

Vorwort

Wohl die wenigsten Bauherren sind beim Aushub der Baugrube auf Erdöl gestoßen – auf Benzin schon einige. Allein das zeigt, was für eine Bedeutung „Altlasten im Baurecht“ besitzen, und zwar aus mehreren Gründen:

- sie tauchen oft unerwartet auf (weil man in den Boden eben immer noch nur beschränkt hineinschauen kann);
- sie können schnell über Gedeih und Verderb eines Bauvorhabens den Stab brechen, weil sowohl ihre Sicherung als auch und erst recht ihre Sanierung häufig Unsummen verschlingen.
- Umgekehrt bieten sie aber auch eine große Chance: für den technisch und rechtlich versierten Bauherrn und Planer sowie natürlich die planende Kommune warten unzählige Grundstücke „mit Vergangenheit“ auf ihre Entwicklung („Flächenrecycling“).

Der vorliegende Leitfaden widmet sich dem Thema deshalb in sechs Teilen: nach einer kurzen Einführung (**Teil 1**) soll zunächst die öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit geklärt werden (**Teil 2**), sodann die privatrechtliche (**Teil 3**). Altlasten sollen vor diesem Hintergrund sowohl in der Bauleitplanung beleuchtet werden (**Teil 4**) als auch bei Einzelbauvorhaben (**Teil 5**). Altlastenauskunft und Datenschutz runden das Werk ab (**Teil 6**).

Die **öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit** wird dabei nicht nur nach dem *Bundes-Bodenschutzgesetz* abgehandelt, sondern auch mit Blick auf das *Umweltschadengesetz*. *Rüstungsaltlasten* komplettieren den **2. Teil**, der im Kern die *behördlichen Befugnisse zur Vorsorge und Gefahrenabwehr* erläutert. Der klassische Ablauf im schrittweisen Umgang mit Altlasten – von ihrer *Erfassung* bis zur *Sanierung* – wird hier als „*Fahrplan*“ ausgerollt und im **Anhang** übersichtlich dargestellt. Dabei wird der Unterschied zwischen *Orientierender Untersuchung* (noch *Amtsermittlung* samt *Duldungspflicht* und *Duldungsbescheid*) und *Detailuntersuchung* (ggf. per *Untersuchungsanordnung* nebst *Sanierungsplan* und *Sanierungsvertrag*) auf der nächsten Ebene herausgearbeitet wie auch die Folgen dieser Unterscheidung für *Rechtsschutz* und *Verteilung der Untersuchungskosten*. Hierzu erfährt der Leser manch nützliche Hilfestellung für die *Störerauswahl* mit einer eigenen Checkliste im Anhang; nicht umsonst endet dieser mit dem „*perfekten Bescheid*“.

Hier wie sonst erleichtern viele praktische Beispiele und Praxistipps (z. B. zur Eintragung eines Bodenschutzlastvermerks) das Verständnis; zahl-

Vorwort

reiche Beispiele aus der Rechtsprechung helfen, den Altlastenfall rechtssicher und „gerichtstauglich“ zu bearbeiten.

Der **3. Teil** behandelt die **privatrechtliche Verantwortlichkeit** und erläutert insbesondere den *Ausgleichsanspruch* im Verhältnis mehrerer Verantwortlicher, den auch die Behörde für ihre Auswahl eines Pflichtigen unter mehreren Stören – nach pflichtgemäßem Ermessen – kennen muss. *Verjährung* und *Rechtsschutzfragen* runden das Thema ab.

Altlasten in der Bauleitplanung bilden im **4. Teil** einen weiteren Schwerpunkt des Leitfadens: *Vorsorgewerte, Prüfwerte und Maßnahmenwerte* erfahren genauso Erläuterung (mit einer weiteren Übersicht im **Anhang**) wie die relevanten *Wirkungspfade* (Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser), natürlich auf der Grundlage der neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Nicht nur die *Kennzeichnung im Bauleitplan* (*Flächennutzungsplan* und *Bebauungsplan*), sondern auch die *Überplanung einer kontaminierten Fläche* werden ausführlich dargestellt (mit einer weiteren Checkliste im Anhang). Schließlich kommen auch *Rechtsschutzfragen* nicht zu kurz: sowohl was das *Schicksal des Bebauungsplans* (nach einem Altlastenfund im bereits überplanten Gebiet) als auch die *Amtshaftung* der Kommune (Schadensersatzansprüche von Käufern, Bauträgern u. a.) anbelangt.

Als Kontrapunkt dazu kommen im **5. Teil** die **Altlasten bei Einzelbauvorhaben** zur Sprache: Bodenbelastungen sind nicht nur als (auszuräumender) *Versagungsgrund für die Baugenehmigung* bei der Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens nach *Bauplanungsrecht* und *Bauordnungsrecht* zu berücksichtigen, sondern auch nach Erteilung der Baugenehmigung – als Hindernis bei der *Bauausführung*. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* wird hier künftig an Bedeutung gewinnen; *Rechtsschutzfragen* (samt *Amtshaftung*) runden das Thema ab, nicht ohne am Ende natürlich auch noch auf die *Freiheit von Kampfmitteln* einzugehen.

Altlastenauskunft und Datenschutz erfahren schließlich im **6. Teil** nähere Betrachtung: nicht nur die „klassische“ *Akteneinsicht im (Verwaltungs- oder Planaufstellungs-) Verfahren*, sondern auch und gerade neue, oft noch unbekannte *Ansprüche auf Zugang zu Umweltinformationen* (auf Basis von *Aarhus-Konvention* und *Umwelthinformationsrichtlinie*) stellen die Behörden zunehmend vor Herausforderungen, für die vielfach noch keine Lösungen implementiert sind. *Voraussetzungen* (mit einem *Prüfungsschema im Anhang*) und *Rechtsfolgen*, die *Beteiligung dritter Personen im Verfahren* sowie *Verwaltungskosten* werden daher ausführlich erläutert. *Altlastenatlas*, *Altlastenkataster* und *Bodeninformationssystem* können Behörde und Bürger die Bearbeitung von Altlastenfällen erleichtern, ohne mit dem *Datenschutz* (auch ohne Zustimmung betroffener Personen) in Konflikt zu geraten.

Mit und ohne Altlasten möge dieser Leitfaden dem Bauherrn und seinem Rechtsanwalt, Behörden und Gemeinden auf all diesen Ebenen ein treuer Begleiter sein, der Bodenbelastungen nicht nur als (zu lösenden)

Vorwort

Problemfall begreift, sondern auch als Chance auf dem Weg zu einem nachhaltigen Flächenrecycling.

Regensburg, im Januar 2024

Thomas Troidl