

**Stadtverwaltung Burg
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen / Sachgebiet Stadtplanung -
Städtebauförderung**

In der Alten Kaserne 2, 39288 Burg



**Bauleitplanung der Stadt Burg
Bebauungsplan Nr. 83 im Quartier „Südlich
des Rolandplatzes“**

Änderung/Ergänzung der Beschlussvorlage BV 063/2020

(Satzungsbeschluss)

Anlage 2 zu BV 063/2020

2. Die Hinweise Nr. 4 werden wie folgt geändert:

~~in~~ - gestrichene Textteile grau durchgestrichen

in - neue Textteile rot kursiv

in – unveränderte Textteile

~~4. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand des Landkreises keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen. Direkt angrenzend an das Flurstück 10370 befinden sich jedoch zwei Altlastverdachtsflächen. Es handelt sich bei den beiden Altlastverdachtsflächen um den Standort „Teerdestillation/Vaselinfabrik“ Nr. 30185 auf dem Flurstück 237/290 und um den Standort „Dampfwäscherei“ Nr. 30223 auf dem Flurstück 10262, die im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land erfasst sind.~~

Auf der Grundlage der derzeitigen Untersuchungsergebnisse ist eine negative Beeinflussung der Fläche des Flurstücks 10370 durch die o. g. Altlastverdachtsfläche Nr. 30223 nicht vollständig auszuschließen. Dies beträfe eine lokale Belastung der unterirdischen Bauwerkssubstanz und des Bodens *angrenzend an das Flurstück*.

Auf der Grundlage der derzeitigen Untersuchungsergebnisse ist von einer negativen Beeinflussung der Fläche des Flurstücks 10370 durch Bodenbelastungen der Altlastverdachtsfläche Nr. 30185 mit hoher Wahrscheinlichkeit auszugehen. Eine Belastung der unterirdisch angrenzenden Bauwerkssubstanz ist auf dem Flurstück 237/44 bereits organoleptisch nachgewiesen worden. *Die betroffene Fläche wurde im Plan gekennzeichnet. Es wird empfohlen, vor* jeglicher Sensibilisierung der Nutzung ist *entweder* eine Überprüfung der Bodenbelastungsverhältnisse auf dem Flurstück 10370 angrenzend zu den Altlastverdachtsflächen durchzuführen *und bei Auffinden von Belastungen deren vollständige Sanierung zu veranlassen oder die Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit unbelasteten Böden so abzudecken, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdung für die vorgesehene Nutzung ausgeht.* Eine solche Nutzungssensibilisierung ist insbesondere dann anzunehmen, wenn Wohnnutzung auf der Fläche angeordnet werden soll. In Auswertung der Ergebnisse ist dann darzulegen, wie mit möglichen Belastungen verfahren werden soll, um die geplante Nutzung durchführen zu können.

Eine Nutzungsänderung ist erst dann gefahrfrei gewährleistet, *wenn die vorstehenden Rahmenbedingungen eingehalten und dies durch die Untere Bodenschutzbehörde bestätigt wurde.* notwendigen Untersuchungen durchgeführt worden sind und diese keine Hinweise auf Belastungen ergeben oder die Lösung der entsprechenden Nutzungskonflikte aufgezeigt und die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt wurden. *Die vorstehenden Hinweise erfolgen auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen des § 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG). Sie sind somit auf gesetzlicher Grundlage zu beachten.*

Begründung:

Im Rahmen einer Standortbegehung sollte geprüft werden, in welchem Umfang die bodenschutzrechtlichen Nachforderungen zur Bauleitplanung in Bezug auf die angrenzenden Altlastverdachtsflächen notwendig sind und wie diese umgesetzt werden.

An das Baugrundstück grenzen direkt die beiden Altlastverdachtsflächen # 30185 Teerdestillation / Vaselfabrik und # 30223 Dampfwäscherei an.

Auf der Grundlage der derzeitigen Untersuchungsergebnisse ist eine negative Beeinflussung der Fläche des Flurstücks 10370 durch die Altlastverdachtsfläche # 30223 nicht vollständig auszuschließen.

