

SATZUNG

der Stadt Nassau über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Klarstellungssatzung) "Elisenhütte"

bestehend aus

- dem Satzungstext
- der Begründung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), *)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 127) *)

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) *)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. 01. 1994, GVBl. S. 154 *)

*) = jeweils in der zurzeit geltenden Fassung

werden in die Begründung zur Satzung entsprechende Hinweise aufgenommen, wodurch die Belange im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden können.

Die Kreisverwaltung als Untere Landesplanungsbehörde regt an, auch den südöstlichen Teil in die Satzung aufzunehmen.

Hierzu wird aus Sicht der Stadt die Auffassung vertreten, dass dieser Bereich wegen der Produktionsintensivität (Munitionsfabrik) bewusst im Außenbereich verbleiben soll.

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Montabaur nimmt ausführlich zu den Themen Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiet, Schutzgebiete, Niederschlagswasserableitung, Abwasserentsorgung, Bodenschutz Stellung. Diese Hinweise werden als Anlage und Bestandteil der Begründung aufgenommen. Nicht geteilt wird die Annahme, dass die seinerzeitige Übertragung der Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlagen auf die Anlieger seinerzeit nur deshalb erfolgt sei, weil der Bereich der Elisenhütte Außenbereich sei. Vielmehr war die Zugehörigkeit (Innen- oder Außenbereich) selbst bei den Landesplanungsbehörden strittig, so dass es zu einer Klarstellungssatzung und nicht zu einer Abrundungssatzung kam. Aus der Sicht der Stadt Nassau scheint derzeit eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigungsregelung gefunden.

Beteiligung der Bürger

Es wurde ein Verfahren nach § 34 Abs. 6 BauGB durchgeführt, wozu die Bürger durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes beteiligt werden. Die Anlieger im Satzungsgebiet wurden persönlich angeschrieben.

Die Rechtsvertreter eines Anliegers sind dem Grunde nach der Auffassung, dass eine Klarstellungssatzung nicht das geeignete Mittel sei, im Satzungsgebiet eine städtebauliche Regelung zu finden. Zudem vertreten die Anwälte die Auffassung, dass Bauanträge weiterhin im Rahmen der Ausnahmeregelungen des § 35 (2) BauGB einen Anspruch auf Erteilung von Baugenehmigungen haben.

Gerade eine andere Auskunft musste die Stadt Nassau zur Kenntnis nehmen, dass diese Ausnahmetatbestände ausgeschöpft seien und eine Satzungsregelung im Sinne des § 34 BauGB angesagt sei. Dem kommt die Stadt durch diese Satzung nach um Entwicklungen im Bereich „Elisenhütte“ auch in Zukunft zu ermöglichen.

SATZUNG

der Stadt Nassau über die Festlegung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Klarstellungssatzung) "Elisenhütte"

vom __. __. _____

Der Stadtrat der Stadt Nassau hat aufgrund des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) in der in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 154) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird.

§ 1

Die Grundstücke in der Gemarkung Nassau, Flur 10, Flurstücke 802/2, 802/4, 802/5, 802/6, 802/8, 802/9, 809/1, 809/4, 809/5, 809/6, 809/7, 819/1, 821/1, 822/1, 846/3, 846/4, 846/5, 846/6, 846/7, 850/1, 850/2, 850/5, 850/8, 850/9, 850/10, 850/11, 850/14, 850/15, 850/16, 850/18, 850/28, 850/49, 850/50, 850/53, 4448/3, 4448/5, 5212/1, 5212/5, 5212/11, 5522/2, 5524/2, 5524/7, 5524/8, 5524/10, 5524/11 befinden sich im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB in der im Zusammenhang der bebauten Ortslage. Dies wird hiermit festgestellt.

§ 2

Der beigefügte Flurkartenausschnitt ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Nassau, __. __. 2022
Stadt Nassau

(Siegel)

Manuel Liguori
Bürgermeister der
Stadt Nassau

Hinweis:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

- die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
- vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

56130 Bad Ems, _____
Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems - Nassau

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Vorstehende Satzung wurde im öffentlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Nassau „aktuell Bad Ems - Nassau“ Nr. vomöffentlich bekannt gemacht.

