in Abhängigkeit von den vorliegenden Schadstoffen Anbauempfehlungen ausgesprochen, die in § 1 der textlichen Festsetzungen näher spezifiziert sind.
- Verkehrsflächen.
  In § 5 der textlichen Festsetzungen werden erforderliche Schutzmaßnahmen bei Straßenbauarbeiten (z.B. Arbeitsschutz) aufgeführt.

3.5 *Konsequenzen aus der Kennzeichnung*

Konsequenzen aus der Kennzeichnung von Altlasten im Bebauungsplan entstehen im wesentlichen nur für die Begründung. Die Kennzeichnung von erheblich belasteten Böden (Altlasten) im Bebauungsplan muß ihren Niederschlag in der Begründung zum Bebauungsplan finden, um die vollzogene Abwägung für den Rat und ggf. für die Aufsichtsbehörde nachvollziehbar zu machen. Die neuen Inhalte der Begründung können im wesentlichen vier Komplexen zugeordnet werden (20):

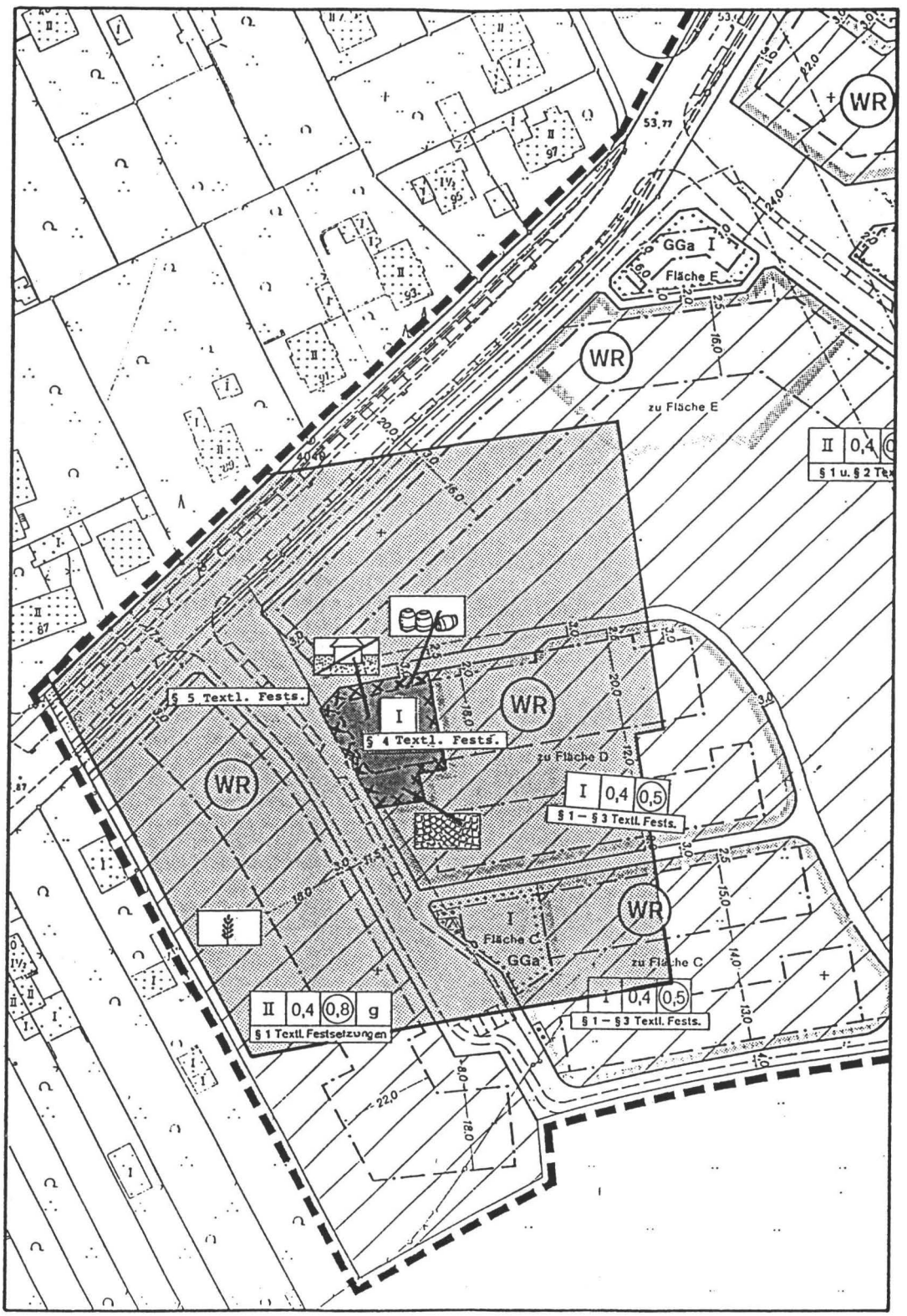
(1) Informationen zur Zusammensetzung der Altlast, z.B. Art und Umfang der Belastung,

(2) Auswirkungen der Altlast auf die überlagernde Nutzung,

(3) Maßnahmen zur Reduzierung der von der Altlast ausgehenden Belastung (Nutzungseinschränkungen und Sanierungsmaßnahmen),

(4) Sonstige zu berücksichtigende Aspekte, z.B. Ergebnisse und Bewertung der Beteiligungsverfahren und Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten der Sanierungsmaßnahmen.

