



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR UMWELT,  
ENERGIE, ERNÄHRUNG  
UND FORSTEN

# LEITFADEN ALTLASTEN AUF KONVERSIONSLIEGENSCHAFTEN



## IMPRESSUM

Herausgeber:

Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten  
Kaiser-Friedrich-Straße 1  
55116 Mainz

[www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)

Erstellt durch eine Arbeitsgruppe mit Mitarbeitern aus:

- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten: Dr. Alexandra Christ, Dr. Peter Delorme, Uta Freudenberger, Alexander Roth
- Landesamt für Umwelt: Winfried Vogt, Dr. Gerhard Schmiedel
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord: Wolfgang Bakesch, Anna Kirchner, Alfred Grunenberg
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd: Dr. Peter Jäger, Markus Roth, Andreas Gappa, Patricia Koch, Jörn Tonnius
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA, Zentrales Kontaminationsmanagement: Regina Herrmann

Gestaltung: Tatjana Schollmayer, Landesamt für Umwelt

© Mai 2020

Bildrechte: Wikipedia, Foto Sgt. Paul Tubridy, USAF (Titelbild); RSK Alenco GmbH (Bild S. 9, 18, 25, 26, 28, 29, 30, 36, 37); Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Willy-Brandt-Platz 3, 54290 Trier (Bild S. 33 und 34); pixabay (Bild S. 10, 15, 22, 24, 35); SGD Süd (Bild S. 39, 40, 41); Zweckverband Flugplatz Bitburg (Bild S. 41); Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Schemata und Graphiken)

Nachdruck und Wiedergabe nur mit Genehmigung des Herausgebers

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Rheinland-Pfalz herausgegeben. Sie darf weder von Parteien, noch Wahlbewerbern oder Wahlhelfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen der Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

# INHALT

<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>Einführung</b>	<b>8</b>
<b>Teil I Das KoAG-Verfahren im bodenschutzrechtlichen Vollzug</b>	<b>10</b>
STRUKTUR UND ZUSTÄNDIGKEITEN	11
Beteiligte	12
Organisation, Zuständigkeiten und Aufgaben	14
Ablauf der Altlastenbearbeitung	16
Priorisierung	20
VERBINDLICHKEIT DER KOAG-PROTOKOLLE	21
Rechtliche Einbindung des KoAG-Verfahrens	21
Formale Zustimmung der Beteiligten	21
ABSCHLUSS DES KOAG-VERFAHRENS	21
Protokoll der abschließenden KoAG-Sitzung	22
Abschlussdokumentation	22
ERHEBBARE VERWALTUNGSGEBÜHREN	23
SCHADENSREGULIERUNGSSTELLEN DES BUNDES/CLAIM-ANMELDUNG	23
Zuständigkeit	23
Formelle Rahmenbedingungen	23
EXKURS: KOAG-VERFAHREN BEI FLÄCHEN, DIE BEREITS AN DRITTE VERÄUSSERT WURDEN	25
<b>Teil II Entwicklung von Konversionsliegenschaften in der Praxis</b>	
<b>Hilfestellung für Planungsträger und Investoren</b>	<b>26</b>
AN DER SCHNITTSTELLE ZUR BAULEITPLANUNG BZW. BAUGENEHMIGUNG	27
Umgang mit Altlasten im Rahmen der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren	27
Dekontamination vs. Sicherung – Die Konsequenzen	30
Entwässerung und Versickerung	31

<b>AN DER SCHNITTSTELLE ZUR FLÄCHENFREIMACHUNG VON KONVERSIONSLIEGENSCHAFTEN</b>	<b>32</b>
Auskünfte aus dem Bodenschutzkataster	32
Umgang mit bisher unbekanntem Schadstoffen	32
Kampfmittelproblematik	33
Rückbau von Gebäuden/Probleme im Bestand	34
Abfallrechtliche Aspekte im Untergrund	35
Naturschutzrechtliche Aspekte	37
Beteiligung der Öffentlichkeit	38
Fragen der Verkehrssicherung	38
<b>BEISPIELE FÜR ERFOLGREICHE KONVERSIONSPROJEKTE</b>	<b>39</b>
Husterhöf-Kaserne in Pirmasens	39
Holtzendorff-Kaserne – PRE-Park in Kaiserslautern	40
US Militärflugplatz Bitburg	40
Ehemaliges US Depot Nahbollenbach, Idar-Oberstein	41
<b>BEGRIFFSBESTIMMUNGEN</b>	<b>44</b>
<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>47</b>

## Abkürzungen

ABB	Amt für Bundesbau Rheinland-Pfalz
ALA	Altlast
AVV	Abfallverzeichnis-Verordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BIS-BoKat	Bodeninformationssystem Rheinland-Pfalz, Fachmodul Bodenschutzkataster
BlmA	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BlmAG	Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BMUB	ehemaliges Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	ehemaliges Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMI	Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat
BMVg	Bundesministerium der Verteidigung
BMVI	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BWS	Bewertungsstufe
DU	Detailuntersuchung
HE	Historische Erkundung
HGB	Handelsgesetzbuch
KoAG	Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppen
KF	Kontaminierte Flächen
KVF	Kontaminationsverdächtige Flächen
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LBB	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Rheinland-Pfalz
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz
LfU	Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz
LGebG	Landesgebührengesetz Rheinland-Pfalz
LTranspG	Landestransparenzgesetz Rheinland-Pfalz
LWG	Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz
NSG	Naturschutzgebiet
NTS	NATO-Truppenstatut
OU	Orientierende Untersuchung
PFC	Per- und polyfluorierte Chemikalien
SBV	Schädliche Bodenveränderung
SGD	Struktur- und Genehmigungsdirektion Rheinland-Pfalz
SRB	Schadensregulierungsstelle des Bundes
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WiVwGebV	Landesverordnung über die Gebühren der Behörden der Wirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz



## VORWORT

Vor mehr als 25 Jahren wurden in Rheinland-Pfalz die ersten militärischen Liegenschaften von Gaststreitkräften und der Bundeswehr für eine zivile Folgenutzung freigegeben. Der großflächige Abzug insbesondere der Gaststreitkräfte Anfang der 1990er Jahre stellte die Menschen in Rheinland-Pfalz vor große ökologische, ökonomische und soziale Herausforderungen. Um wirtschaftlichen und sozialen Problemen aufgrund von Arbeitsplatz- und Kaufkraftverlusten vor allem in schwach strukturierten ländlichen Gebieten frühzeitig entgegenzuwirken, wurde 1992 ein eigenes Konversionsprogramm beschlossen und mit umfangreichen Finanzmitteln ausgestattet.

Damit freigewordene Liegenschaften vermarktet und möglichst schnell einer zivilen Folgenutzung zugeführt werden konnten, mussten im ersten Schritt umfangreiche Anstrengungen zur Gewährleistung einer Altlastenfreiheit unternommen werden. Alleine für die systematische Erfassung kontaminationsverdächtiger Flächen durch das Landesamt für Umwelt (LfU) wurden seit 1992 rund 12 Mio. Euro seitens des Landes aufgewendet.

Mit der Installation von speziell konzipierten Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppen (KoAGen) wurde ein bundesweit einmaliges Erfolgsmodell zur systematischen Abarbeitung von kontaminationsverdächtigen Flächen und Altlasten geschaffen, das frühzeitig alle Akteure am Diskussionsprozess beteiligte. Nach der Freigabe von mittlerweile rund 700 ehemaligen militärischen Liegenschaften findet das bewährte Instrument der KoAG unter Federführung der Struktur- und Genehmigungsdirektionen (SGDen) sowie unter Mitwirkung aller Betroffenen (Standortgemeinde, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Fachbehörden, Investoren, Streitkräfte etc.) auch heute noch Anwendung. Obwohl sich die Freigabe neuer Liegenschaften gegenwärtig deutlich rückläufig darstellt, besteht aktuell dringender Handlungsbedarf im Bereich des Wohnungsbaus. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Wiedernutzung von innerstädtischen Brachflächen in Ballungsräumen. Das ungeklärte Altlastenrisiko vieler dieser Flächen stellt ein massives Investitionshemmnis dar. Die rheinland-pfälzische Landesregierung stellt sich aktiv dieser Problematik und spricht sich ausdrücklich für eine Stärkung des Flächenrecyclings aus. Gleichzeitig wird hierdurch das erklärte Ziel der Bundesregierung nach einer deutlichen Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme unterstützt. Die systematische Altlastenbearbeitung im Rahmen des KoAG-Verfahrens stellt hierbei einen wichtigen Baustein zur Zielerreichung dar.

Insbesondere zur Unterstützung der betroffenen Kommunen aber auch privater Investoren wurde 1995 der „Leitfaden Altlasten auf Konversionsliegenschaften“ herausgegeben, in dem relevante Informationen bzgl. der Rechtslage, der Zuständigkeiten sowie der Vorgehensweise bei der Durchführung von Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen in kompakter Form dargestellt werden.

Gerade mit Blick auf unsere langjährigen Erfahrungen im Bereich der Altlastensanierung auf militärischen Liegenschaften freue ich mich, Ihnen eine Fortschreibung unseres Konversionsleitfadens vorstellen zu können.

Ich bin sicher, dass wir mit dieser Neuauflage den betroffenen Akteuren in bewährter Tradition auch zukünftig eine maßgebliche Hilfestellung an die Hand geben können. Der Schlüssel zum Erfolg liegt bei großen Herausforderungen jedoch nicht nur in einer gut organisierten Arbeitsweise, sondern vor allem in einem offenen Dialog. Ich möchte Sie auf der Basis der guten und offenen Zusammenarbeit in der Vergangenheit einladen, mit uns auch weiterhin gemeinsam den nicht immer einfachen Weg zur Bewältigung der Umweltprobleme auf militärischen Liegenschaften für ein nachhaltiges, lebenswertes Rheinland-Pfalz zu beschreiten.

*„Hab Geduld, alle Dinge sind schwierig, bevor sie einfach werden“*

(Französisches Sprichwort)



**Ulrike Höfken**

Ministerin für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten  
des Landes Rheinland-Pfalz

# EINFÜHRUNG

Seit Beginn der 1990er Jahre stellt die mit dem Truppenabbau verbundene Aufgabe der militärischen Liegenschaften eine erhebliche Herausforderung für die betroffenen Standortgemeinden und bei der Hinführung in eine zivile Folgenutzung oftmals auch für die betroffenen Investoren dar. Ein Problemschwerpunkt war und ist dabei die Klärung der Altlastenfrage.

Zur Unterstützung des Konversionsprozesses hat die Landesregierung daher neben umfangreichen Fördermaßnahmen bereits im Jahr 1995 den „Leitfaden Altlasten auf Konversionsliegenschaften“ herausgegeben, der den verschiedenen Akteuren als „Entscheidungshilfe für den Umgang mit Altlasten“ dienen sollte.

Nach nun über 20 Jahren hat sich der Truppenabbau zwar deutlich verlangsamt, die in der Regel sich über viele Jahre erstreckende Konversion der freiwerdenden militärischen Liegenschaften in eine zivile Folgenutzung ist aber nach wie vor von großer Bedeutung für die Kommunen und Investoren.

Der Leitfaden richtet sich mit Hinweisen und Beispielen aus der Praxis in erster Linie an betroffene Behörden, Kommunen, private Investoren und Planungsbüros. Der Schwerpunkt des Leitfadens liegt in der Beschreibung und Erläuterung des Vorgehens bei der Altlastenbearbeitung auf Konversionsflächen in Rheinland-Pfalz. Er ergänzt damit die „Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten

der Konversion militärischer Liegenschaften“ der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz [U2]. Verwiesen wird an dieser Stelle auch an den „Praxisratgeber Konversion“ des ehemaligen BMVBS, Berlin, Juni 2013.

Im Rahmen der Konversion militärischer Liegenschaften hat sich in Rheinland-Pfalz das sogenannte KoAG-Verfahren (Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppen) als geschätztes und leistungsstarkes Instrument seit nun mehr als 20 Jahren etabliert. Bei den KoAGen handelt es sich um ein bundesweit einmaliges und erfolgreiches Konstrukt unter Federführung der Struktur- und Genehmigungsdirektionen (SGDen) als obere Bodenschutz- und Wasserbehörden sowie unter Mitwirkung aller betroffenen Akteure (z. B. Standortgemeinde, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Fachbehörden, Investoren, Streitkräfte etc.). Ein Großteil dieses Leitfadens beschäftigt sich deshalb mit dem KoAG-Verfahren.

Für die bereits im Leitfaden von 1995 dargelegten Fragestellungen zu der Problematik potenzieller bzw. bereits bekannter Verunreinigungen von Boden und Grundwasser bedarf es nach wie vor Antworten für eine sachgerechte Bearbeitung der Grundstücksrisiken wie auch für die zielgerichtete Entwicklung der zivilen Nachnutzung und den Erwerb einer Konversionsliegenschaft:

- Gibt es potenzielle Kontaminationen, die sich aus der früheren militärischen Nutzung ableiten lassen?
- Auf welchen (Teil-)Flächen sind welche Erkundungsmaßnahmen notwendig, um den Gefahrenverdacht ausschließen oder verifizieren zu können?
- Besteht die Notwendigkeit der Sanierung kontaminierter Flächen?
- Welche Bedeutung haben (mögliche) Kontaminationen für die geplante Folgenutzung?
- Wie wird das Verfahren der Bauleitplanung durch Altlasten bzw. Kontaminationen beeinflusst?
- Welche bodenschutzrechtliche Einstufung erhält das Flurstück nach der Sanierung?
- Woran orientieren sich zukünftige Altlastenauskünfte?
- Welche Rechtsbereiche sind bei einer zivilen Nutzung von Konversionsflächen noch betroffen?
- Wie sind die Zuständigkeiten bei den Streitkräften (als bisherige Nutzer) bzw. beim Bund geregelt?
- Wer ist am Verfahren beteiligt und zu beteiligen?
- Wer veranlasst Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen?
- Wer finanziert Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen und welche Förderungsmöglichkeiten gibt es?

Mit der vorliegenden Überarbeitung des „Leitfadens Altlasten auf Konversionsliegenschaften“ werden die allgemeine Vorgehensweise bei der Altlastenbearbeitung und die Entscheidungsstrukturen beschrieben, die am Gesamtprozess Beteiligten vorgestellt und Schnittstellen zu verschiedenen betroffenen Themengebieten erläutert. Abschließend werden einige erfolgreich durchgeführte Konversionsprojekte kurz vorgestellt.