56130 Bad Ems,

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems -Nassau

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister

Anlagen (im Text genannt)



 = Geltungsbereich der
 Klarstellungsatzung



Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 1227 | 56402 Montabaur

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems - Nassau
Bleichstraße 1
56130 Bad Ems



REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Kirchstraße 45
56410 Montabaur
Telefon 02602 152-0
Telefax 02602 152-100
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

09.05.2022

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
33-1/00/27.7	22.04.2022	Martin Hoffmann	02602 152-165
Bitte immer angeben!	610-13 mi	Martin.Hoffmann@sgdnord.rlp.de	0261 120-888165

**Bauleitplanung der Stadt Nassau;
Erlass einer Klarstellungssatzung für den Bereich „Elisenhütte“ - Beteiligung
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach
§ 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der „Elisenhütte“ handelt es sich um eine fast vollständig bebaute, gewerblich genutzte Fläche im Bereich des Wehres und der Wasserkraftanlage Hollerich. In dem Verfahren hatte ich bereits mit Schreiben vom 23.04.2019, Az.: wie vor, Stellung genommen.

Ergänzend dazu die nachfolgenden, aktualisierten Ausführungen:

Oberflächengewässer

Die „Elisenhütte“ liegt unmittelbar am Ufer der Lahn, Gewässer I. Ordnung, und damit im 40 m – Bereich des Gewässers. Außerdem quert der Triebwerkskanal des Wasserkraftwerks unterirdisch das Gebiet. Die Bestimmungen des § 31 Landeswassergesetz sind im Gewässerbereich zu beachten.

1/11

Kernarbeitszeiten 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Freitag: 09.00-13.00 Uhr	Verkehrsanbindung ICE-Bahnhof Montabaur Linien 460, 462, 480, 481 Haltestelle Konrad-Adenauer-Platz	Parkmöglichkeiten hinter dem Dienstgebäude (bitte an der Schranke klingeln), Kirchstraße, Parkplatz „Kalbswiese“ an der Fröschpfortstraße
--	---	---

Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die virtuelle Poststelle der SGD Nord. Unter www.sgd nord.rlp.de erhalten sie Hinweise zu deren Nutzung.



Überschwemmungsgebiet

Das festgestellte Überschwemmungsgebiet der Lahn ist in Randbereichen betroffen. Die tatsächliche Überflutung bei dem Bemessungshochwasser HQ₁₀₀ geht geringfügig über die Überschwemmungsgrenze hinaus. Eine große Fläche ist in dem Fall durch Druckwasser gefährdet, da zunächst ein - nicht näher qualifizierbarer - Schutz durch einen ehemaligen Bahndamm am Lahnufer, vorhanden ist. Bei Extremhochwasser erfolgt eine weitgehende Flutung des Satzungsgebietes. Die Gesamtfläche ist entsprechend in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des Landes als durch Hochwasser gefährdeter Bereich gekennzeichnet.

Soweit bauliche Maßnahmen oder sonstige Veränderungen innerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes erfolgen, ist hierzu eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung gem. §§ 78 und 78 a Wasserhaushaltsgesetz durch die obere Wasserbehörde erforderlich.

Im Übrigen gilt die Eigenvorsorge gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz:

„Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Eine Gefährdung durch Starkregenereignisse wird nicht prognostiziert.



Schutzgebiete

Aufgrund einer Änderung des DVGW-Arbeitsblatt W 101 im März 2021 wurde die weiter unten stehende Tabelle gegenüber der Stellungnahme vom 23.04.2019 entsprechend angepasst.

Der Bereich „Elisenhütte“ ist geprägt durch eine vorhandene Ansiedlung von Gewerbebetrieben und liegt in der mit Datum vom 23.05.2012 abgegrenzten Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen Arbert 1 + 2“ der VGW Bad Ems - Nassau.

Die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes für die seit den 1960´er Jahren im Versorgungsbetrieb befindlichen Brunnen erfolgte auf Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens.

Die Brunnen „Arbert“ stellen nach Umstrukturierung im überörtlichen Versorgungsnetz inzwischen die wichtigsten Gewinnungsanlagen im Versorgungsbereich Großraum Nassau dar und sind daher zur Sicherung der Wasserversorgung von übergeordneter Bedeutung.

Da noch keine formale Festsetzung des Wasserschutzgebietes besteht, entfällt eine ggfls. erforderliche formale Befreiung von einer Rechtsverordnung.

Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB soll der im Zusammenhang bebaute Bereich „Elisenhütte“ als dem Innenbereich zugehörig betrachtet werden können. Durch die vorgesehene Klarstellungssatzung soll unter Beibehaltung der Gebietsstruktur eine Klarstellung und Sicherung sowohl für Grundstückseigentümer als auch für die Stadt Nassau geschaffen werden.

Ein konkretes Bauvorhaben ist ausweislich der vorliegenden Unterlagen mit dem geplanten Erlass der Klarstellungssatzung nicht vorgesehen. Insofern werden zu der Ausführung von Verkehrsflächen, der Abwasserbeseitigung sowie der Niederschlagswasserbeseitigung keine weiteren Vorgaben gemacht.



Aus wasserwirtschaftlicher Sicht, hier insbesondere bezüglich des notwendigen vorbeugenden Schutzes von Wassergewinnungsanlagen für die öffentliche Wasserversorgung, sind bei künftigen Nutzungen und Bauvorhaben im Bereich „Elisenhütte“ alle möglichen negativen Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen Verunreinigungen, gewährleisten.

Daher wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass bei künftigen Nutzungen und Bauvorhaben im Bereich „Elisenhütte“ vor allem bauliche Eingriffe in die schützenden Deckschichten zu berücksichtigen sind.

Folgende Handlungen stellen aufgrund der Erkenntnisse aus der Abgrenzung des Wasserschutzgebietes und unter Berücksichtigung der Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes W 101 (Stand März 2021) ein Gefährdungspotential für das Grundwasser dar:

Ziffer	Tabelle 1 - Auszug -	Gefährdungspotential
1.2	Ausweisung neuer Gewerbegebiete	mittel
1.3	Errichten, Erweitern, wesentliches Ändern und Betreiben von Anlagen zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe	hoch
3.1 & 3.2	Errichten, Erweitern und Betrieb von Abwasserbehandlungsanlagen einschließlich Kleinkläranlagen mit anschließender Versickerung	mittel bis hoch
3.3	Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen [Näheres regelt DWA A 142]	mittel
3.4	Einleiten von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen in oberirdische Gewässer	mittel
3.5	Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen (insbes. aus unbeschichteten Metallen) und Verkehrsflächen mittels oberirdischer Versickerungsanlagen	mittel
2.1	Ausweisung neuer Baugebiete	mittel
2.2	Errichten, Erweitern und Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser)	gering
2.3	Errichten, Erweitern und Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (im Grundwasser)	hoch



8.14	Baustelleneinrichtungen einschließlich Wohnunterkünfte für Baustellenbeschäftigte	gering
7.9	Errichten, Erweitern und Betrieb von geothermischen Brunnen und Erdwärmesonden	hoch
7.11	Errichten, Erweitern und Betreiben von Erdwärmekollektoren, Luftwärmepumpen mit erdverlegten Wärmeträgerleitungen	Mittel
7.12	Errichten, Erweitern und Betreiben von Anlagen zur Grundwasserentnahme einschließlich Anlagen für die Eigenwasserversorgung und für landwirtschaftliche und gartenbauliche Zwecke	mittel

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Bohrungen für Erdwärmegewinnung sowie Brauchwasser-Eigenversorgungen (Bohr- und Schachtbrunnen) nicht zulässig sind.

Niederschlagswasserableitung

Weiterhin wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass für Ableitung von Niederschlagswasser grundsätzlich folgende Kriterien zu beachten sind:

- Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen (keine Zinkblecheindeckung!) kann dezentral und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt werden.
- Falls die Entwässerungskonzeption die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in einen zentralen Versickerungsbereich vorsehen sollte, ist eine entsprechende Einleitungserlaubnis erforderlich.



Abwasserentsorgung

Bei der Schmutzwasserkanalisation ist grundsätzlich zu beachten, dass vor Inbetriebnahme dieser Abwasserleitungen eine Dichtheitsprüfung gem. DIN EN 1610 bzw. gem. ATV-DVWK-Regelwerk A 139 durchzuführen ist.

Im Rahmen der Instandhaltung gem. DIN 1986, Teil 30 (Februar 2012) sind wiederkehrende Kamerabefahrungen bzw. Dichtheitsprüfungen durchzuführen.

Gleiches gilt analog für die vorhandenen Kleinkläranlagen.