Abbildung 1:
Beispiel zur Kennzeichnung
einer erheblich belasteten Fläche in einem Bebauungsplan



Die fehlende Kennzeichnung, trotz vorhandener Information über das Vorliegen einer Altlast, hat für die Rechtskraft des Bebauungsplans keine Bedeutung. Die fehlende Kennzeichnung kann jedoch ein Indiz für einen mangelhaften Abwägungsprozeß sein.

Eine Nutzungsausweisung, die aufgrund vorhandener Bodenbelastungen nicht realisierbar ist, kann zur Nichtigkeit des Bebauungsplans und zu Entschädigungsforderungen führen (21).

4. Fazit

Bei der ordnungsgemäßen Kennzeichnung von Altlasten in Bauleitplänen stehen der Vielzahl von zu beachtenden Faktoren nur geringe rechtliche Konsequenzen gegenüber. Die Konsequenzen aus einer fehlenden Kennzeichnung werden im wesentlichen aus anderen rechtlichen Anforderungen an die Bauleitplanung abgeleitet, z.B. dem Abwägungsprozeß.

Die wesentliche Funktion der Kennzeichnung liegt in ihrem Hinweis– und Warncharakter für nachfolgende Planungs– und Vollzugsebenen bzw. den einzelnen Bauherrn. Der Kennzeichnung in der hier vorgeschlagenen Form können, über den bloßen Hinweis auf das Vorliegen einer Altlast hinaus, auch Anforderungen und Konsequenzen für die überlagernde Nutzung entnommen werden.

Für den Planer ergibt sich aus mehreren Punkten die Notwendigkeit, sich mit dem Altlastenproblem im Rahmen der Bauleitplanung auseinanderzusetzen; er sollte daher die Möglichkeiten, die ihm die Kennzeichnung bietet, nutzen.

Eine enge Auslegung der Kennzeichnung, d.h. lediglich die Angabe über das Vorliegen einer Altlast, ist weder für den Planer noch für den betroffenen Bürger bei der weiteren Arbeit hilfreich.

Anmerkungen

(1)
Grauvogel, G. in: *Brügelmann, H.* u.a.: Baugesetzbuch Kommentar, Bd. 1, Stand: 6. Erg.–Lieferung v. August 1988, Rdnr. 129 zu § 5 BauGB

(2)
So auch die ARGEBAU (Arbeitsgemeinschaft der für das Bau–, Wohnungs– und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder): "Altlasten im Städtebau – Arbeitshilfe in der Bauleitplanung und beim Baugenehmigungsverfahren", Entwurf v. 24.3.1988, S. 7

(3)
Vgl. hierzu ausführlich *Schröter, F.*: "Möglichkeiten und Grenzen städtebaulicher Bewertung kontaminierter Standorte nach den §§ 5 Abs. 3 und 9 Abs. 5 BauGB. – Braunschweig: Institut für Stadtbauwesen, TU Braunschweig, 1991, S. 31 ff.

(4)
OLG Hamm, Urteil v. 26.6.1987, Bebauungsplan für ein ehemaliges Deponiegelände, –11 U 346/85– (nicht rechtskräftig). In: Umwelt– und Planungsrecht (1988) H. 10, S. 400

(5)
Jarass, H. D.: Bundesimmissionsschutzgesetz, Kommentar. – München 1983, Rdnr. 26 zu § 3 BImSchG

(6)
Vgl. *Schröter, F.*, a.a.O. (siehe Anm. (3))

(7)
Begründung zum BauGB. Bundestags–Drucks. 10/4630, 1987, S. 68

(8)
Dies kann z.B. mittels einer mathematischen Gleichung geschehen; vgl. hierzu *Schröter, F.*, a.a.O. (siehe Anm. (3))

(9)
Vgl. *Ewers, U.*: Umweltmedizinisch–toxikologische Beurteilung von Gesundheitsrisiken im Zusammenhang mit Altlastenproblemen. Manuskript eines Vortrags, gehalten auf dem VDI–Seminar "Untersuchung, Beurteilung und Sanierung industrieller Altlasten" vom 9. bis 10. Mai 1988 in Düsseldorf, S. 4

(10)
Vgl. statt vieler: *Kerndorf, H.* u.a.: Untersuchungsstrategie für Grundwasserkontaminationen durch Altstandorte. Von der Erkundung bis zur Bewertung. In: *Thomé–Kozmiensky, K.J.* (Hrsg.): Altlasten 2. – Berlin 1988, S. 573–602

(11)
Bericht der Bundesregierung an den Deutschen Bundestag: Maßnahmen zum Bodenschutz. Bundestags–Drucks. 11/1625 v. 12.1.1988, S. 8 f.