TEIL I

DAS KOAG-VERFAHREN IM

BODENSCHUTZRECHTLICHEN VOLLZUG



Mit den ersten freiwerdenden militärischen Liegenschaften ergab sich für die betroffenen Kommunen die Notwendigkeit möglichst rasch Überlegungen für eine Überführung der oftmals großen und zentral gelegenen Flächen in eine zivile Folgenutzung anzustellen und die entsprechenden Entscheidungen zu treffen. Eine wesentliche Herausforderung stellte dabei die Frage nach der Altlastenproblematik auf den Flächen dar. Um hier zu raschen und belastbaren Ergebnissen zu kommen, wurde schon frühzeitig erkannt, dass die betroffenen Behörden, Institutionen und sonstigen Akteure sich eng und einheitlich abstimmen sollten, um die notwendigen Maßnahmen ohne langwierige Verwaltungs- und möglicherweise Rechtsverfahren zügig durchführen zu können. Dazu wurden die Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppen (KoAG) gebildet, deren Arbeitsweise sich in den letzten 20 Jahren bewährt hat und die bis heute ein schlagkräftiges Instrument der rheinland-pfälzischen Konversionsaktivitäten darstellen.

## STRUKTUR UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Strukturen innerhalb des KoAG-Verfahrens haben sich seit Aufstellung des Leitfadens von 1995 erheblich verändert. Früher stand die Kommune bzw. das beauftragte Ingenieurbüro im Mittelpunkt und übernahm die Geschäftsführung bei den KoAG-Sitzungen. Heute sind dies im Wesentlichen die zuständige Ordnungsbehörde (obere Bodenschutzbehörde) und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

In der Regel nehmen Vertreter von folgenden Institutionen an den KoAG-Sitzungen teil:

- die SGD Nord oder Süd als zuständige obere Bodenschutz- und Wasserbehörde,
- die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). u. a. mit Vertretern aus
  - dem Facility Management bzw. dem Bundesforst als Liegenschaftsverwaltung,
  - dem Altlastenmanagement als Sachverständige,
  - ggf. der Flächenentwicklung.
- die Leitstelle des Bundes beim Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegenschaften (NLBL) als Sachverständige. Die dortige Leitstelle des Bundes für Boden- und Grundwasserschutz ist als Kompetenzzentrum für

Bundesliegenschaften im Auftrag des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) und des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) tätig,

- der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung für Auftragsvergabe und Bauleitung vor Ort (LBB), ggf. Amt für Bundesbau (ABB Rheinland-Pfalz),
- beauftragte Ingenieurbüros und Fachgutachter,
- die zuständige Kommune als Träger von Bauleitplanungen,
- die untere Wasserbehörde, da für Bereiche mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Tankstellen, Heizungen) die Stilllegung nach Wasserrecht erforderlich ist.

Ergänzt wird der Teilnehmerkreis in gewissen Phasen oder zu speziellen Fragestellungen durch Vertreter des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU), sowie gegebenenfalls durch private Investoren oder Kaufinteressenten, Vertreter der Streitkräfte und der Schadensregulierungsstelle des Bundes und durch die obere Naturschutzbehörde.

## Beteiligte

Im Folgenden werden die Beteiligten kurz vorgestellt, die im Regelfall am KoAG-Verfahren teilnehmen.

### Bund

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) ist seit dem 1. Januar 2013 Eigentümerin sämtlicher zuvor im Ressortvermögen des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) befindlicher inländischer Liegenschaften. Dies beinhaltet sowohl die aktuell aktiv von der Bundeswehr und den Gaststreitkräften militärisch genutzten als auch die zur Rückgabe vorgesehenen und die tatsächlich zurückgegebenen ehemals militärisch genutzten Liegenschaften.

Der BlmA wurden durch das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmAG) vom 9. Dezember 2004 liegenschaftsbezogene

und weitere Aufgaben der vormaligen Bundesvermögensverwaltung übertragen. Die Bundesanstalt wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2005 durch das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmAG) errichtet.

Die BlmA ist damit in der Regel als Eigentümerin gem. § 4 Abs. 2 BBodSchG erste Ansprechpartnerin für die obere Bodenschutzbehörde, wenn es um die Bewältigung möglicher Altlasten geht.

Mit der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrforschung und -beseitigung beauftragt die BlmA die Bauverwaltungen der Länder, in Rheinland-Pfalz den Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) über das Amt für Bundesbau in Rheinland-Pfalz (ABB), oder ihre Tochtergesellschaft GESA, Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten GmbH, als Projektsteuerer.

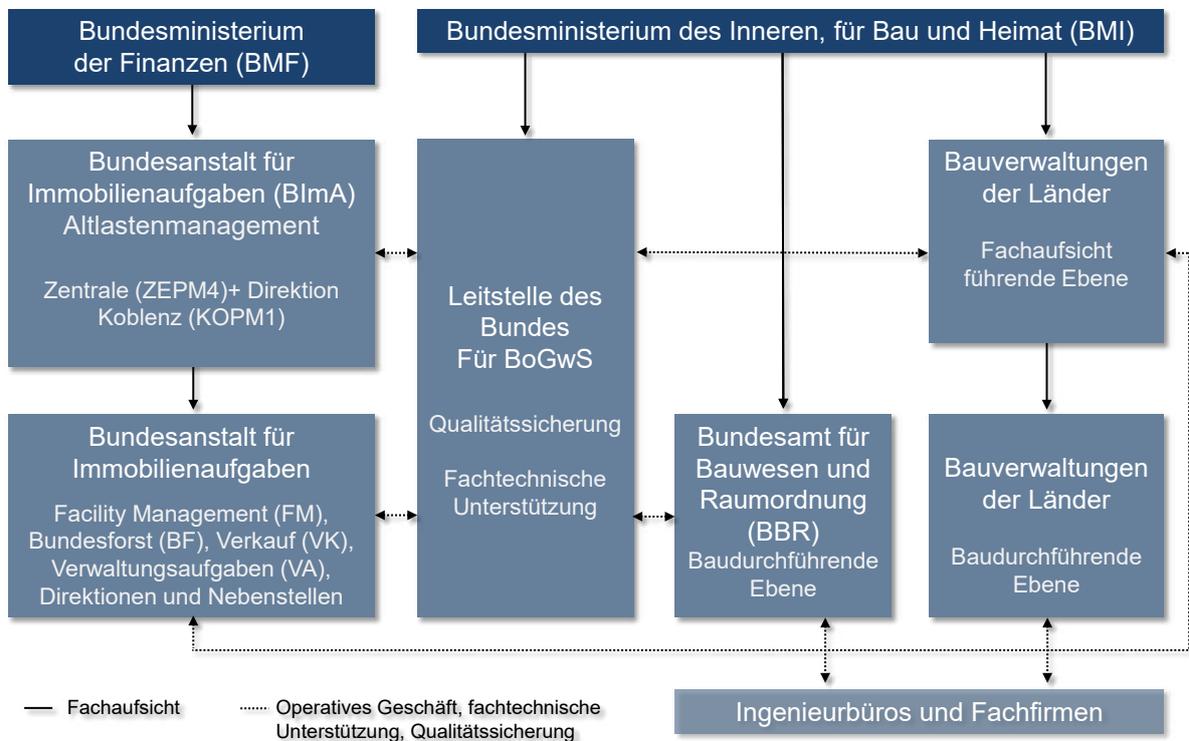


Abbildung 1-1: Organisationsstruktur für Liegenschaften der BlmA (aktualisiert Stand 2018) [U6]

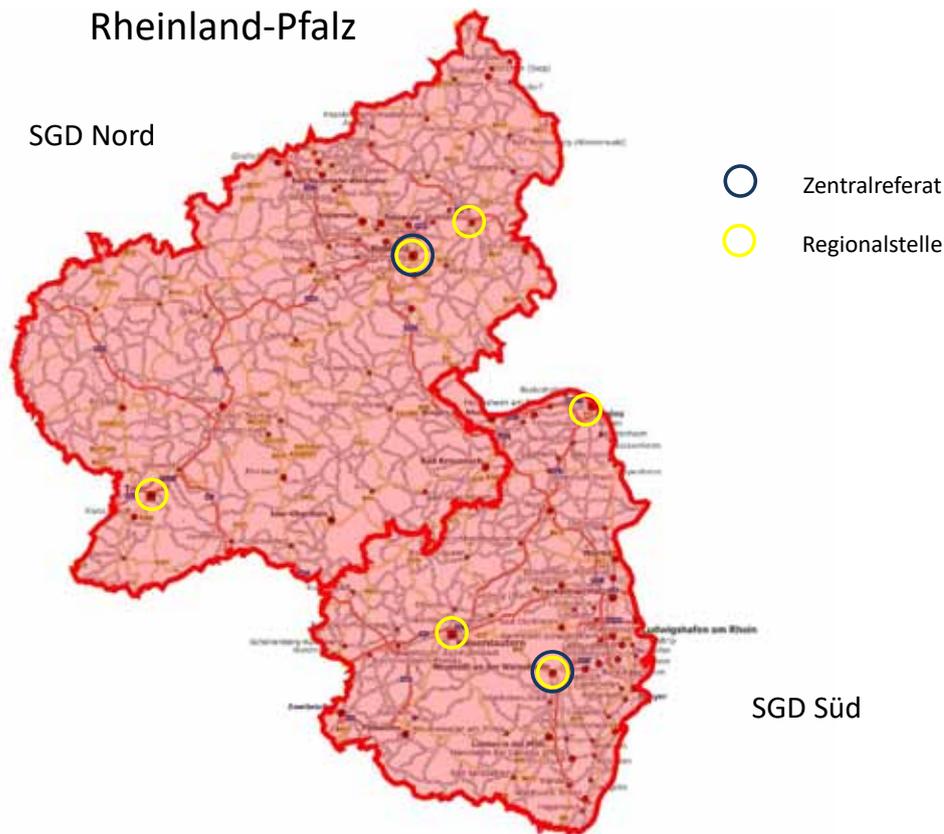


Abbildung 1-2: Organisationsstruktur der oberen Bodenschutzbehörden in Rheinland-Pfalz

Eine Teilnahme des Altlastenmanagements der BlmA bzw. deren fachtechnische Vertretung durch die Leitstelle des Bundes, Bereiche Boden-, Grundwasserschutz und Kampfmittelräumung (Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften) bei den KoAG-Sitzungen, ist zwingend erforderlich, sofern die BlmA in das Verfahren involviert ist.

Die Organisationsstruktur ist in Abbildung 1-1 zusammenfassend dargestellt.

Für die Abwicklung der von den ausländischen Streitkräften verursachten Drittschäden im Sinne des Artikels VIII Abs. 5 NATO-Truppenstatut (NTS) ist für Rheinland-Pfalz die Schadensregulierungsstelle des Bundes (SRB) in Koblenz zuständig.

Die SRB hat im Rahmen einer Verwaltungsstrukturreform die früheren Ämter für Verteidigungslasten abgelöst. Zur Zuständigkeit und den formellen Rahmenbedingungen wird in separatem Kapitel Bezug genommen.

### Land

Die zuständige Behörde für die Erfassung (Bewertungsstufe (BWS) 0) von Altablagerungen und Altstandorten ist in Rheinland-Pfalz das Landesamt für Umwelt (LfU) gemäß § 11 Abs. 1 Satz 3 LBodSchG [U5]. Die Erfassungsergebnisse für die freiwerdenden bzw. freigewordenen militärischen Liegenschaften werden in einem Liegenschaftsbericht, einem Liegenschaftsordner und im Fachmodul Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) des Bodeninformationssystems Rheinland-Pfalz (BIS-RP) dokumentiert und im Rahmen einer Start-KoAG bewertet.

Obere Bodenschutzbehörden und damit zuständig für die Bewertung von Altlasten in Rheinland-Pfalz sind die SGD Nord und SGD Süd (Zuständigkeitsbereiche siehe Abb. 1-2). In einzelnen Fragestellungen ist die Beteiligung der oberen Wasserbehörde (ebenfalls SGDen) erforderlich.

Der bereits genannte Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) ist der Immobilien- und Baudienstleister für das Land Rheinland-Pfalz.

Der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (Landesbetrieb LBB) betreut und optimiert nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Immobilienportfolio, das den größten Teil der Landesliegenschaften umfasst. Der LBB realisiert Bau- und Sanierungsvorhaben für das Land, den Bund und die hierzulande stationierten Gaststreitkräfte. Damit erfüllt dieser die Aufgaben des staatlichen Hochbaus in Rheinland-Pfalz.

### **Kommunale Behörden**

Bei den Städten und Gemeinden liegt die Ausübung der Planungshoheit für die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung nach Baugesetzbuch (BauGB). Bei einer Beteiligung der betroffenen Kommunen im KoAG-Verfahren können Konflikte hinsichtlich der zukünftigen zivilen Planung frühzeitig erkannt und bewältigt werden.

Viele Kommunen nutzen darüber hinaus ihre Erstzugriffsoption zum frühzeitigen eigenen Direkterwerb einer Konversionsliegenschaft. Erläuternde Hinweise hierzu sind der Homepage der BlmA zu entnehmen. In dieser Rolle als zukünftiger Eigentümerin kommt der Kommune eine besondere Rolle im KoAG-Verfahren zu.

Die Landkreise bzw. kreisfreien Städte sind als untere Wasserbehörde insbesondere für die wasserrechtlichen Stilllegungen von z. B. Tankanlagen zuständig.

### **Französische Streitkräfte**

Das KoAG-Verfahren bei ehemaligen französischen Liegenschaften besitzt eine Besonderheit. Die französischen Streitkräfte werden in der Regel durch den ehemaligen Leiter des Ende 2002 aufgelösten Amtes für Verteidigungslasten als Fachberater vertreten.

## **Organisation, Zuständigkeiten und Aufgaben**

Die für die Erfassungsbewertung zuständige SGD (§ 11 Abs. 2 LBodSchG) entscheidet über die Durchführung einer KoAG-Sitzung und leitet diese. Das vom LfU beauftragte Gutachterbüro stellt die Ergebnisse der Erfassung in Wort, Bild (Fotodokumentation) und anhand von Tischvorlagen und/oder Bildschirmpräsentationen vor. Die Einberufung der ersten KoAG-Sitzung erfolgt durch die SGD in Abstimmung mit der BlmA. Das Erfordernis weiterer KoAG-Sitzungen wird im Rahmen der jeweils aktuellen KoAG-Sitzung festgelegt.

