

Die Oberbürgermeisterin

Umwelt- und Verbraucherschutzamt

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

Merkblatt

Bauantrag/Bauvoranfrage im Zusammenhang mit altlastenverdächtigen Flächen,
Altlasten - Altablagerungen und Altstandorten oder schädlichen
Bodenveränderungen

Begriffserklärungen

Schädliche Bodenveränderungen sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Absatz 3 BBodSchG)

Verdachtsflächen sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§ 2 Absatz 4 BBodSchG)

Altlasten sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§ 2 Absatz 5 BBodSchG)

Altlastenverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Absatz 6 BBodSchG).

Das Verfahren: Prüfen, Risiken bewerten und Gefahren ausschließen

Aufgrund der bekannten Vornutzungen besteht der Verdacht auf mögliche Boden-, Bodenluft-, Grundwasserverunreinigungen oder das Wissen um vorhandene Boden-, Bodenluft-, Grundwasserverunreinigungen.

Aufgrund der geplanten Nutzung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Grundstücksüberprüfungen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind alle Grundstücke, die im Kernbereich einer beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt erfassten altlastverdächtigen Fläche, Altlast- oder schädlichen Bodenveränderungen liegen, auf mögliche Boden-, Bodenluft oder Grundwasserverunreinigungen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen könnten, zu prüfen und zu bewerten.

Umfang der Untersuchungen

Je nach Ausmaß des Altlastverdachts und bereits vorliegenden Erkenntnissen können für die Erteilung einer Baugenehmigung Nachforschungen/Erhebungen, einfache Bodenerkundungen oder auch umfassende Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen erforderlich sein.

Es ist ratsam, einen Fachgutachter zu beauftragen, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten beim Amt für Umweltschutz vorliegenden Informationen zu berücksichtigen und den Untersuchungsumfang mit den Ansprechpartnern der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gutachten einholen

Vom Antragsteller ist ein Gutachten erstellen zu lassen.

Um unnötige Untersuchungskosten und Zeitverzögerungen zu vermeiden, ist ein umfassendes nutzungs- und planungsbezogenes Gutachten mit dem Bauantrag einzureichen. Das Gutachten muss eine Risikoabschätzung und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des Planungsvorhabens beinhalten.

Die Kosten für das zu erstellende Gutachten trägt der Antragsteller, da ihm der

Nachweis über die Erfüllung der Genehmigungsvoraussetzungen obliegt (siehe Rechtsgrundlagen).

Dem Bauantrag kann nur dann entsprochen werden, wenn Risiken ausreichend geprüft und bewertet wurden und Gefahren ausgeschlossen werden können.

Rechtsgrundlagen

Die Grundsätze der Bauleitplanung sind in § 1 Absatz 6 Baugesetzbuch aufgeführt. Insbesondere zu berücksichtigen sind danach unter anderem „die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und die „Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens“.

In der Bauordnung NRW ist in § 3 festgelegt, dass bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten oder zu ändern sind, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung - insbesondere „Leben und Gesundheit“ oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Nach § 16 müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen „so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Baugrundstücke müssen für bauliche Anlagen entsprechend geeignet sein“.

Das bedeutet, dass die Baugenehmigung nur dann zu erteilen ist, „wenn dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen“ (§ 75 Absatz 1 Bauordnung NRW).

Hierzu gehören unter anderem das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sowie die jeweiligen Landesgesetze.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes ist bei allen Maßnahmen „die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden“, dazu zählen Belastungen, die durch verunreinigtes Erdreich entstehen.

Das Bundesbodenschutzgesetz zielt darauf, „die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen“. Es ist unter anderem Vorsorge gegen

nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Die Umsetzung der Belange des Bundesbodenschutzgesetzes bedeutet, dass schädlichen Bodenveränderungen in Bezug zum Planungsvorhaben zu berücksichtigen sind.

Die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bestimmt unter anderem für „die Untersuchung und Bewertung“ die „Anforderungen an die Probenahme, Analytik und Qualitätssicherung“, „an die Gefahrenabwehr“ und „an Sanierungsuntersuchungen“ (§ 1 BBodSchV).

Anforderungen an Inhalt und Qualität der Untersuchung und des Gutachtens

Zum Bauvorhaben sind folgende Unterlagen beizubringen:

- Datum und Aktenzeichen des Bauantrages
- Angaben zur geplanten Nutzung, insbesondere Angaben zur geplanten Flächennutzung und Außengestaltung (Spielplätze, Nutzgarten, Ziergarten, PKW-Stellplätze und so weiter)
- Übersichtsplan (M 1 : 5000) mit Eintragung des Grundstückes
- Grundriss und Schnitt des Bauvorhabens (Erdgeschoss und Kellergeschoss)

Gutachterliche Ermittlung, Bewertung und Risikoabschätzung im Hinblick auf die Wirkungspfade für die Schutzgüter Mensch, Boden, Pflanze und Grundwasser unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung. Folgende Punkte sind zu klären:

- Ob von dem Objekt eine akute Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht,
- ob eine latente Gefahr von dem Objekt ausgeht und in welcher Form deren Verlauf zu überwachen ist,
- ob das Objekt aufgrund der geprüften Kriterien ohne Einschränkung für eine weitere Wohn-/Gewerbe-/Industrienutzung in Frage kommt, ob unter Abwägung der Gefahrenmomente und der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit eine Sanierungs-/Sicherungsbedürftigkeit gegeben ist,
- mit welchen Handlungsempfehlungen die vorgesehene Planung umgesetzt und langfristig sichergestellt werden kann.

Um Nachforderungen zu vermeiden, wird hinsichtlich Inhalt und Qualität der Untersuchungen und des Gutachtens die Berücksichtigung der „Arbeitshilfe für

Qualitätsfragen bei der Altlastenbearbeitung“, insbesondere Kapitel 1 (Untersuchungsstrategie) und Anhang 2, Ziffer 3.4 (Anforderung an den Inhalt und die Qualität von Gutachten) empfohlen. Die „Arbeitshilfe für Qualitätsfragen bei der Altlastenbearbeitung“ ist von der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellt worden und zu beziehen über die Seiten der LABO (<https://www.labo-deutschland.de/Veroeffentlichungen-Altlasten.html>) unter „Probenahme, Analytik, Akkreditierung“

Das Gutachten ist in zweifacher Ausfertigung und digital vorzulegen. Dem Gutachten müssen alle für die Entscheidung maßgebenden Unterlagen beigelegt sein.