(12)
Vgl. *Lenz, W.*: Die Behandlung von Altlasten im Baugesetzbuch. In: Baurecht (1987) H. 4, S. 392; *Schink, A.*: Amtshaftung bei der Bebauung von Altlasten? In: Die Öffentliche Verwaltung (1988) H. 13, S. 531

(13)
BauZVO: Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs– und Zulassungsverordnung) i.d.F. v. 20. Juni 1990. In: Gesetzblatt der Deutschen Demokratischen Republik, Berlin, 30. Juli 1990, Teil I Nr. 45, S. 779

(14)
Diese Annahme wurde inzwischen durch die PlanzV 90 (BGBl. I, Nr. 3 v. 22.1.1991) bestätigt. In der PlanzV 90 ist das angegebene Zeichen als Nr. 15.12 aufgenommen worden.

(15)
Gierke, H.–G. in: *Brügelmann, H.* u.a.: Baugesetzbuch Kommentar, Bd. 1, Stand: 11. Erg.–Lieferung v. Mai 1990, Rdnr. 615 zu § 9 BauGB

(16)
In dieser Hinsicht dürfte auch die Urteilsbegründung des LG Bielefeld zu verstehen sein, in der die Bedeutung einer Bodenbelastung nicht nur auf das konkret belastete Grundstück bezogen wird. "Die in einer Deponie vorhandene Schadstoffbelastung einzelner Grundstücke hat nicht nur Gefahren für die jeweiligen Bewohner dieser Grundstücke zur Folge, sondern kann in der Regel zugleich auch Bewohner benachbarter Grundstücke gefährden, wie etwa im Falle einer Gasbildung oder wenn toxische Kohlenwasserstoffe, etwa bei öffentlichen Erschließungsmaßnahmen oder privaten Ausschachtungsarbeiten, an die Oberfläche gelangen". (Urteil v. 17.Sept.1985, –4 0 114/84– (nicht rechtskräftig). In: DWW (1985) H. 12, S. 319). Obwohl das zitierte Urteil noch nicht rechtskräftig ist, wurden die grundsätzlichen Aussagen bereits durch andere Gerichte bestätigt (vgl. *Bielefeldt, C.*: Rechtliche Probleme der Bebauung von Altlasten – Amtshaftung der Gemeinden? In: DÖV (1989) H. 2, S. 67).

(17)
Bereits verwandte Schutzzonen und Bereiche:

1. Wolfsburg–Reislingen: Die Empfehlung eines Gutachters, 25 m Sicherheitszone um eine Altlast von der Bebauung freizuhalten, wurde vom Stadtrat verdoppelt. Somit wurde eine Fläche (Schutzzone) im Umkreis von 50 m um die Altlast festgelegt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

2. Regierungsbezirke Düsseldorf und Bielefeld: Seit 1985 besteht im Umkreis von 100 m um Altstandorte ein Baustopp, bis eine Gefährdungsabschätzung eine Bebauung möglich erscheinen läßt (vgl. *Wiegandt, C.–C.*: Altlasten und Stadtentwicklung. In: Stadtforschung aktuell (1989) Bd. 25, S. 258).

3. Hessen: In Hessen besteht, durch Ministererlaß, die Verpflichtung, Altlastverdachtsflächen im Umkreis von 500 m zu Wohnbebauungen zu untersuchen.

(18)
Eine ähnliche Einteilung in Wirtschaftsbranchen und Abfallgruppen ist auch für die Darstellung von Altlasten in den Karten der Staatlichen Ämter für Wasser– und Abfallwirtschaft (StAWA) geplant. Hier sollen jedoch statt der oben vorgeschlagenen Symbole Buchstabenkennungen verwandt werden, und Altlasten sollen zusätzlich in punktförmige oder flächenmäßige Belastungen eingeteilt werden (Staatliches Amt für Wasser– und Abfallwirtschaft Düsseldorf: Auszug aus dem Erlaßentwurf über die zur Darstellung von Altlasten benutzten Planzeichen. Persönl. Mitteilung v. 4.9.1990).

(19)
Vgl. auch *Schneider, U.*: Altlasten, Handlungsvorschläge für die Stadtplanung. – Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau– und Planungsliteratur 1987, S. 336

(20)
Eine umfassendere Darstellung der einzelnen Komplexe kann bei *Schröter, F.* (siehe Anm. (3)) nachgelesen werden.

(21)
Vgl. das Urteil im Fall Bielefeld–Brake (siehe Anm. (12))

Dipl.–Ing. Frank Schröter
Institut für Stadtbauwesen
Technische Universität Braunschweig
Pockelsstraße 4
3300 Braunschweig