



Regierungen
Untere Bauaufsichtsbehörden

Per E-Mail

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
IIB5-4611.110-007/91

Telefon/Fax, Name
(089) 2192-
3615/13615
Frau Kramer

Zimmer-Nr.
347

München
18.04.2002

**Baurecht;
Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren**

Anlage
1 Mustererlass

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit IMS vom 28. Oktober 1991 hatten wir den Regierungen den Mustererlass „Berücksichtigung von Flächen mit Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der Fachkommission „Städtebau“ der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder (ARGEBAU) als Orientierungshilfe zur Kenntnisnahme übersandt. In der Zwischenzeit sind nicht nur Bestimmungen des Baugesetzbuchs geändert worden, sondern auch neue Rechtsgrundlagen zum Bodenschutz in Kraft getreten.

Der beigefügte von der Fachkommission „Städtebau“ erarbeitete und am 26. September 2001 beschlossene Mustererlass berücksichtigt die neue Rechtslage und befasst sich

...

auch mit den Schnittstellen zwischen den Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts sowie dem Bodenschutzrecht. Ergänzend weist das Staatsministerium des Innern in Abstimmung mit dem Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen auf Folgendes hin:

1 Allgemeines

Zu 1.2 Bodenschutz und Bauleitplanung

Die Pflichten des Bodenschutzrechts zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge richten sich nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung. Die Vorschriften des Bodenschutzrechts enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Nach § 4 Abs. 4 BBodSchG ist bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt (Nr. 2.1.3.1 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern – BayBodSchVwV – vom 11. Juli 2000, AllMBI S. 473).

Bodenschutzbehörden sind die Kreisverwaltungsbehörden. Diese beteiligen, soweit nichts anderes bestimmt ist, bei Fragen fachlicher Art die Wasserwirtschaftsämter.

Zu 1.3.2 Bauordnungsrecht

Für die Berücksichtigung von Bodenbelastungen im Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtliche Generalklausel des Art. 3 Abs. 1 BayBO (§ 3 Abs. 1 MBO), ferner insbesondere Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO (§ 16 Satz 2 MBO) und Art. 14 Abs. 1 BayBO (§ 16 Satz 1 MBO) zu beachten, soweit sie im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Zu 1.3.3 Bodenschutzrecht

Ergänzende landesrechtliche Regelungen können sich aus dem Bayerischen Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36), der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU Boden und Altlasten) vom 3. Dezember 2001 (GVBl. S. 938) sowie aus der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern (BayBodSchVwV) vom 11. Juli 2000 (AllMBl S. 473) ergeben. Auf die im Internet unter <http://www.umweltministerium.bayern.de/bereiche/boden/vollzug.htm> eingestellten Merkblätter des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird hingewiesen.

2 Aufstellung von Bauleitplänen

Zu 2.1.2 Nachforschungspflicht bei Zusammenstellung des Abwägungsmaterials

Informationsquellen können zum Beispiel sein Kataster über Verdachtsflächen und altlastverdächtige Flächen i.S. v. § 2 Abs. 4 und 6 BBodSchG.

Zu den Anforderungen an die Sachkunde, Zuverlässigkeit und gerätetechnische Ausstattung von Sachverständigen sowie zu Art und Umfang der einzuhaltenden Pflichten wird auf die VSU Boden und Altlasten hingewiesen.

Zur Kostenerstattung, z.B. von den Verursachern oder Beseitigungspflichtigen der Bodenbelastungen, wird auf Nr. 10.1 BayBodSchVwV hingewiesen. Der Verweis im vorletzten Absatz von Nr. 2.1.2 des Mustererlasses auf Nr. 2.3.3.6 ist zu streichen.

Zu 2.1.3 Bewertung festgestellter Bodenbelastungen

Die im Bodenschutzrecht genannten Werte und Anforderungen sind nicht ohne weiteres auf die Bauleitplanung übertragbar, können jedoch Anhaltspunkte

für die Beurteilung unbestimmter Rechtsbegriffe wie z.B. „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB geben.