### *Leitung und Geschäftsführung*

- Die Leitung und die Geschäftsführung der KoAG-Sitzung obliegen der SGD.
- Sie führt den Vorsitz und übernimmt die Gesprächsführung.
- Sie organisiert die KoAG-Termine in Abstimmung mit der BlmA.
- Die Einladung zu der KoAG-Sitzung ergeht spätestens 4 Wochen vor dem geplanten Termin.
- Die SGD erstellt einen Protokollentwurf, der den Beteiligten zur Prüfung vorgelegt wird. Die entsprechende Endfassung wird von der SGD gemäß Verteiler verschickt.
- Die Anwesenheit der Teilnehmer an der KoAG-Sitzung wird von der geschäftsführenden SGD durch eine Anwesenheitsliste dokumentiert.

### *BlmA, ABB und LBB*

- Das zentrale Altlastenmanagement der BlmA (Regionalstelle in Koblenz) bzw. die Leitstelle des Bundes beim Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegenschaften (NLBL) als Sachverständige sind in jedem Fall zur KoAG-Sitzung einzuladen, sofern die BlmA in das Verfahren involviert ist. Die BlmA wird ihrerseits weitere Beteiligte, wie z. B. das ABB als zuständige Fachaufsicht, den LBB für die Baubetreuung und Auftragsvergabe vor Ort, sowie ggf. das beauftragte Gutachterbüro einladen.



- Davon wird abgewichen, wenn die BlmA in das Verfahren nicht involviert ist, z. B. wenn sie durch Verkauf der Flächen vor dem Inkraft-Treten des Bundes-Bodenschutzgesetzes aus der Verantwortlichkeit entlassen ist. Ob ggf. mit dem neuen Eigentümer im Rahmen eines KoAG-Verfahrens verhandelt werden kann, hängt vom Einzelfall ab. Die SGD wird in diesen Fällen im Zweifel nach den allgemein geltenden Vorschriften vorgehen.

#### *Weitere Teilnehmer*

- Weitere Teilnehmer (Investoren, Kaufinteressenten, SRB etc.) können nach Rücksprache mit der SGD und der BlmA durch die SGD eingeladen werden.
- Sollte die Konversionsfläche zwischenzeitlich von der BlmA verkauft worden sein und ausnahmsweise kein Rückgriff nach § 4 Abs. 6

BBodSchG auf die BlmA als früherer Eigentümerin möglich sein, soll geprüft werden, ob und ggf. wie der neue Eigentümer als potenziell Ordnungspflichtiger entsprechend in das Verfahren einbezogen werden kann. Im Zweifel wird die SGD jedoch nach den allgemein geltenden Vorschriften vorgehen.

#### *Beschlussfähigkeit*

Die KoAG ist beschlussfähig, wenn mindestens die SGD als Ordnungsbehörde und der potenziell Ordnungspflichtige nach § 4 BBodSchG an der Sitzung teilnehmen. Im Regelfall ist dies die BlmA, für die zwingend Vertreter des Altlastenmanagements anwesend sein müssen.

## Ablauf der Altlastenbearbeitung

Die Altlastenbearbeitung in Deutschland ist mit Einführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung seit 1999 einheitlich geregelt.

Das Land Rheinland-Pfalz hat den bundeseinheitlichen Verfahrensablauf im Rahmen seiner Zuständigkeit in 2005 mit dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) konkretisiert, welcher in Abb. 1-3 dargestellt wird und nach dem in der Regel vorgegangen wird.

Auch der Bund bzw. die BImA und die im Rahmen der Organleihe tätigen Bauverwaltungen haben spezifische Abläufe und Begrifflichkeiten, die im folgenden Schema dem rheinland-pfälzischen Verfahren gegenüber gestellt werden und sich weitestgehend entsprechen.

## Erfassung und Erstbewertung – BWS 0 und BWS 1 (Phase I)

In Rheinland-Pfalz erfolgt gemäß § 11 Abs. 1 LBodSchG Rheinland-Pfalz die Erfassung von Altablagern und Altstandorten durch das LfU. Die Erstbewertung und weitere Bearbeitung wird gemäß § 11 Abs. 2 LBodSchG Rheinland-Pfalz durch die SGDen durchgeführt.

Die Erfassung erfolgt ohne Probenahme und Analytik mit dem Ziel:

- der Lokalisierung kontaminationsverdächtiger Flächen,
- der Sammlung aller relevanten Informationen,
- der Dokumentation aller Ergebnisse und
- der Erstbewertung, die über Verdachtsausschluss bzw. -bestätigung entscheidet und die Formulierung von Kontaminationshypothesen beinhaltet.

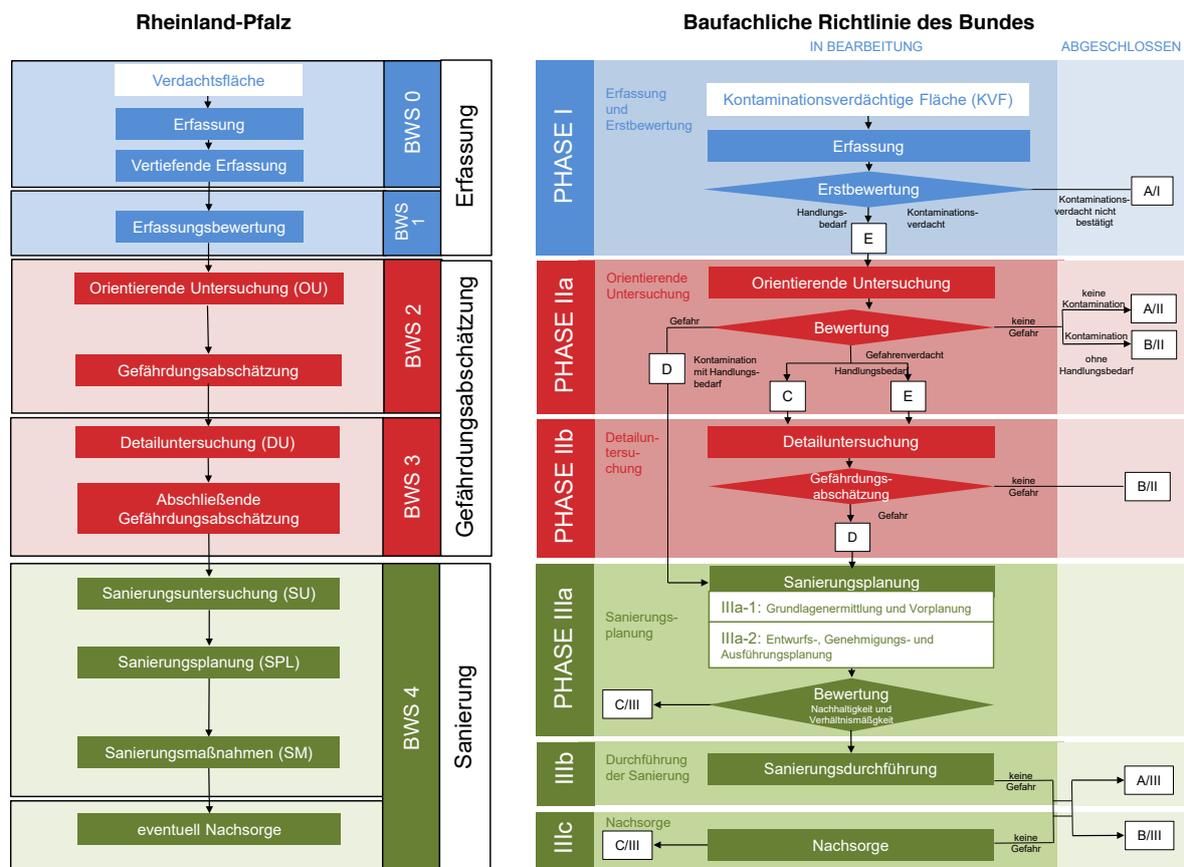


Abbildung 1-3: Ablaufschema für den Umgang mit kontaminationsverdächtigen/kontaminierten Flächen (in Anlehnung und ergänzt aus [U6])

Wesentlich ist hierbei eine systematische Datenerhebung der bisherigen Nutzung sowie die Ermittlung der Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nach Art, Menge und Dauer.

Alle bis zu diesem Zeitpunkt verfügbaren Daten sind zu berücksichtigen, wie z. B.:

- administrative Liegenschaftsdaten (Lage, Eigentumsverhältnisse, Zuständigkeiten usw.),
- historische Entwicklung und Nutzung der Liegenschaft (Nutzungsgeschichte, nutzungstypische Verunreinigungen, Unfälle, Brände, Kriegseinwirkungen und andere besondere Vorkommnisse, Verteilung der Flächennutzung, Bebauung usw.),
- allgemeine Standortbeschreibung (Klima, Morphologie, Entwässerung, geologisch-hydrogeologische Situation, pedologische und biologische Standortdaten, Hintergrundkonzentrationen, Umgebungsnutzung usw.),
- Beschreibung der Verdachtsflächen (Entwicklung, derzeitige und frühere Nutzung, lokale Standortbedingungen),
- durch die militärischen Nutzer bereits eingeleiteten oder durchgeführten Maßnahmen (z. B. Erkundung, Sanierung, Rückbau von Anlagen, Stilllegung genehmigungsbedürftiger Anlagen etc.), diese sind bei Bedarf zu beschaffen und auszuwerten,
- aktuelle Zustandsbeschreibung nach Ortsbegehung, Möglichkeiten, ob und ggf. wie Schadstoffe in den Boden eingedrungen sein können.

Methoden der Erfassung sind vor allem Recherchen, die Befragung von Wissensträgern sowie Ortsbegehungen. Recherchen, die über den üblichen Umfang einer Erfassung hinausgehen, können ergänzender Bestandteil der Erfassung sein. Dies sind z. B. historisch-genetische Rekonstruktionen oder spezielle Luftbildauswertungen.

Die systematisch erhobenen Daten werden ausgewertet und zu entscheidungsrelevanten Informationen verdichtet. Dazu gehören vor allem:

- die Grenzen von Verdachtsflächen,
- das mögliche Schadstoffpotenzial und

- die möglichen Stoffeinträge aus der Nutzungsgeschichte, dem Stoffumgang und dem Zustand der Verdachtsfläche.

Nach gemeinsamer Diskussion in der ersten Ko-AG-Sitzung wird mit der abschließenden Erstbewertung im Sinne von § 11 Abs. 2 LBodSchG über Verdachtsausschluss bzw. –bestätigung, ob eine Fläche als Verdachtsfläche bzw. altlastverdächtige Fläche einzustufen ist, entschieden. Im Zweifel ist dabei das Votum der zuständigen Boden-schutzbehörde entscheidend.

### **Untersuchungen und Gefährdungsabschätzung – BWS 2 und BWS 3 (Phase II)**

Mit Hilfe von technischen Erkundungsmaßnahmen sollen belastbare Aussagen zur Gefahrensituation ermöglicht werden. Dazu sind als erstes die Bereiche mit Kontaminationsverdacht durch Orientierende Untersuchungen zu überprüfen und dabei die Standortsituation qualitativ (welche Stoffe sind wo und wie könnten sie wirken?) zu untersuchen und zu beschreiben. Im Rahmen einer ersten Gefährdungsabschätzung (BWS 2) werden die Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung bewertet. Dabei dient die Orientierende Untersuchung der zuständigen Behörde zur Feststellung, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 BBodSchG für die Anordnung weiterer Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung besteht. Die Orientierende Untersuchung obliegt nach § 9 Abs. 1 BBodSchG der zuständigen Behörde<sup>1</sup>. Grundstückseigentümer und Nutzer sind auf Antrag über die Untersuchungsergebnisse und die Ergebnisse der behördlichen Bewertung schriftlich zu informieren (§ 9 Absatz 1 Satz 4 BBodSchG).

Besteht aufgrund konkreter Anhaltspunkte der hinreichende Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, so kann die zuständige

---

<sup>1</sup> *Ungeachtet dessen veranlasst die BImA in Abstimmung mit der zuständigen Behörde i. d. R. die Orientierenden Untersuchungen auf eigene Kosten zur Beschleunigung der Verfahren und als Verkaufsvorbereitung.*

Behörde gegenüber dem in § 4 Abs. 3, 5 und 6 BBodSchG genannten Personenkreis Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Detailuntersuchungen) anordnen (§ 9 Abs. 2 BBodSchG). Bei einvernehmlicher Beschlussfassung und entsprechender Umsetzung im KoAG-Verfahren kann aufgrund der Zustimmung des Ordnungspflichtigen einvernehmlich auf Bescheide und Anordnungen der zuständigen Behörde verzichtet werden. Jedoch kann im Bedarfsfall seitens der zuständigen Behörde darauf zurückgegriffen werden. Bestätigt sich der Verdacht nach den von der Behörde angeordneten Untersuchungen nicht, so hat der Verpflichtete gem. § 24 Abs. 1 BBodSchG einen Anspruch auf Erstattung der Kosten, sofern er nicht selbst die den Verdacht begründenden Umstände zu vertreten hat.

In der Detailuntersuchung erfolgt eine abschließende Gefährdungsabschätzung (BWS 3). Die abschließende Gefahrfeststellung obliegt der

zuständigen Behörde. Sie bildet die Grundlage für die Entscheidung, ob eine Sanierung erforderlich und verhältnismäßig ist. Die zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis sind zu beachten (§ 4 Abs. 4 BBodSchG). Alle dafür notwendigen Informationen der vorangegangenen Untersuchungen müssen beschafft und dokumentiert werden. Im KoAG-Verfahren findet der Akt der abschließenden Gefahrfeststellung in gemeinsamer Diskussion der Ergebnisse der Detailuntersuchung statt. Maßgeblich bleibt im Zweifel die Einschätzung der zuständigen Behörde.

Jeder Grundstückseigentümer oder Nutzer kann im eigenen Interesse (Planungssicherheit, Verwertung, Beweissicherung) Untersuchungen veranlassen. Diese Untersuchungen sollten mit der SGD abgestimmt werden. Ergeben sich bei einer solchen Untersuchung Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten, hat er



diese gemäß § 5 Absatz 1 LBodSchG [U5] der zuständigen Behörde unverzüglich und unaufgefordert mitzuteilen.