Die Abwasserbeseitigung im Bereich Elisenhütte erfolgt derzeit über Kleinkläranlagen. Die Abwasserbeseitigungspflicht hierzu wurde 2006 durch die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises gem. § 55 Abs. 2 LWG (alt) bzw. § 59 Abs. 2 LWG (neu) von der damaligen Verbandsgemeinde Nassau auf die jeweiligen Eigentümer übertragen.

Aus der v. g. Gesetzesgrundlage ist folgender Wortlaut zu entnehmen:

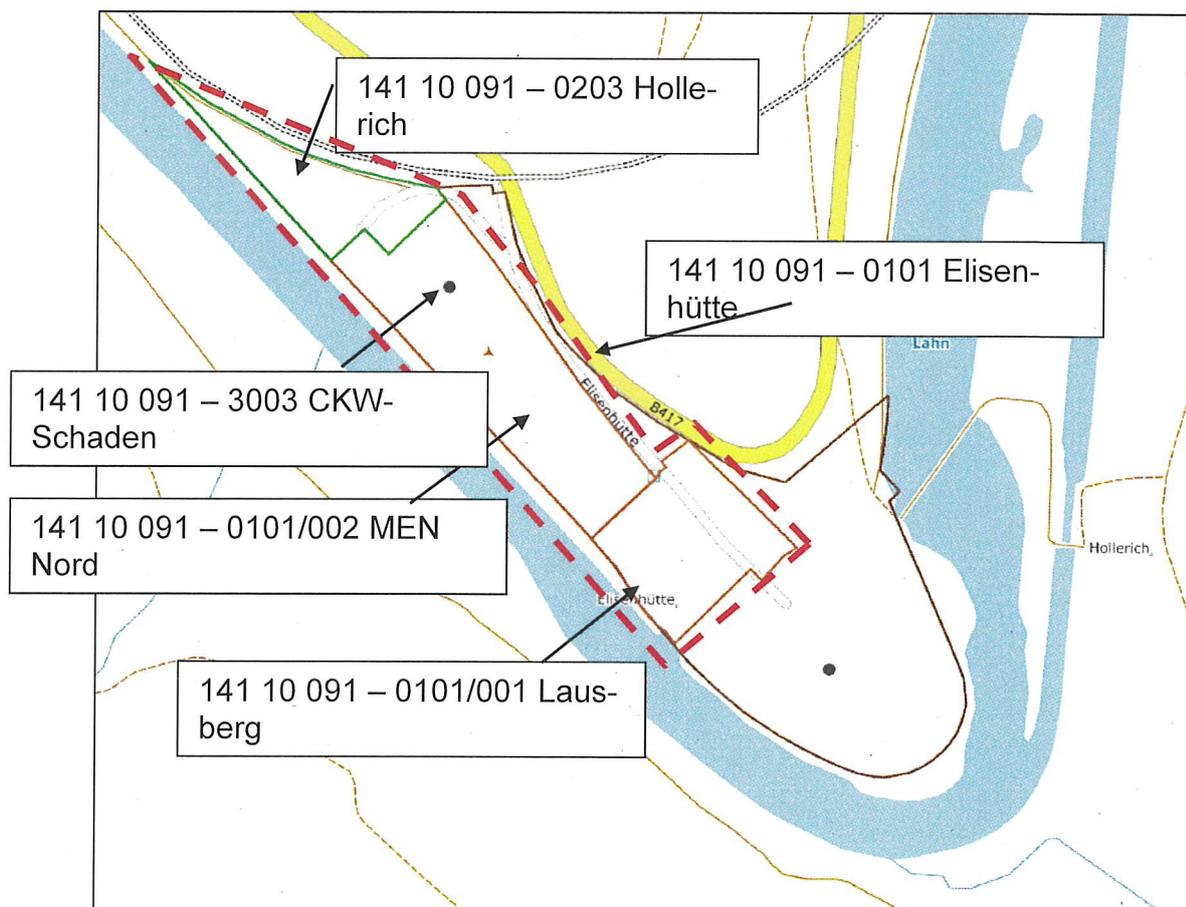
„Von der Pflicht zur Abwasserbeseitigung eines Grundstücks außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile kann die untere Wasserbehörde einen nach § 57 Verpflichteten auf seinen Antrag ganz oder teilweise auf den Nutzungsberechtigten des Grundstücks übertragen, wenn eine Übernahme des auf diesem Grundstück anfallenden Abwassers wegen technischer Schwierigkeiten oder wegen eines unverhältnismäßig hohen Aufwands nicht angezeigt ist und das Wohl der Allgemeinheit der gesonderten Abwasserbeseitigung nicht im Wege steht.“