Bei der Frage, inwieweit die Gemeinde die Vorsorgeanforderungen nach § 7 BBodSchG mit dem Anspruch der Bauleitplanung als Vorsorgeplanung in Übereinstimmung bringt, steht ihr ein weiter Spielraum zu (Nr. 2.1.3.1 BayBodSchVwV).

Zu 2.1.4 Auswirkungen auf das weitere Planverfahren und den Planinhalt

Zur Kennzeichnung der Bodenbelastung im Bauleitplan (4. Spiegelstrich) siehe Nr. 2.1.5 (nicht 2.1.4)

Zu 2.3.3.3 Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag schließen, mit dem sich der Vertragspartner verpflichtet, bestimmte städtebauliche Maßnahmen auf eigene Kosten vorzubereiten bzw. durchzuführen; möglicher Vertragsgegenstand ist dabei auch die Bodensanierung. Will die Gemeinde die städtebauliche Maßnahme dagegen selbst durchführen, kann die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen durch den Investor in einem Folgelastenvertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB geregelt werden.

Zu 2.3.5 Auswirkungen von Bodenbelastungen auf bestehende Bebauungspläne

Im vorletzten Absatz ist der Hinweis auf Nr. 2.4 zu streichen.

3 Baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Zu 3.2 Berücksichtigung von Bodenbelastungen nach dem Bauordnungsrecht

Eine dem § 16 Satz 1 der Musterbauordnung (MBO) sinngemäß entsprechende Regelung enthält Art. 14 Abs. 1 BayBO. Danach sind bauliche Anla-

gen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und zu unterhalten, dass durch chemische, physikalische oder tierische Einwirkungen keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen. Gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO muss das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein (§ 16 Satz 2 MBO).

4 Verfahrensrechtliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen

Zu 4.1.1 Prüfungsumfang

Die Anforderungen des Bodenschutzrechts zur Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und zur Vorsorge stellen keine im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren gesondert zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Sinne des Art. 72 Abs. 1 Satz 1 BayBO dar. Sie sind aber sowohl im Rahmen bauplanungsrechtlicher Vorschriften als auch bei der Konkretisierung der bauordnungsrechtlichen Generalklauseln, insbesondere Art. 3 Abs. 1 und Art. 4 Abs. 1 BayBO, zu berücksichtigen (Nr. 2.1.3.2 BayBodSchVwV).

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß Art. 73 BayBO prüft die Bauaufsichtsbehörde u.a. die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens. Nicht geprüft werden dagegen die Anforderungen der Art. 3, 4 und 14 BayBO.

Zu 4.1.2.1 Vorhaben nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB

Erweist sich der Bebauungsplan als nichtig, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 34 f. BauGB (vgl. Nrn. 3.1.1 und 3.1.2).

Zu 4.1.3 Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit

Den Bestimmungen der §§ 3 Abs.1, 16 MBO entsprechen im Wesentlichen die Art. 3 Abs. 1, Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 14 Abs. 1 BayBO.

Zu 4.2 Anzeige- und Genehmigungsfreistellungsverfahren

Die Genehmigungsfreistellung ist in Art. 64 BayBO geregelt.

Zu 4.3 Berücksichtigung von Bodenbelastungen nach Erteilung der Baugenehmigung

Über eine Rücknahme der Baugenehmigung ist anhand der in Art. 48 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) genannten Voraussetzungen zu entscheiden.

Rechtsgrundlage für eine Einstellung der Bauarbeiten ist Art. 81 BayBO. Die Nutzungsuntersagung kann auf Art. 82 Satz 2 BayBO gestützt werden.

Es wird gebeten, die Gemeinden, soweit diese nicht selbst Bauaufsichtsbehörden sind, in geeigneter Weise zu informieren.

Dieses Schreiben mit Mustererlass ist auch im Bayer. Behördennetz unter „Bauleitplanung, Städtebau, Bauordnung, Bautechnik – Auswahl wichtiger Schreiben“ abrufbar. (http://www.stmi.bybn.de/stmi_bbn/default.asp) Auf die Internetseiten des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zum Bodenschutzrecht wird hingewiesen (<http://www.umweltministerium.bayern.de/bereiche/boden/alt9.htm>).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Dölker
Ministerialdirigent