### Sanierung – BWS 4 (Phase III)

Die Sanierung umfasst folgende Arbeitsschritte:

- Die *Sanierungsuntersuchung* stellt mögliche Sanierungsverfahren, deren Wirksamkeit sowie deren monetären Aufwand (Kosten-Wirksamkeits-Analyse) gegenüber und leitet eine Vorzugsvariante ab, die als vorzugswürdiges Maßnahmekonzept vorgestellt wird (**Phase IIIa-1**).
- Nach behördlicher Bestätigung des Maßnahmekonzepts erfolgt auf dessen Basis die *Sanierungsplanung* (**Phase IIIa-2**) mit Ableitung und Vorschlag der liegenschaftsinternen und /-externen Sanierungsziele (Niveau Genehmigung- und Ausführungsplanung). Mit der behördlichen Genehmigung werden auch die Sanierungsziele festgeschrieben.
- *Durchführung der Sanierung* (**Phase IIIb**) und
- *Nachsorge* (**Phase IIIc**) als Erfolgskontrolle der Sanierung und ggf. Überwachung des andauernden Sanierungserfolges. Der Begriff Sanierung ist in § 2 Abs. 7 BBodSchG bundeseinheitlich definiert (siehe aber auch § 4 Abs. 3 Satz 1 bis 3 BBodSchG) und umfasst sowohl Sicherungs- als auch Dekontaminationsmaßnahmen (vgl. hierzu die nachfolgenden Ausführungen).

Das Sanierungsziel ist die Beseitigung von Gefahren und Gefahrenpotenzialen gemäß geltender Rechtslage. Dies bedeutet im liegenschaftsinternen Bereich die Reduzierung der Schadstoffexposition auf das für die Nutzung erforderliche Maß, wobei unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Aspekte sowie der Verhältnismäßigkeit auch eine Nutzungsbeschränkung in Betracht kommen kann.

Unter Berücksichtigung der Expositions- und Nutzungssituation des Einzelfalles und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz kann auch der Verbleib von „Restbelastungen“ akzeptabel sein.

Zur Durchführung der Sanierung sind nach der oben beschriebenen Zielstellung sowohl *Sicherungsmaßnahmen* als auch *Dekontaminationsmaßnahmen* geeignet, die rechtlich unter dem Oberbegriff *Sanierungsmaßnahmen* zusammengefasst werden.

*Sicherungsmaßnahmen* sind Maßnahmen, die Schadstoffexpositionen langfristig verhindern bzw. auf ein tolerierbares Maß verringern, ohne sie zu beseitigen. Sie bewirken eine Unterbrechung der Wirkungspfade zwischen Schadstoff und Schutzgut. Zur Gewährleistung ihrer dauerhaften Funktion müssen Sicherungsmaßnahmen, die in der Regel Bauwerke darstellen, in geeigneter Form überwacht und ggf. unterhalten werden. Flankierende Monitoringmaßnahmen im Grundwasser in regelmäßigen Abständen und über längere Zeiträume sind dabei die Regel.

*Dekontaminationsmaßnahmen* sind Maßnahmen, die eine Beseitigung oder Verminderung des Schadstoffgehaltes bewirken. Ziel ist es dabei die Schadstoffe zu entfernen, zu zerstören oder in weniger problematische Verbindungen umzuwandeln.

Die in Abbildung 1-3 aufgeführten Kategorisierungen nach der Baufachlichen Richtlinie des Bundes [U6] von Verdachtsflächen werden im Folgenden kurz erläutert:

#### A

Der Kontaminationsverdacht hat sich nicht bestätigt bzw. es wurde eine vollständige Sanierung durchgeführt. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine uneingeschränkte Nutzung ist möglich.

#### B

Die festgestellte oder nach einer Sanierung verbliebene Kontamination stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt und für die gegenwärtige Nutzung keine Gefährdung dar. Sie ist zu dokumentieren, damit bei einer Nutzungsänderung oder bei Infrastrukturmaßnahmen eine Neubewertung durchgeführt werden kann. Daraus kann sich u. U. ein neuer Handlungsbedarf ergeben.

## C

Kontaminationen sind nachgewiesene und schädliche Bodenveränderungen oder schädliche Grundwasserverunreinigungen sind nicht auszuschließen. Der vorhandene Erkenntnisstand erlaubt aber noch keine abschließende Gefährdungsabschätzung, da vor allem Informationen zum zeitlichen Stoffverhalten fehlen; Überwachung (wenn Sanierungsmaßnahmen nicht nachhaltig und nicht verhältnismäßig); Überwachungen im Rahmen der Nachsorge zur Erfolgskontrolle einer durchgeführten Sanierungsmaßnahme werden ebenfalls als C-Flächen (C/III) kategorisiert.

### Praxistipp

In der Regel handelt es sich bei Überwachungen im Rahmen der Nachsorge um ein Grundwasserüberwachungsprogramm (Monitoring), welches über Jahre hinweg durchgeführt werden muss.

## D

Schädliche Bodenveränderungen oder schädliche Grundwasserverunreinigungen, für die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind, wurden festgestellt.

## E

Auf der Fläche wurden Kontaminationen festgestellt bzw. im Rahmen der Erfassung und Erstbewertung aufgrund der Nutzung vermutet.

Für die abschließende Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich (z. B. Ausdehnung der Kontamination, Art der Schadstoffe, Mobilität, Toxizität etc.).

Es besteht weiterer Untersuchungsbedarf. Dieser wird im Rahmen der Detailuntersuchung gedeckt. Für E-Flächen kann keine abschließende Bewertung vorgenommen werden und sie können nicht aus der Bearbeitung ausscheiden.

## Priorisierung

Bei der Vielzahl der Konversionsflächen (alleine in Rheinland-Pfalz bis heute knapp 700 Liegenschaften mit mehreren tausend Verdachtsflächen) ist eine Priorisierung der Bearbeitung erforderlich. Diese erfolgt von Seiten der SGDen anhand der Erkenntnisse über Art und Menge der eingesetzten umweltrelevanten Stoffe sowie der Lage der Verdachtsbereiche in Gebieten mit sensiblen Nutzungen und dem damit verbundenen Gefährdungspotenzial (z. B. Wasserschutzgebiet).

Die BlmA als Immobilieneigentümerin des Bundes verfolgt seit 2010 bundesweit ein eigenes Altlastenprogramm, das jährlich fortgeschrieben und weiterentwickelt wird. Kernpunkte dieses Programms sind:

- alle Altlastenrisiken<sup>2</sup> ihres Immobilienportfolios liegenschaftskonkret zu identifizieren und
- die erforderlichen finanziellen Mittel bereitzustellen,

mit dem prioritären Ziel, die erkannten Risiken sukzessive und in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Behörden abzubauen. Die Priorisierung erfolgt in erster Linie nach umweltfachlichen Gesichtspunkten, in zweiter Linie anhand von zeitlichen Aspekten für die Vorbereitung von Flächenentwicklungen und Verkauf.

Zur Beschleunigung des Risikoabbaus einerseits und zur belastbaren Konkretisierung ihrer Risikoeermittlung übernimmt i.d.R. die BlmA proaktiv auch die Verfahren der Amtsermittlung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG (Historische Erkundung (HE), Orientierende Untersuchung (OU)), wobei eine abschließende Bewertung jeweils nicht ohne die zuständige Bodenschutzbehörde erfolgen kann bzw. dieser obliegt. Sind weitergehende Maßnahmen erforderlich (§ 4 Abs. 2 u. 3 sowie § 9 Abs. 2 BBodSchG), werden diese wieder in Abstimmung mit der zuständigen Behörde von der BlmA als Ordnungspflichtige durchgeführt.

<sup>2</sup> Dasselbe gilt für Kampfmittelrisiken.

## VERBINDLICHKEIT DER KOAG-PROTOKOLLE

Dieses Kapitel beschreibt die Funktion der KoAG-Protokolle innerhalb des KoAG-Verfahrens.

### Rechtliche Einbindung des KoAG-Verfahrens

Das KoAG-Verfahren Rheinland-Pfalz ist ein konsensuales Verfahren, bei dem innerhalb der KoAG-Sitzung ein abgestimmtes Vorgehen verbindlich vereinbart wird. Auf Bescheide und Anordnungen seitens der zuständigen Behörde kann verzichtet werden, soweit ein Einvernehmen zwischen Ordnungsbehörde (hier: SGD) und Ordnungspflichtigem erreicht wird und eine entsprechende Umsetzung seitens des Ordnungspflichtigen erfolgt. Maßgeblich bleibt dabei im Zweifel die Einschätzung der zuständigen Behörde. Dokumentiert werden die einvernehmlichen Vereinbarungen durch die Anerkennung des abgestimmten Protokolls der jeweiligen KoAG-Sitzung.

Sollte kein Einvernehmen zwischen den Parteien erreicht werden können oder unterbleibt eine entsprechende Umsetzung des Vereinbarten seitens des Ordnungspflichtigen, bleiben der zuständigen Behörde der Weg über Bescheide und Anordnungen, dem Ordnungspflichtigen der Rechtsweg (Widerspruch, Klage) vorbehalten.

### Formale Zustimmung der Beteiligten

Die formale Zustimmung zu dem im KoAG-Protokoll festgelegten Vorgehen gilt als erteilt, wenn in der Regel innerhalb von 6 Wochen nach Versand des Protokollentwurfs durch die SGD alle Beteiligten dem Protokollentwurf zustimmen. Eine begründete Verlängerung der 6-Wochenfrist ist grundsätzlich möglich. Änderungswünsche sind innerhalb von 4 Wochen nach Versand schriftlich mitzuteilen, so dass die Änderungen innerhalb der 6-Wochenfrist eingearbeitet werden können. Die Änderungswünsche sollen nicht im Widerspruch zu den in der KoAG-Sitzung vereinbarten Sachverhalten stehen. Das Protokoll ist durch die SGD und die BImA zu zeichnen. Meldet sich eine Partei nicht innerhalb der Frist an die SGD zurück, kann die zuständige Behörde eine einseitige Entscheidung treffen und anordnen.

## ABSCHLUSS DES KOAG-VERFAHRENS

Ein KoAG-Verfahren gilt als abgeschlossen, wenn:

- der Gefahrenverdacht für die anfangs identifizierten untersuchungsbedürftigen Verdachtsflächen ausgeschlossen wurde bzw.
- die Gefahrenabwehrmaßnahmen (Sanierungen) auf nachgewiesenen Altlastenflächen bzw. im Bereich schädlicher Bodenveränderungen erfolgreich abgeschlossen sind,
- eine Abschlusssdokumentation bzw. ein Abschlussprotokoll der letzten KoAG-Sitzung mit Bestätigung des Sanierungserfolgs oder des Ausschlusses von Verdachtsflächen vorliegt und
- die Fläche, die zugehörigen Daten und die wesentlichen Dokumente im Bodenschutzkaster des Landes Rheinland-Pfalz vollständig erfasst sind.

### Protokoll der abschließenden KoAG-Sitzung

Das abschließende Protokoll ist als solches zu kennzeichnen. Es enthält alle im Zeitraum des KoAG-Verfahrens durchgeführten bodenschutzrechtlichen Maßnahmen im Bereich der jeweiligen umweltrelevanten Nutzungen und Anlagen in Tabellenform (s. Anlage). Es ist im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) als Dokument zu der betroffenen Fläche abzulegen.

### Abschlussdokumentation

Die Abschlussdokumentation muss folgende Unterlagen enthalten:

- Abschlussprotokoll,
- abschließende Tabelle (siehe Beispiel in der Anlage),
- Übersichtslageplan mit allen relevanten Untersuchungsflächen.

Für alle Beteiligten ist die Erstellung einer Abschlussdokumentation insofern von Vorteil, da sie alle bisherigen Maßnahmen und Ergebnisse zusammenfassend dokumentiert. Zusätzlich wird dadurch auch eine nachträgliche, transparente Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen für nicht unmittelbar im Verfahren beteiligte Personen gewährleistet.



## ERHEBBARE VERWALTUNGSgebÜHREN

Für Amtshandlungen einer Behörde sind grundsätzlich entsprechend LGebG Kosten (Gebühren und Auslagen) zu erheben. Im Bereich des Bodenschutzrechtes sind derzeit die unter Ziffer 16 der Anlage zur Landesverordnung über die Gebühren der Behörden der Wirtschaftsverwaltung [U10] aufgeführten Gebühren maßgebend.

Gegenüber der BImA als Anstalt des öffentlichen Rechts greift zwar nicht die sachliche Gebührenfreiheit nach § 7 LGebG, aber im Einzelfall kann eine Gebührenermäßigung oder -befreiung gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 LGebG (öffentliches Interesse) in Betracht kommen.

## SCHADENSREGULIERUNGSSTELLEN DES BUNDES/CLAIM-ANMELDUNG

Die Aufgaben der Verteidigungslastenverwaltung (insbesondere die Regulierung von Schäden, die durch Mitglieder der ausländischen Streitkräfte verursacht wurden), die früher ausschließlich durch Landesbehörden wahrgenommen wurden, gingen am 1. Januar 2005 endgültig in eine bundeseigene Verwaltung über.

Zur Durchführung der Aufgaben der Verteidigungslastenverwaltung wurden vom Bundesministerium der Finanzen die Schadensregulierungsstellen des Bundes (SRB) mit vier Regionalbüros eingerichtet, welche ebenfalls in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) überführt wurden.

Die Zuständigkeiten für Schadensfälle nach dem NATO-Truppenstatut (NTS) – einschließlich Schäden durch Streitkräfte, die sich nach dem Streitkräfteaufenthaltsgesetz erlaubterweise in der Bundesrepublik aufhalten – wurden ab 1. Januar 2005 neu verteilt. Unrechtsschäden und ihnen gleichgestellte Schäden, die Dritte durch ausländische NATO-Streitkräfte in Deutschland erleiden, werden grundsätzlich gemäß Artikel VIII Abs. 5 NATO-Truppenstatut reguliert [U7].

Für langjährig in Deutschland stationierte NATO-Streitkräfte gelten umfangreiche ergänzende Abkommen, darunter Artikel 41 des Zusatzabkommens zum NATO-Truppenstatut (ZA-NTS) mit einem zugehörigen Unterzeichnungsprotokoll und bilateralen Verwaltungsabkommen.

Ein deutsches Ausführungsgesetz, das die völkerrechtlichen Verpflichtungen aus diesen Verträgen für die Bundesrepublik Deutschland umsetzt und präzisiert (NTS-AG), enthält diejenigen Spezialvorschriften für die Regulierung von Truppen-schäden, von denen Dritte bei der Bearbeitung eines Entschädigungsantrages berührt werden.

### Zuständigkeit

Für Rheinland-Pfalz ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Schadensregulierungsstelle des Bundes, Regionalbüro West, Schloss (Hauptgebäude) in 56068 Koblenz (SRB-West) zuständig. Die Schadensregulierungsstelle des Bundes regelt die sogenannten Dritt-Schäden<sup>3</sup> im Zusammenhang mit Konversionsaltlasten.