Auf der Grundlage der derzeitigen Untersuchungsergebnisse ist von einer negativen Beeinflussung der Fläche des Flurstücks 10370 durch Bodenbelastungen der Altlastverdachtsfläche # 30185 mit hoher Wahrscheinlichkeit auszugehen. Damit alle schutzwürdigen Belange entsprechend § 1 Abs.5 BauGB berücksichtigt werden können, ist es nach § 1 Abs.6 BauGB als erforderlich anzusehen, dass bereits erfasste Altlastverdachtsflächen im Rahmen der Erstellung eines B-Planes berücksichtigt werden.

Das ist hier bisher nicht abschließend erfolgt, wird aber für die Fläche des Flurstücks 10370 seitens der unteren Bodenschutzbehörde als erforderlich angesehen.

Ergebnis der Begehung: Die Begehung hat ergeben, dass im Bereich des Flurstücks 10370, welches direkt an die Altlastverdachtsflächen angrenzt, keine oberflächennahen Auffälligkeiten zu erkennen sind. Die geplanten Suchschürfe konnten nicht durchgeführt werden, da der angrenzende Giebel des Gebäudes der ehemaligen Fett- und Lackfabrik Risse hat und der Bauherr dadurch eine Gefahr für sein Grundstück und auch für den Baggerfahrer sieht, der die Suchschürfe ausführen sollte. Die direkt an der Grundstücksgrenze vorhandenen Baumstümpfe lassen außerdem auch keine Suchschürfe derzeit zu. Zusätzlich sind alte Fundamentreste im Boden.

Auch mögliche Sondierungen oder Bohrungen zur Überprüfung dieses Verdachtes sind auf Grund der beschädigten Giebelwand nicht möglich. Während der Begehung hat der Bauherr erklärt, dass er in diesem angrenzenden Bereich keine baulichen Anlagen errichten will, keine Tiefbauarbeiten durchgeführt werden sollen und dort nur ein Bodenauftrag für eine Grünfläche geplant ist.

Forderungen der unteren Bodenschutzbehörde und ihre Berücksichtigung:

Die untere Bodenschutzbehörde fordert, dass der Bereich, in dem eine Belastung vermutet wird, gekennzeichnet wird. Dies ist vorstehend erfolgt.

Weiterhin wird gefordert, textlich festzusetzen, dass die betroffene Fläche entweder als Grünfläche mit Bodenauftrag gestaltet wird oder beim Auffüllen von Bodenbelastungen diese vollständig saniert werden, dann könne auf eine vorherige Untersuchung verzichtet werden. Dies wurde geprüft.

Eine textliche Festsetzung ist nicht erforderlich und gemäß § 1 Abs.3 BauGB nicht zulässig. Hierzu wird auf die Ausführungen zur Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Jerichower Land auf Seite 30 Punkt 8. verwiesen. Das Untersuchungserfordernis resultiert nicht aus der Aufstellung des Bebauungsplanes, da dieser keine gegenüber Altlasten sensiblere Art der baulichen Nutzung als bisher festsetzt. Insofern ist die Frage, ob eine sensiblere Wohnnutzung auf dem Grundstück realisiert werden kann, im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen. Weiterhin sind die Sachverhalte, wie mit Bodenbelastungen umzugehen ist und wer hierfür zuständig ist, im § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes und den dazu erlassenen Verordnungen gesetzlich geregelt. Für Sachverhalte, die gesetzlich geregelt und zu beachten sind, besteht kein städtebauliches Erfordernis, dies zusätzlich satzungsrechtlich im Bebauungsplan festzusetzen. Jede Festsetzung im Bebauungsplan setzt gemäß § 1 Abs.3 BauGB das Bestehen eines städtebaulichen

Erfordernisses voraus. Dieses ist nur gegeben für die Sachverhalte für die andere verbindliche Regelungen nicht bestehen. Insofern ist eine Festsetzung nicht zulässig. Mit der Kennzeichnung und den hierzu gegebenen Hinweisen kommt die Stadt Burg ihrer Vorsorgepflicht im Hinblick auf die Vermeidung von Gefährdungen der Gesundheit oder der Umwelt umfassend nach. Die Ausführungen regeln das Bundes-Bodenschutzgesetz und dessen Verordnungen.