### Formelle Rahmenbedingungen

Die formellen Rahmenbedingungen ergeben sich im Wesentlichen aus den Artikeln 6 ff. des Gesetzes zum NATO-Truppenstatut (AG-NTS). Im Folgenden sind die wichtigsten Rahmenbedingungen aufgezeigt. Alles Weitere sollte im Rahmen der Antragstellung mit der zuständigen Behörde geklärt werden. Gemäß Artikel 6 Abs.

---

<sup>3</sup> Hierbei handelt es sich um Schäden, die einem Dritten durch Handlungen oder Unterlassungen von Mitgliedern der ausländischen Streitkräfte in Ausübung des Dienstes oder auf Grund anderweitiger rechtlicher Verantwortlichkeiten zugefügt worden sind.

1 des Gesetzes zum NATO-Truppenstatut (AG-NTS) sind Ansprüche der in Artikel VIII Absatz 5 NTS genannten Art (Drittschäden / Claims) gegen den Entsendestaat zur Vermeidung des Ausschlusses bei der zuständigen deutschen Behörde (SRB-West) durch Einreichung eines Antrags auf Entschädigung (Artikel 9 Abs. 1 AG-NTS) innerhalb einer Frist von drei Monaten von dem Zeitpunkt an geltend zu machen, in dem der Geschädigte von dem Schaden und den Umständen Kenntnis erlangt hat, aus denen sich ergibt, dass eine ausländische Streitkraft (Truppe oder ziviles Gefolge) für den Schaden rechtlich verantwortlich ist oder dass ein Mitglied oder ein Bediensteter der ausländischen Streitkraft den Schaden verursacht hat.

Wird die Frist versäumt, ist der Anspruchsberechtigte kraft Gesetzes mit seinen Ansprüchen ausgeschlossen und die Schadensregulierungsstelle muss den verspäteten Antrag zurückweisen. Schadensanzeigen ohne genaue Angaben wahren die Antragsfrist nicht. Auch sogenannte „Vorankündigungen“ müssen deshalb den Schadenseintritt, den Verursacher (Nationalität der Truppe) und ein ungefähres Schadensbild enthalten.

Der Antrag ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der zuständigen Behörde zu stellen (Artikel 9 Abs. 2 Satz 1 AG-NTS). Für die Geltendmachung der Entschädigungsansprüche werden von der Schadensregulierungsstelle auf Anforderung Antragsvordrucke kostenlos zur Verfügung gestellt. Die geltend gemachten Ansprüche sind dem Grunde und, soweit möglich, der Höhe nach zu bezeichnen (Artikel 9 Abs. 2 Satz 2 AG-NTS). Der Antrag soll ferner alle für die Bearbeitung wesentlichen Angaben enthalten und auf die Beweismittel, soweit sie nicht beigefügt sind, Bezug nehmen (Artikel 9 Abs. 2 Satz 3 AG-NTS).

Zur Antragstellung gehören insbesondere folgende Angaben:

- Name, Anschrift und Bankverbindung des Antragstellers,
- Bezeichnung der beschädigten Sache und Höhe der Forderung (ggf. geschätzt),
- Zeitpunkt des Schadenseintritts,
- Tag der Kenntniserlangung von dem Schaden,
- Schadensort und Schadensumfang,
- Beweismittel (soweit vorhanden); bei Grundwasserschäden oftmals das Ergebnis einer Ersterhebung.



## EXKURS: KOAG-VERFAHREN BEI FLÄCHEN, DIE BEREITS AN DRITTE VERÄUSSERT WURDEN

Das KoAG-Verfahren lässt sich grundsätzlich auch dann anwenden, wenn die ehemalige militärische Liegenschaft bereits verkauft wurde. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich bei dem Neueigentümer um eine Kommune oder einen privaten Investor handelt.

Das Verfahren entspricht dem Standardverfahren einer KoAG-Sitzung unter Beteiligung des neuen Eigentümers. Der neue Eigentümer (Investoren bzw. Kommunen) erfährt somit frühzeitig von kontaminationsbedingten Nutzungseinschränkungen. Diese können bei der späteren Planung der zivilen Nutzung berücksichtigt werden. Zusätzliche Kosten, die aufgrund sensiblerer Folgenutzung bei der Altlastensanierung auftreten könnten, sind bei der Flächenentwicklung und Wirtschaftlichkeitsanalyse zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Verdachtsflächen erfolgt innerhalb der KoAG-Sitzung. Die KoAG-Sitzung bietet dem neuen Eigentümer auch die Möglichkeit, bei komplexen Zusammenhängen nachzufragen und sich über mögliche Konsequenzen für die weitere Planung informieren zu lassen.

Der neue Eigentümer erhält gleichermaßen das KoAG-Protokoll zu den von ihm erworbenen Flächen zur Information zugesandt. Das Protokoll des KoAG-Verfahrens bindet in der Regel den neuen Eigentümer jedoch nicht. Im Zweifel bleiben der zuständigen Behörde der Weg über Bescheide und Anordnungen, dem neuen Eigentümer der Rechtsweg (Widerspruch, Klage), vorbehalten.



## TEIL II

# ENTWICKLUNG VON KONVERSIONS- LIEGENSCHAFTEN IN DER PRAXIS



## HILFESTELLUNGEN FÜR PLANUNGSTRÄGER UND INVESTOREN

In diesem Kapitel werden Themen wie z. B. die bauplanungsrechtliche Einordnung, Probleme mit Kampfmitteln, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung sowie weitere Bereiche behandelt, die regelmäßig im Rahmen des KoAG-Verfahrens diskutiert werden.

### AN DER SCHNITTSTELLE ZUR BAULEITPLANUNG BZW. BAUGENEHMIGUNG

Die Kommune besitzt spätestens nach Rückgabe der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft die Planungshoheit. Folgendes Kapitel widmet sich den Herausforderungen im Umgang mit Altlasten bei der Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren.

#### Umgang mit Altlasten im Rahmen der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren

Der Umgang mit Altlasten im Rahmen der Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren wird im „Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“, Ministerium der Finanzen vom 5. Februar 2002 (3250-4531) ausführlich beschrieben [U8]. Durch die zahlreichen Novellierungen des Baugesetzbuchs in den letzten 17 Jahren ist u. a. die Struktur einzelner Bestimmungen des BauGB verändert worden, wobei die hier maßgeblichen Vorschriften aber inhaltlich beibehalten wurden, so dass der Erlass weiterhin Gültigkeit hat.

Im Rahmen des KoAG-Verfahrens ergeben sich insbesondere Fragen zu einzelnen Themen aus dem Erlass, wobei die Bezugnahme auf einzelne Paragraphen gegenüber dem Erlass text aus 2002 aktualisiert wurde:

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Kommunen durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Darüber hinaus sollen die Kommunen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln.

In § 1 Abs. 6 BauGB ist eine Vielzahl von Belangen aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Dazu gehören u. a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1) sowie
- die Belange des Umweltschutzes, ... , insbesondere die Auswirkungen auf ... , Boden (Nr. 7.a).

Laut § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen (Abwägungsgebot). Unter § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB sind hier die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie explizit auch der Belang der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften aufgeführt und damit z. B. bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan bzw. Bauleitplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Die Kennzeichnung setzt grundsätzlich voraus, dass die geplante Nutzung trotz vorliegender Altlasten bzw. Kontaminationen unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes möglich ist. Im Folgenden soll auf die Bedeutung der rechtlichen Anforderungen für die Praxis eingegangen werden.

Will eine Kommune eine ehemals militärisch genutzte Liegenschaft einer zivilen Nachnutzung zuführen, so ist sie verpflichtet, alle Informationen zusammenzutragen, die sie zur Erfüllung des Abwägungsgebotes benötigt. Dazu gehört die Einleitung von Erkundungsmaßnahmen auf Flächen, die im Rahmen der Erfassungsbewertung der Bodenschutzbehörden als altlasten- bzw. kontaminationsverdächtig eingestuft wurden.

Ziel der Untersuchungen muss es sein, den Altlasten- bzw. Kontaminationsverdacht zu erhärten oder auszuräumen. Dies deckt sich mit den Anforderungen der bodenschutzrechtlichen Gefahrerforschung (bezogen auf die bestehende Nutzung). Darüber hinaus ist die Kommune gehalten, die zukünftige Nutzung in die Gefährdungsabschätzung einzubeziehen. Bei geplanten sensibleren Nutzungen (z. B. Wohn- oder Mischbebauung) kann dies vor allem bedeuten, dass:

- Erkundungsmaßnahmen notwendig sind, obwohl nach der bodenschutzrechtlichen Erfassungsbewertung kein Untersuchungsbedarf festgestellt wurde,
- der Untersuchungsbedarf für die Erkundung im Rahmen der Bauleitplanung über den Umfang der bodenschutzrechtlichen Gefahrerforschung hinausgeht oder
- bei der Gefährdungsabschätzung für die neue Nutzung strengere Maßstäbe anzulegen sind als bei der Gefahrenbeurteilung, die sich an der bestehenden Nutzung ausrichtet.



Liegen die Ergebnisse der Untersuchungen vor, so wird die Kommune die darauf aufbauende Gefährdungsabschätzung in den Abwägungsprozess einbeziehen. Somit kann die Gemeinde sicherstellen, dass die geplante Nutzung ohne eine Gesundheitsgefährdung der zukünftig im Plangebiet lebenden bzw. arbeitenden Menschen möglich ist. Durch das Gebot der Wirtschaftlichkeit in der Bauleitplanung ist es erforderlich, dass auf altlastenverdächtigen (Konversions-) Flächen in einem iterativen Prozess die Vorstellungen zur Neunutzung an die mit jedem Erkundungsschritt wachsenden Erkenntnisse zur Kontaminationssituation anzupassen sind (z. B. Positionierung unsensibler Nutzung in höher belastete Bereiche, sensibler Nutzung in wenig oder unbelastete Bereiche).

Das heißt:

- Im Falle der Ausweisung einer weniger sensiblen Nutzung müssen in die Begründung zum Bebauungsplan Aussagen zur Vereinbarkeit von Kontaminationen und geplanter Nutzung aufgenommen werden.
- Sind im Hinblick auf eine geplante sensiblere Nutzung und damit erhöhter Schutzziele Sanierungsmaßnahmen erforderlich, müssen diese planungsverursachten Kosten aus der Werterhöhung der Fläche generiert werden können, wenn dieser kontaminationsbedingte Mehraufwand nicht anderweitig, z. B. durch Städtebauförderungsmittel aufgefangen werden kann. In diesen Fällen sollte aufgrund der Komplexität und potenziellen Konflikthaftigkeit einer solchen geplanten Nutzungsänderung der Kontakt zum Grundstückseigentümer und zur zuständigen Bodenschutzbehörde bereits in einer sehr frühen Entwurfsphase gesucht werden. Auf etwaige Sanierungserfordernisse ist in der Begründung zum Bebauungsplan hinzuweisen.

Soll der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist, muss durch geeignete Regelungen außerhalb des Bebauungsplans (z. B. bauordnungsrechtliche Maßnahmen oder öffentlich-rechtliche Verträge)

sichergestellt werden, dass die geplante Nutzung erst nach Abschluss der Sanierung aufgenommen wird. Gleichzeitig ist aus Effizienzgründen in finanzieller, technischer und zeitlicher Hinsicht dringend zu empfehlen, zu prüfen, ob und wie sich Erschließungs- und Investitionsmaßnahmen mit Maßnahmen zur Gefahrenabwehr koppeln lassen.



Beispiele:

- Eine Bodenkontamination soll durch Erdaushub und Entsorgung saniert werden mit Nutzung derselben Baugrube zur Gründung eines neuen Gebäudes.
- Ein Kontaminationsbereich kann durch Versiegelung gesichert werden mit Nutzung und Ausgestaltung als Parkplatz oder Freilagerfläche.



### Dekontamination vs. Sicherung – Die Konsequenzen

Als Sanierung werden im Sinne von § 2 Abs. 7 BBodSchG folgende Maßnahmen verstanden:

- Dekontaminationsmaßnahmen, d. h. Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung von Schadstoffen,
- Sicherungsmaßnahmen, d. h. Maßnahmen die eine Ausbreitung von Schadstoffen langfristig verhindern oder vermindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen,
- Verminderungs- oder Beseitigungsmaßnahmen, mit deren Hilfe schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens entfernt oder gemindert werden.

Dekontaminationsmaßnahmen dienen der Beseitigung der Gefahrenquelle. Hierunter sind alle verfügbaren Verfahren zur Schadstoffzerstörung oder /-separierung, soweit sie nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BBodSchV auf technisch und wirtschaftlich durchführbaren Verfahren beruhen, die ihre praktische Eignung zur umweltverträglichen Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe gesichert erscheinen lassen, zu verstehen. Dabei sind auch die Folgen des Eingriffs insbesondere für Böden und Gewässer zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BBodSchV). Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 3 BBodSchV ist nach Abschluss einer Dekontaminationsmaßnahme das Erreichen des Sanierungsziels gegenüber der zuständigen Behörde zu belegen. Verfahren der Dekontamination können beispielsweise der Aushub von verunreinigtem Boden, Reinigung des Grundwassers, Absaugung der Bodenluft, der Abbau der Schadstoffe durch mikrobiologische Prozesse oder eine Kombination verschiedener Maßnahmen sein.

Im Gegensatz zur Dekontamination bleiben bei Sicherungsmaßnahmen die Schadstoffe im Boden, wo sie eingekapselt, inertisiert oder durch andere Maßnahmen in ihrer Ausdehnung im Boden sowie hinsichtlich des Austrags aus dem Boden, soweit technisch möglich, gehindert werden (z. B. Oberflächenversiegelung), so dass die Wirkungspfade zum Menschen, Grundwasser oder Nutzpflanzen nachhaltig unterbrochen werden.

Gem. § 4 Abs. 3 Satz 2 BBodSchG sind Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen als gleichwertig anzusehen.

### *Praxistipp*

Während bei Dekontaminationsmaßnahmen in der Regel nach erfolgter Sanierung keine Nutzungseinschränkungen einzuhalten sind, ist dies bei Sicherungsmaßnahmen eher die Regel.

Sicherungsmaßnahmen sind regelmäßig und langfristig auf Funktionstüchtigkeit zu überwachen. Sicherungsbauwerke (z. B. Versiegelungen, Abdeckungen) sind zu erhalten und schränken somit die Nachnutzungsmöglichkeiten ein.

Aber auch nach Dekontaminationsmaßnahmen können im Einzelfall Nutzungseinschränkungen bzw. Zusatzkosten bei einer sensibleren Nachnutzung entstehen, da häufig bodenschutzrechtlich tolerable Restbelastungen im Boden verbleiben.

Es ist somit im Einzelfall abzuwägen, ob fachlich sinnvoll und wirtschaftlich verhältnismäßig eher eine Dekontaminationsmaßnahme oder aber eine Sicherungsmaßnahme zur Durchführung gelangt. So wird es bei großräumigen Grundwasserschäden wenige technisch anwendbare und wirtschaftlich verhältnismäßige Dekontaminationsmaßnahmen geben, so dass man meist auf Sicherungsmaßnahmen zurückgreifen muss.

Bei der bodenschutzrechtlichen Einstufung der Flächen bzw. für Auskünfte aus dem Bodenschutzkataster sind Dekontaminations- bzw. Sicherungsmaßnahmen unterschiedlich zu

bewerten. Wird eine Altlast durch Dekontaminierungsmaßnahmen saniert, wird die Fläche von der SGD als „dekontaminierte Altlast“ (d ALA) bzw. als „dekontaminierte schädliche Bodenveränderung“ (d SBV) eingestuft und entsprechend im Bodenschutzkataster gekennzeichnet. Dies hat zur Konsequenz, dass der Eintrag im Liegenschaftskataster gelöscht wird. Bei einer Sicherungsmaßnahme bleiben die Einträge im Liegenschaftskataster erhalten und werden als gesicherte Altlast bzw. Schädliche Bodenveränderung bewertet (g ALA bzw. g SBV).

### **Entwässerung und Versickerung**

§ 5 Abs. 1 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) [U9] verpflichtet jeden zu einer mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotenen sparsamen Verwendung des Wassers.

Der stetig wachsende Versiegelungsgrad von Flächen durch Bauten, Straßen und Plätze vermindert die Versickerung des Niederschlagswassers und damit die natürliche Grundwasserneubildung.

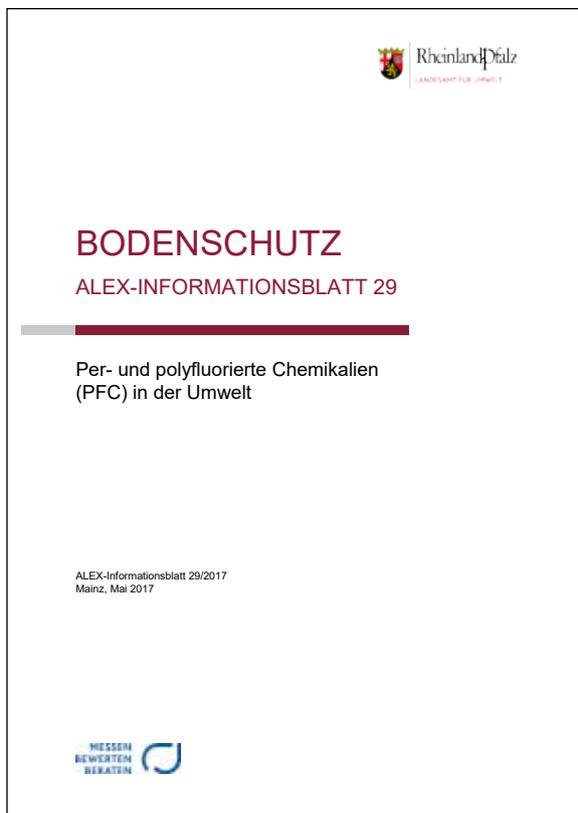
Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah, versickert, verrieselt oder über Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem keine anderen Belange entgegenstehen. Auf belasteten Flächen ist daher regelmäßig zu prüfen, welches Verfahren zur Niederschlagswasserab- leitung geeignet ist, ohne bodenschutztechnische Nachteile durch erhöhte Schadstoffauswaschungen hervorzurufen. Versickerungs- und Verrieselungsverfahren sind somit immer kritisch zu hinterfragen. Im Bereich von Auffüllungen oder Untergrundverunreinigungen kann es daher erforderlich sein, ein gezieltes Versickern zu untersagen, da u. U. die Gefahr besteht, dass das versickernde Niederschlagswasser die Untergrundschadstoffe in das Grundwasser verschleppt. Eine dezentrale Ableitung von Niederschlagswasser führt in der Regel zu einem erhöhten technischen und finanziellen Aufwand, der in der weiteren Planung zu berücksichtigen ist.

## AN DER SCHNITTSTELLE ZUR FLÄCHENFREIMACHUNG VON KONVERSIONSLIEGENSCHAFTEN

Im Zuge des KoAG-Verfahrens werden immer wieder Fragen erörtert, die nichts oder nur am Rande mit der eigentlichen Altlastenbearbeitung zu tun haben. Auf diese Themenbereiche wird in den nachfolgenden Kapiteln kurz eingegangen.

### Auskünfte aus dem Bodenschutzkataster

Gemäß § 10 LBodSchG führt das Land Rheinland-Pfalz ein Bodenschutzkataster (BIS-BoKat). In das Kataster sind die Daten, Tatsachen und Erkenntnisse aufzunehmen, die über Verdachtsflächen und Altlasten erfasst und bei deren Untersuchung, Bewertung und Sanierung sowie bei der Durchführung sonstiger Maßnahmen oder der Überwachung ermittelt werden. Das Bodenschutzkataster wird von den zuständigen Behörden laufend fortgeschrieben.



Im Zuge einer sachgerechten Abwägung im Rahmen einer Bauleitplanung oder bei einer erforderlichen Genehmigung für eine geplante Baumaßnahme sind Auskünfte aus dem Bodenschutzkataster unerlässlich.

Auskunft bei Anfragen z. B. gemäß Landestransparenzgesetz Rheinland-Pfalz [U11] erteilt in der Regel die SGD als obere Bodenschutzbehörde.

### Umgang mit bisher unbekanntem Schadstoffen

Selbst nach abgeschlossener Sanierungsmaßnahme und vollständiger Rückführung einer militärischen Liegenschaft in die zivile Nutzung ist es möglich, dass sanierte Flächen erneut untersucht werden müssen. Entweder, weil sich neue Erkenntnisse ergeben, oder weil bisher unbekannt Schadstoffe in den Fokus der Altlastenbearbeitung geraten.

Als Beispiel sei hier die Stoffgruppe der per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC) genannt, die erst 2006 mit Bekanntwerden der PFC-Belastung von Gewässern und Trinkwasser an Ruhr und Möhne in Nordrhein-Westfalen ins Blickfeld rückte.

PFC wurden u. a. in Löschschäumen verwendet und finden sich gerade deshalb auf militärischen Liegenschaften mit eigenen Feuerwehren und Feuerlöschplätzen vermehrt wieder.

Da sich PFC im Untergrund kaum abbauen, sehr löslich sind und lange Schadstoffbahnen im Grundwasser ausbilden können, stellt diese Stoffgruppe eine große Herausforderung bei deren Beseitigung dar.

Für Rheinland-Pfalz existiert z. B. mit dem ALEX-Infoblatt 29 eine Arbeitshilfe, welche sich ausführlich dem Thema PFC widmet.

## Kampfmittelproblematik

Ein wiederkehrendes Problem bei der Altlastenerkundung, der Sanierung aber auch bei der Entwicklung von militärischen Konversionsflächen stellen mögliche Kampfmittel im Untergrund dar. Auch über 70 Jahre nach Kriegsende befinden sich noch zahlreiche Bombenblindgänger und nicht detonierte Kampfmittel im Boden. So wurden beispielsweise in 2015 vom Kampfmittelräumdienst rund 30 Tonnen Kampfmittel und Kampfmittelteile geborgen.

Vor Durchführung von Erkundungen und geplanten Aushubmaßnahmen müssen Verdachtsbereiche entweder punktuell oder flächendeckend auf eventuelle Kampfmittelbelastungen überprüft werden.

Die Beseitigung von Kampfmitteln ist nicht Aufgabe des Bodenschutzes sondern eine Aufgabe der Gefahrenabwehr im Rahmen des Polizei- und Ordnungsbehördengesetzes Rheinland-Pfalz (POG). Hiernach sind grundsätzlich die örtlichen Ordnungsbehörden, d. h. die Gemeindeverwaltungen der verbandsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeindeverwaltungen sowie die Stadtverwaltungen der kreisfreien und großen kreisangehörigen Städte, zuständig. Bei Gefahr im Verzug (§ 1 Abs. 8 POG) liegt die Zuständigkeit bei der Polizei.

Die zuständigen Behörden werden bei erforderlichen Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch „alte“ Kampfmittel durch den vom Land Rheinland-Pfalz vorgehaltenen Kampfmittelräumdienst unterstützt.

Der Schutz der Bevölkerung vor Gefahren, die von Kampfmitteln ausgehen, hat in Rheinland-Pfalz eine hohe Priorität. Daher werden die Kosten des Kampfmittelräumdienstes vom Land Rheinland-Pfalz getragen und dessen Leistungen sind für die betroffenen Grundstückseigentümer kostenfrei.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Die Kosten für die Beseitigung ehem. reichseigener Munition werden den Ländern vom Bund erstattet. Auf Liegenschaften des Bundes trägt der Bund die Kosten für die Kampfmittelbeseitigung unabhängig von deren Herkunft.

Erfolgen Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund bzw. gibt es keine tatsächlichen Hinweise auf Kampfmittel (u. a. durch verbindliche Zeugenaussagen, historische Aufzeichnungen) kann der Kampfmittelräumdienst mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht weiter tätig werden.

Für diese Fälle wird auf die Möglichkeit der Beauftragung einer Überprüfung durch geeignete private Fachunternehmen (kostenpflichtig) verwiesen.

Mangels konkretem Gefahrenverdacht gehört es auch nicht zu den Aufgaben des Kampfmittelräumdienstes, die Kampfmittelbelastung bzw. -freiheit von Grundstücken im Vorfeld von Baumaßnahmen zu beurteilen oder zu bescheinigen.



Im Planungs- und Bauablauf ist der Thematik Kampfmittel entsprechend Raum und Zeit einzuräumen, um den Bauablauf z. B. nicht durch ungenügende Vorkehrungen im Arbeits- und Gesundheitsschutz verursachte Stillstandzeiten zu gefährden. Daher hier nur der entsprechende Hinweis:

*„Die Arbeitshilfen Kampfmittelräumung 2014 des Bundes (AH KMR) (vgl.) geben wertvolle Hinweise und Details für die Planung und Ausführung der Kampfmittelräumung, die die tägliche Arbeit der Verantwortlichen erleichtern werden. Bei konsequenter Anwendung der Arbeitshilfen ist ein einheitliches, kostengünstiges und nachhaltiges Verfahren gewährleistet.“*

Die Arbeitshilfen Kampfmittelräumung gelten für die Planung und Ausführung der Erkundung, Bewertung und Räumung von Kampfmitteln auf Bundesliegenschaften im Zuständigkeitsbereich des BMF mit der BImA, des BMVg, des BMU sowie des BMVI, Abt. WS. Baumaßnahmen auf Flächen der BImA, die über Dritte außerhalb der Zuständigkeit der Bauverwaltungen der Länder

im Auftrag der BImA erledigt werden, sind ebenfalls nach den Standards der Arbeitshilfen Kampfmittelräumung (AH KMR) zu bearbeiten und zu dokumentieren. Die grundsätzliche Zuständigkeit der Länder für die Kampfmittelbeseitigung bleibt unberührt.“

### Rückbau von Gebäuden/Probleme im Bestand

Bei der Übernahme militärischer Liegenschaften handelt es sich häufig um bebaute Grundstücke, die einer zivilen Nutzung zugeführt werden sollen. Beim Rückbau auf diesen Flächen fallen große Mengen an Abbruchmaterialien an, die einen erheblichen Anteil am Gesamt-Abfallaufkommen darstellen. Zur Verringerung der Abfallströme werden insbesondere im Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) [U12] die Anforderungen zur Abfallvermeidung bzw. stofflichen Verwertung definiert. Mit der in § 6 Abs. 1 KrWG festgelegten Abfallhierarchie wird die grundsätzliche Handlungsabfolge für die Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung verankert. Da aber heute noch schadstoffbelastete Baumaterialien beim Abbruch oft ungenügend



aussortiert werden, sind Abbruchabfälle in der Folge häufig schlecht oder gar nicht mehr zu verwerten.

Es wird deshalb empfohlen, ein Rückbaukonzept erstellen zu lassen. Wie man bei einer Beurteilung bzw. Sanierung von möglichen Gebäudeschadstoffen vorzugehen hat, ist in der VDI/GVSS-Richtlinie 6202 „Schadstoffsanierung an Bauwerken und technischen Anlagen“ [U13] detailliert beschrieben.

Im Rahmen der Nachnutzung von Kasernen können u. U. auch Schadstoffbelastungen der Innenraumluft festgestellt werden. Diese sind in der Regel nicht auf die militärische Vornutzung zurückzuführen, sondern der Tatsache geschuldet, dass in früheren Jahren bei der Errichtung der Gebäude oder bei Modernisierungsinvestitionen Baustoffe verwendet wurden, die Schadstoffe beinhalten (z. B. PAK-haltige Kleber, asbesthaltige Bauteile, Kleber und Isolationsmaterialien, PCB-haltige Fugendichtungen etc.).

Der fachgerechte selektive Rückbau von Gebäuden und Anlagen ist nicht unter dem Regime des

Bodenschutzrechts zu sehen. Im Wesentlichen spielen abfallrechtliche Aspekte der fachgerechten Entsorgung und Verwertung der entstehenden Stoffgruppen sowie der Arbeits- und Umgebungsschutz eine wichtige Rolle. Schnittstellen zum Bodenschutz ergeben sich z. B. dann, wenn großflächige Entsiegelungen zur Mobilisierung von Schadstoffen in Boden bzw. Grundwasser führen könnten.

### Abfallrechtliche Aspekte im Untergrund

Schadstoffgehalte im Boden, die im Sinne des BBodSchG keine Gefahr darstellen (unsensible Nutzung, z. B. gewerbliche Nutzung), können im Zuge der Flächenentwicklung dennoch ein erhebliches Kostenrisiko darstellen. Bei solchen Bodenbelastungen unterhalb der Gefahrenschwelle gemäß BBodSchG (in der Regel unterhalb der Prüfwerte) kann es sich um räumlich eng begrenzte Bereiche handeln, z. B. Tropfverluste auf Parkflächen oder auch um flächenhafte Bodenbelastungen in anthropogenen Auffüllungen mit Bauschutt, Straßenaufbruch, Dachpappen, Schlacken etc.



Derartige Szenarien sind auch aus der zivilen Nutzung bekannt, z. B. über Jahrzehnte oder gar Jahrhunderte genutzte innerstädtische Bereiche mit tiefgründigen anthropogenen Auffüllungshorizonten. Solche Bodenbelastungen unterhalb der Gefahrenschwelle nach BBodSchG sind dann als sog. kontaminationsbedingter Grundstücksmangel zu qualifizieren, wenn der Bodenaushub als „gefährlicher Abfall“ nach Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen ist (Einstufung nach LAGA >Z2).

Aufgrund der Heterogenität möglicher Schadstoffbelastungen solcher Auffüllungen kommen historischen Recherchen, repräsentativen Beprobungen und Untersuchungen besondere Bedeutung zu, d. h. der beauftragte Gutachter muss mit großer Erfahrung und Fachkenntnis die Beprobung durchführen, um ein repräsentatives Ergebnis zu erzielen. Grundsätzlich kommen bei der Beprobung horizontierte Einzelproben, Rasterbeprobung, gezielte Mischproben, Oberflächenmischproben oder Schürfproben in Frage. Der Gutachter hat im Einzelfall die geeignete

Methode oder Methodenkombination vorzuschlagen. Für eine zielgerichtete Folgenutzung ist vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Mittelverwendung unabdingbar, diese Flächen mit ihren Belastungen sowohl quantitativ wie qualitativ zu kennen und die Ergebnisse in die konkrete Folgenutzungsplanung einfließen zu lassen.

Unabhängig davon haben derartige Flächen bei Eingriffen in den Boden (Tiefbauarbeiten zur Gebäudegründung oder Flächenerschließung) oft ein hohes Kostenrisiko, da der anfallende Bodenaushub einer fachgerechten Entsorgung gemäß Abfallrecht zuzuführen ist.

Wie bei jeder Überplanung langjährig genutzter Flächen ist daher auch bei der Überplanung ehem. militärisch genutzter Flächen mit kontaminationsbedingten Grundstücksmängeln zu rechnen und zu empfehlen, dass Entsorgungsmehrkosten bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Investitionskalkulationen Berücksichtigung finden. Alternativ können kostenminimierend Flachgründungen in Erwägung gezogen werden.



Im Übrigen ist bei der Planung der Folgenutzung immer zu berücksichtigen, dass auch Flächenbelastungen unterhalb der Gefahrenschwelle zu einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast werden können (z. B. bei sensibler Umnutzung wie Wohnbebauung), die kostenträchtige, öffentlich-rechtliche Gefahrenabwehrmaßnahmen notwendig machen können.

### Naturschutzrechtliche Aspekte

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 14 bis 17 BNatSchG [U15] sind u. a. im Umgang und in der Abwägung bei Umnutzungen von militärischen Brachflächen Eingriffs- und Ausgleichsregelungen zu treffen, die eine sachgerechte Würdigung von Naturschutzbelangen berücksichtigen.

Diese Regelungen sind zu treffen, soweit ein Bebauungsplan aufgestellt wird – und dies ist bei der Konversion militärischer Liegenschaften unabhängig von der planungsrechtlichen Einordnung als Innen- oder Außenbereich in aller Regel erforderlich.

### Praxistipp

Notwendige Baumfällarbeiten und Heckenrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (nicht zwischen dem 1. März bis zum 30. September) durchgeführt werden.

Auf den unter das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB fallenden explizit aufgeführten Belang der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB - wurde bereits in Teil II Kap. „Umgang mit Altlasten im Rahmen der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ hingewiesen. Damit unterliegt auch die Gestaltung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB gerade auch im Verhältnis zur Wiedernutzbarmachung von (Konversions-)Flächen nach § 1a Abs. 2 BauGB einer sachgerechten Bewertung des Kompensationsumfangs. Dies ist insbesondere dann beachtlich, wenn die Fläche in Teilen oder auch als Gesamtanlage – oder innerhalb zusammenhängend bebauter Ortsteile – als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB eingeordnet wird.



Die Bewertung eines möglicherweise erforderlichen Eingriffs nach § 1a BauGB, der vordringlich zur Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nach BBodSchG und Kampfmittelräumung notwendig wird, sollte dabei gesondert und mit noch größerem Augenmaß erfolgen.

Selbständig neben den Anforderungen der Eingriffsregelung stehen jene Pflichten und Bindungen, die sich aus dem besonderen Artenschutzrecht ergeben. Von besonderer Bedeutung sind hier die sogenannten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, welche strikte Beachtung verlangen. Ausnahmen und Befreiungen können nur unter engen, im BNatSchG genau ausgeführten Voraussetzungen erteilt werden [U15].

In bestehenden Landschafts- und Naturschutzgebieten sind weitere Einschränkungen einzuhalten. In Naturschutzgebieten (NSG) sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können (§ 23 BNatSchG). Ein entsprechendes Verbot gilt in Landschaftsschutzgebieten für alle Handlungen, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen (§ 26 BNatSchG).

Die Bauleitplanung der Gemeinden muss die Schutzgebiete respektieren.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Zuge des KoAG-Verfahrens bzw. bei der Altlastenbearbeitung allgemein nicht vom Gesetzgeber vorgesehen. Das Bodenschutzrecht gibt lediglich eine Betroffenenbeteiligung in § 12 BBodSchG vor. Demnach sind die zur Sanierung der Altlast Verpflichteten dazu aufgefordert, die Eigentümer der betroffenen Grundstücke, die sonstigen betroffenen Nutzungsberechtigten und die betroffene Nachbarschaft (Betroffenen) von der bevorstehenden Durchführung der geplanten Maßnahmen zu informieren. Die zur Beurteilung der Maßnahmen wesentlichen vorhandenen

Unterlagen sind zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.

Dennoch kann es im Einzelfall sinnvoll sein, die Öffentlichkeit im Rahmen von öffentlichen Informationsveranstaltungen oder Medienberichten zu informieren, insbesondere dann, wenn ein übergeordnetes Interesse vorhanden ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit den Beteiligten (Ordnungspflichtiger, SGD als Vertreter der Ordnungsbehörde und Kommune) im Rahmen einer KoAG-Sitzung abzustimmen.

Seit 27. November 2015 gilt zudem in Rheinland-Pfalz das Landestransparenzgesetz (LTranspG) [U11]. Zweck dieses Gesetzes ist es, den Zugang zu amtlichen Informationen und zu Umweltinformationen zu gewähren, um damit die Transparenz und Offenheit der Verwaltung zu vergrößern.

### Fragen der Verkehrssicherung

Derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft oder unterhält, hat nach § 823 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) [U14] die Pflicht, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um Schäden an Dritten bzw. durch Dritte zu verhindern. Gerade stillgelegte militärische Liegenschaften, die noch keiner zivilen Nutzung zugeführt worden sind, bieten hier ein hohes Gefährdungspotenzial. Zuständig für die Verkehrssicherung ist in der Regel der Eigentümer des Grundstücks, somit also meistens zunächst die BImA. Viele Liegenschaften befinden sich im Außenbereich und sind nur unzureichend gegen unbefugtes Betreten gesichert. So kommt es zuweilen sogar zu Vandalismus und Diebstählen, die laufende Sanierungsmaßnahmen beeinträchtigen können.

Die zuständigen Gemeinden überwachen die Einhaltung der Verkehrssicherheit [U16].

## BEISPIELE FÜR ERFOLGREICHE KONVERSIONSPROJEKTE

Bei den seit Anfang der 1990er Jahre durchgeführten Konversionen von militärisch genutzten Flächen stehen betroffene Kommunen vor der Herausforderung, freiwerdende militärische Liegenschaften einer geeigneten zivilen Nachnutzung zuzuführen. Ein paar erfolgreich in Rheinland-Pfalz durchgeführte Konversionsprojekte werden im folgenden Kapitel kurz vorgestellt.

### Husterhöh-Kaserne in Pirmasens

Die US-Kaserne Pirmasens-Husterhöh umfasste insgesamt 300 ha Fläche in der strukturschwachen Westpfalz auf den Gemarkungen der Stadt Pirmasens und einer Nachbargemeinde. Eine 90 ha umfassende Fläche auf Pirmasenser Gebiet wurde 1997 zurückgegeben. Dem Land Rheinland-Pfalz war frühzeitig bewusst, dass die Stadt, die bereits durch den Strukturwandel in der Schuh- und Zulieferindustrie über 20.000 Arbeitsplätze verloren hatte, die militärische Konversion nicht ohne personelle und finanzielle

Unterstützung bewältigen können. Vor diesem Hintergrund finanzierte das Land die Erarbeitung eines interkommunalen Masterplans und bot im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt und der damals zuständigen Oberfinanzdirektion (OFD) finanzielle Hilfen zur Erschließung und Neuordnung der Liegenschaft an. U. a. ermöglichte das Land durch einen langjährigen Mietvertrag den Ausbau der Fachhochschule als wichtigen Motor für die Liegenschaftskonversion. Ohne diese strukturpolitische Förderung des Landes Rheinland-Pfalz wäre die Entwicklung des Hochschul-, Gewerbe- und Sportstandortes, auf dem heute nur noch Restflächen zur Verfügung stehen, voraussichtlich nicht in Gang gekommen [U17].

Im Zuge der Altlastenbearbeitung wurden im Rahmen des KoAG-Verfahrens insgesamt 125 Verdachtsbereiche erfasst und teilweise weiter untersucht bzw. saniert. 2011 wurde das KoAG-Verfahren für die bis zu diesem Zeitpunkt zurückgegebenen Kasernen abgeschlossen.



### Holtzendorff-Kaserne – PRE-Park in Kaiserslautern

Der PRE-Park in Kaiserslautern stellt eines der bedeutendsten Konversionsprojekte des Landes Rheinland-Pfalz dar.

Auf dem Areal des heutigen PRE-Parks erbaute die Wehrmacht in den Jahren 1937/38 die Holtzendorff Kaserne, die 1938 eingeweiht wurde. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde sie 1945 von den französischen Streitkräften übernommen. Nach der Wende im Jahre 1989 und der darauffolgenden Wiedervereinigung Deutschlands zog Frankreich im Juni 1992 seine Truppen auch aus Kaiserslautern ab, und das „Quartier Hoche-Marceau“ ging im selben Jahr in den Besitz der Bundesrepublik Deutschland über.

1997 erwarb die PRE Regionalentwicklung GmbH die Holtzendorff-Kaserne. Das neue Nutzungskonzept der PRE Regionalentwicklung GmbH basiert auf einer völligen Umstrukturierung und Neuerschließung des Geländes.

Der etwa 300.000 m<sup>2</sup> große, bebaute Teil des Areals beherbergt heute rund hundert IT- und Technologieunternehmen mit zusammen fast 2.500 Arbeitsplätzen, ein Multiplexkino, ein Freizeitbad, ein Fitnesscenter, ein großes Möbelgeschäft, ein Fast-Food-Restaurant und ein großes

Bowlingcenter. Am Rande des PRE-Parks befindet sich ein neugeschaffenes Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern.

Im Zuge der Altlastenbearbeitung wurden im Rahmen des KoAG-Verfahrens insgesamt 226 Verdachtsbereiche erfasst und teilweise weiter untersucht bzw. saniert. 2016 wurde das KoAG-Verfahren abgeschlossen.

### US Militärflugplatz Bitburg

Das Mittelzentrum Bitburg mit circa 14.000 Einwohnern liegt im Westen des Landes rund 30 Kilometer nördlich von Trier und ist Mittelpunkt des Eifelkreises Bitburg-Prüm. Die Region wird geprägt durch die Grenzen zu Belgien (51 Kilometer gemeinsame Grenze) und Luxemburg (75 Kilometer gemeinsame Grenze).

Der frühere US-Militärflugplatz südlich der Stadt Bitburg umfasst eine Gesamtfläche von 497 Hektar. Der Schwerpunkt der Konversion liegt auf rund 307 Hektar bei der Entwicklung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen. Das Flugbetriebsvorhaben, das rund 190 Hektar der ehemaligen Flugbetriebsinfrastrukturen umfasst, unterlag bis zum Jahr 2007 dem NATO-Reservestatus und wird mittlerweile vollständig in privater Hand betrieben [U17].





### Ehemaliges US Depot Nahbollenbach, Idar-Oberstein

Mit rund 30.000 Einwohnern ist die Stadt Idar-Oberstein wirtschaftliches Zentrum des oberen Nahebereichs. Gleichzeitig war die Stadt auch großer Militärstandort der Bundeswehr und der US-Streitkräfte. Im Rahmen der Konversion wurden 10 Liegenschaften aufgegeben. Eine Liegenschaft ist das ehemalige US-Depot Nahbollenbach, die von 1951 bis Herbst 1997 durch die US-Streitkräfte betrieben wurde. Auf der Liegenschaft wurden insbesondere schwere Fahrzeuge

abgestellt und Fahrzeugteile gelagert. Die Liegenschaft wurde an die Bundesrepublik Deutschland zurückgegeben, welche die Flächen an die Stadt Idar-Oberstein verkauft hat. Im Hinblick auf die vorgesehene neue Nutzung wurden im Rahmen der Konversion militärischer Liegenschaften die einzelnen Teilnutzungen des Depots erfasst und bewertet.

Auf der Grundlage weitergehender Untersuchungen wurde der Sanierungsbedarf ermittelt. In der Folge wurden die kontaminierten Bereiche überwiegend durch Bodenaustausch saniert.

Auf dem ca. 33 Hektar großen Gelände des ehemaligen US Depots wurde durch die Stadt Idar-Oberstein eine Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Umnutzung der Flächen zum Gewerbepark „Nahetal“ ist zwischenzeitlich bis auf kleine Restflächen im Wesentlichen abgeschlossen. In dem am westlichen Rand des Stadtteils Nahbollenbach, direkt an der B41 liegenden Areal haben sich Unternehmen aus den Bereichen Handel, Automobil, Systemgastronomie, Freizeit etc. angesiedelt. Zudem hat die Messe Idar-Oberstein hier einen attraktiven Standort gefunden [U17].



# Anlage

## KoAG – Übersichtsliste - Verdachtsflächen

Nr. KoAG-Sitzung: x.										
Datum: xx.xx.20xx										
Register-Nr.:	Bezeichnung	Geb.-Nr.	zg. mit Nr.	Erfassungsbewertung (BWS 1)	Gefähr- erforschung (Erkundung)	Gefährungs- abschätzung (BWS 2/BWS 3)	Sanierungs- maßnahmen (BWS 4)	Sanierungs- bewertung	B-Plan Hinweis	Bemerkungen
NE TN				Art Stand	Art Stand	Art Stand	Art Stand		10a 10b	
1a 1b	2	3	4	5	6a 6b	7	8a 8b	9		11
0001	Zentr. Heizungsanlage mit Heizkellertank, Heizkessel	5032		ASO <sub>AV</sub>	OU abg	ASO <sub>NAV</sub>			H G	
01	20. 000 I Heizöltank			WVZ						
02	25.000 I Heizöltank			NE						
03	Heizkessel 1		0085-01							
0002	Werkstattbereich	5634		ASO <sub>AV</sub>	OU abg DU abg	ALA	SU abg DM abg	dALA	H G	22. AG: Ersetzen von K2 durch H, eine Versickerung (<OSW 2)
0003	Entwässerungsgraben			SBV <sub>AV</sub>	OU abg	SBV <sub>NAV</sub>			/ G	

1. Nutzungseinheit (NE) und Teilnutzung (TN) - Spalte 1a und 1b:

Hier sind die in den Erhebungsunterlagen angegebene 4-stellige Nummer der „Nutzung“ und die 2-stellige der (innerhalb der Nutzung liegenden) „Anlage“ (Teilnutzung) anzugeben.

2. Zusammenfassung von Flächen - Spalte 4:

Benachbarte Nutzungsflächen können u. U. sinnvoll im Zusammenhang bearbeitet werden. Sie werden dann unter einer Nutzungseinheit zusammengefasst

3. Sanierungsmaßnahmen, Schutz- u. Beschränkungsmaßnahmen - Spalte 8a:

Eintrag, ob Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen bzw. beides kombiniert durchgeführt wurde. Zusätzlich Angaben von erforderlichen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen.

4. Sanierungsbewertung - Spalte 9:

Eingabe, ob Fläche saniert, teilsaniert oder gesichert ist.

5. Hinweise für die Bauleitplanung oder sonstige Planungen - Spalte 10a u. 10b und 11

Allgemeiner Hinweis auf das mögliche Vorhandensein lokaler Verunreinigungen oder bodenfremder Materialien im Bereich der ehemaligen Liegenschaft. Dieses „Restrisiko“ wird im Wesentlichen bestimmt durch die Zuverlässigkeit der Erfassungsergebnisse. Auflagen in der Baugenehmigung bzw. Festsetzungen oder Hinweise im B-Plan zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung (unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA) oder Beseitigung von Aushubmassen.

Konkret werden hier flächenbezogene Hinweise zu lokalen Verunreinigungen und Standardauflagen eingetragen (Anmerkung: Bei Altablagerungen bestehen i.d.R. Bedenken gegen eine Überbauung, da hier im Vergleich zu den Altstandorten von einem grundsätzlich höheren Restrisiko nach Erkundung und Bewertung ausgegangen werden muss).

ALG/ASO	= Altablagerung/Altstandort	OU	= Orientierende Untersuchung	abg	= abgeschlossen
ALA	= Altlast	DU	= Detailuntersuchung (nach OU)	...t	= teilweise gesicherte bzw. dekontaminierte Altlast bzw. SBV (nicht die gesamte Fläche oder nicht alle Gefährdungspfade). Verbleibt (teilweise) in der Überwachung!
ASO/ALG/SBV	= hinreichend verdächtige Fläche	SU	= Sanierungsuntersuchung	g	= gesicherte Altlast/schädliche Bodenveränderung (Bleibt im Bodenschutz- und Liegenschaftskataster!)
SBV	= schädliche Bodenveränderung	DM	= Dekontaminationsmaßnahme	d	= dekontaminierte Altlast/schädliche Bodenveränderung (Streichung aus dem Liegenschaftskataster).
ALGav, ASOav	= altlastverdächtige(r) ALG/ASO	SM	= Sicherungsmaßnahmen	b	= beseitigter Altstandort/Altablagerung/schädliche Bodenveränderung (Streichung aus dem Liegenschaftskataster).
VF	= Verdachtsfläche	SoM	= Sofortmaßnahmen	Plg	= in Planung
NE	= Nacherhebungsbedarf	SDM	= Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen	Dfg	= in Durchführung
WVZ	= wasserrechtlicher Vollzug vorab	ÜM	= Überwachungsmaßnahmen i.S.d. Bodenschutzrechts	zg	= zurückgestellt
SBVnav	= Verdachtsfläche nicht verdächtig	K1	= festgestellte Belastung mit der Nutzung vereinbar, aber baurechtliche Auflagen bei Nutzung erforderlich.	V	= lokale Verunreinigung des Bodens
nav	= nicht altlastverdächtig	K2	= Fläche erst nach Sanierung nutzbar (umweltrechtlicher oder baurechtlicher Sanierungsfall)	H	= Hinweis bei als nicht altlastverdächtig eingestuftem ALG/ASO und verträglicher Folgenutzung (Abfälle bzw. lokale Verunreinigungen vorhanden). Aufnahme eines allgemeinen Hinweises in den Bauleitplan auf das Vorhandensein von ALG/ASO im Plangebiet. Einschaltung der SGD (Reg.stelle) im Baugenehmigungsverfahren erforderlich (i.d.R. „Standardauflagen“) bzw. Festsetzung der Auflagen im B-Plan (für genehmigungsfreie Vorhaben).
G	= Gewerbe- od. Industriegebiet	K3	= Fläche nicht nutzbar (Sanierung nicht möglich oder lässt Nutzung nicht zu).	NB	= Nutzungsbeschränkung (sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen i.S.v. § 2 Abs. 8 i.V.m. § 4 Abs. 3 S.3 BBodSchG)
W	= Wohngebiet oder Mischgebiet				
S	= Sonderbaufläche				

## BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

Im Zusammenhang mit der Altlastenthematik auf freierwerdenden und zurückgegebenen, militärisch genutzten Liegenschaften, werden oftmals Begriffe verwendet, deren Bedeutung nicht allen Beteiligten klar bzw. missverständlich ist. Zur Verdeutlichung werden deshalb auf der Grundlage von Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) [U3], Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) [U4] und Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) [U5] folgende Begriffe definiert. Mit aufgenommen wurden Begriffe aus dem Phasenmodell der baufachlichen Richtlinie des Bundes (s. Abb. 1-3):

### **Altablagerungen**

Stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (§ 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG).

### **Altlasten**

Altlasten sind:

- stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
- Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§ 2 Abs. 5 BBodSchG).

### **Altlastverdächtige Flächen**

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

### **Altstandorte**

Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (§ 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG).

### **Bewertungsstufen**

Die Bewertungsstufen bilden das systematische Vorgehen der Altlastenbearbeitung in Rheinland-Pfalz ab. Die Bewertungsstufen 1-4 beinhalten die Erfassung (BWS 1), Orientierende Untersuchung (BWS 2), Detailuntersuchung (BWS 3) und Sanierung (BWS 4).

### **Boden-Informationssystem Rheinland-Pfalz**

Fachmodul Bodenschutzkataster (BIS-BoKat)

### **Dekontamination**

Dekontaminationsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe in den Umweltmedien Boden und/oder Grundwasser (§ 2 Abs. 7 Nr. 1 BBodSchG).

### **Detailuntersuchung (DU)**

Vertiefte weitere Untersuchung zur abschließenden Gefährdungsabschätzung, die insbesondere der Feststellung von Menge und räumlicher Verteilung von Schadstoffen, ihrer mobilen oder mobilisierbaren Anteile, ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten in Boden, Gewässer und Luft sowie der Möglichkeit ihrer Aufnahme durch Menschen, Tiere und Pflanzen dient (§ 2 Abs. 4 BBodSchV).

### **Erfassung**

Die zuständige Behörde erfasst Flächen, bei denen Anhaltspunkte für die Einstufung als Verdachtsflächen vorliegen (§ 11 Abs. 1 LBodSchG).

### **Kontaminierte Flächen (KF)**

Begrifflichkeit in Anlehnung an das Phasenmodell (siehe Abb. 1-3) des Bundes. Kontaminationen sind nachgewiesen. Eine Qualifizierung als Altlast i.S.d. BBodSchG geht damit nicht zwangsläufig einher. Für eine qualifizierte Altlast wäre ergänzend der Nachweis als „schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit“ (vgl. Definition Altlast) zu führen. Bei Kontaminationen unterhalb der Gefahrenschwelle vgl. kontaminationsbedingter Grundstücksmangel.

### **Kontaminationsbedingter Grundstücksmangel**

Kontaminationen, die keine Altlast i.S.d. BBodSchG darstellen. Bei Tiefbauarbeiten ist hier jedoch mit Erdaushub zu rechnen, der gemäß abfallrechtlicher Regelungen zu entsorgen ist und entsprechend Mehrkosten verursacht.

### **Kontaminationsverdächtige Flächen (KVF)**

Begrifflichkeit aus dem Phasenmodell (siehe Abb. 1-3) des Bundes. Entspricht einer altlastverdächtigen Fläche gemäß BBodSchG.

### **Militärische Liegenschaften**

Militärische Liegenschaften sind Liegenschaften, die von der Bundeswehr oder internationalen Gaststreitkräften genutzt werden, die während ihrer aktiven Nutzung der besonderen öffentlichen Zweckbestimmung den Regelungen nach § 37 Abs. 2 BauGB und dadurch nicht der Planungshoheit der Länder und Kommunen unterliegen.

### **Orientierende Untersuchung (OU)**

Örtliche Untersuchungen, insbesondere Messungen, auf der Grundlage der Ergebnisse der Erfassung zum Zweck der Feststellung, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes besteht (§ 2 Nr. 3 BBodSchV).

### **Sanierung**

Sanierungen sind Maßnahmen (§ 2 Abs. 7 BBodSchG):

- zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen),
- die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern oder vermindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahmen),
- zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.

### **Sanierungsuntersuchung / Sanierungsplan**

Mit der Sanierungsuntersuchung (siehe § 13 BBodSchG i. V. m. § 6 BBodSchV ) werden in den dort genannten Fällen insbesondere die geeigneten, erforderlichen und angemessenen technischen Sanierungsmaßnahmen ermittelt (z. B. Variantenstudie, Machbarkeitsstudie, ggf. techn. Vorversuche). Die Ergebnisse der Prüfung (nach Abwägung aller relevanten Aspekte wie insbesondere die

- technische Eignung und Durchführbarkeit,
- technische Wirksamkeit bzgl. des Sanierungsziels,
- Zeitdauer,
- Kosten-Wirksamkeits-Analyse, etc.)

sowie das danach vorzugswürdige Maßnahmenkonzept sind darzustellen (BBodSchV Anhang 3).

Ebenfalls verlangt werden soll die Vorlage eines Sanierungsplans (siehe § 13 BBodSchG i. V. m. § 6 BBodSchV).

### **Schadstoffe**

Stoffe und Zubereitungen, die auf Grund ihrer Gesundheitsschädlichkeit, ihrer Langlebigkeit oder Bioverfügbarkeit im Boden oder auf Grund anderer Eigenschaften und ihrer Konzentration geeignet sind, den Boden in seinen Funktionen zu schädigen oder sonstige Gefahren hervorzurufen.

### **Schädliche Bodenveränderung (SBV)**

Unter schädlicher Bodenveränderung versteht man Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Ausreichend für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ist bereits die Eignung einer Bodenbeeinträchtigung als Gefahr, erheblichen Nachteil oder erheblicher Belästigung (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

### **Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen**

Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen sind sonstige Maßnahmen, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit verhindern oder vermindern, insbesondere Nutzungsbeschränkungen (§ 2 Abs. 8 BBodSchG).

### **Sicherung**

Maßnahmen, die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern oder vermindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen.

### **Störerauswahl**

Die zuständige Behörde entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, welcher Pflichtige für die Maßnahmen zur Gefahrenabwehr heranzuziehen ist. In Frage kommen hier nach § 4 BBodSchG insbesondere:

- der Verursacher oder dessen Gesamtrechtsnachfolger,
- der Eigentümer,
- der Inhaber der tatsächlichen Gewalt (z. B. Mieter, Pächter),
- der frühere Eigentümer, wenn er sein Eigentum nach dem 01.03.1999 übertragen hat und er dabei Kenntnis von schädlichen Bodenverunreinigungen/Altlasten hatte oder haben musste.

### **Verdachtsflächen**

Siehe Altlastverdächtige Flächen

## LITERATURVERZEICHNIS

- [U1] Leitfaden „Altlasten auf Konversionsliegenschaften“ von 1995
- [U2] Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz, beschlossen am 19./20.03.2014
- [U3] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998
- [U4] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999
- [U5] Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005
- [U6] Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz, Planung und Ausführung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und Bundesministerium der Verteidigung, November 2014
- [U7] Entwicklung des Stands der Technik für Altlastensanierungen zwischen Staatshaftungs- und öffentlichem Umweltrecht, Mathias Dumbs aus Versicherungsrecht - VersR, 2017/9
- [U8] Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren – Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen vom 5. Februar 2002 (3250-4531)
- [U9] Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG), Ausfertigungsdatum: 31.07.2009 (zuletzt geändert 29.03.2017)
- [U10] Landesverordnung über die Gebühren der Behörden der Wirtschaftsverwaltung vom 25. Februar 2002 (zuletzt geändert 08.12.2015)
- [U11] Landestransparenzgesetz Rheinland-Pfalz vom 27.11.2015 (zuletzt geändert 29.03.2017)
- [U12] Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012
- [U13] VDI/GVSS-Richtlinie 6202 „Schadstoffsanierung an Bauwerken und technischen Anlagen“, VDI-Fachbereich Bautechnik
- [U14] Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 02.01.2002 (zuletzt geändert 28.04.2017)
- [U15] Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 15. September 2017
- [U16] Die Haftung der Kommunen für die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, Leitfaden mit Musteranweisungen zur Organisation der Haftungsvermeidung, Carsten Rotermund und Dr. Georg Krafft, 5., neu bearbeitete und erweiterte Auflage 2008
- [U17] Konversionsbericht 2014/2015, 25 Jahre Konversion in Rheinland-Pfalz, Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz, Mainz im Dezember 2016



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM FÜR UMWELT,  
ENERGIE, ERNÄHRUNG  
UND FORSTEN

Kaiser-Friedrich-Straße 1  
55116 Mainz

Poststelle@mueef.rlp.de  
www.mueef.rlp.de

Facebook: <http://www.facebook.com/UmweltRLP>

Twitter: <http://twitter.com/UmweltRLP>