Durch die Klarstellungssatzung soll der im Zusammenhang bebaute Bereich „Elisenhütte“ als dem Innenbereich zugehörig umgewidmet werden. **Die Voraussetzung „außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht ist somit nach In-Kraft-Treten der Klarstellungssatzung nicht mehr erfüllt.**

Somit wäre eine Rückübertragung der Abwasserbeseitigungspflicht an die Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau erforderlich. Nach der Umwidmung des Bereichs als Innenbereich ist durch die Verbandsgemeinde der Anschluss der Anwesen an die öffentliche Kanalisation zu prüfen.

Bodenschutz

Im Gültigkeitsbereich der Klarstellungsatzung befinden sich einige Flächen, die im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartiert sind:





141 10 091 – 0101 Elisenhütte Nassau

Der gesamte Bereich der Klarstellungssatzung ist als Rüstungsaltsstandort „Elisenhütte Nassau“ erfasst. Im nördlichen Teil der Fläche befindet sich die Altablagerung Hollerich (141 10 091 – 0203). Der südliche Teil der kartierten Fläche wird nach wie vor durch die Firma Metallwerke Elisenhütte (MEN) und der mittlere Teil durch die Fa. Lausberg

(141 10 091 – 0101/001) genutzt. Zudem befindet sich auf der Fläche noch ein kartierter Schaden durch chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW). Der südliche Teil ist nicht mehr Bestandteil der Klarstellungssatzung und wird daher nicht betrachtet.

Auf dem potentiellen Altstandort wurden früher Munition, Spreng- und Kampfmittel hergestellt. Näheres ist uns nicht bekannt.

Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur – und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde auf Grund der Erfassungsbeurteilung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.

141 10 091 – 0203 Hollerich:

Diese Altablagerung ist Teil des v.g. Rüstungsaltsstandortes Elisenhütte (141 10 092 – 0101). Nach unseren Informationen wurden dort Bauschutt, Erdaushub und Abfälle unbekannter Art und Herkunft abgelagert. Aktuell wird die Fläche als Parkplatz genutzt.

Für die Herstellung des Parkplatzes wurde die Fläche 2012 und 2016 von der Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH teilweise untersucht. Die Untersuchungen haben anthropogene Ablagerung in Form von Schlacke, Schiefer, Kohlestücke, Aschen, Ziegelbruch, Fugenmörtel und Plastik erkundet. Die Analysen der Bodenproben zeigen in den Auffüllungshorizonten hohe Feststoffgehalte im Summenparameter PAK₁₋₁₆ (374 mg/kg, PAK₁₁₋₁₆ (95,6 mg/kg) und in der Einzelsubstanz Benzo(a)pyren (21 mg/kg). Somit wird der Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Nutzungsart Industrie- und Gewerbegrundstücke der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) im Parameter Benzo(a)pyren überschritten. Die Analyseergebnisse der Mischproben



der Summenparameters PAK₁₋₁₆ und PAK₁₁₋₁₆ überschreiten zudem den Orientierungswert nach ALEX 02 für die Zielebene 3 (oPW3) deutlich.

Die im Jahr 2019 durchgeführten Grundwasseruntersuchungen konnten hingegen keine Gefährdung des Grundwassers durch eluierbare Schadstoffe feststellen.

Aufgrund der Überschreitung des Prüfwertes nach BBodSchV im Parameter Benzo(a)pyren und der Überschreitung der orientierenden Prüfwerte (oPW3) für die Summenparameter PAK₁₋₁₆ und PAK₁₁₋₁₆ liegen konkrete Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Insofern ist vor der dauerhaften Bebauung der Fläche eine Detailuntersuchung zur räumlichen Abgrenzung der Belastungen erforderlich, da diese noch nicht vorliegt. Ferner wurde bei den v.g. Untersuchungen der nord-östliche Bereich nicht erkundet, da dort Bodenmassen vom Hollericher Tunnelbau abgelagert waren. Auch diese Teilfläche ist noch zu erkunden.

Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG mit hinreichendem Altlastenverdacht. Eine Einstufung als Altlast i.S.d. § 2 Abs. 5 BBodSchG ist vorgesehen.

141 10 091 – 0101 / 002 Elisenhütte; Teilfläche MEN Nord:

Hier handelt es sich um das ehemalige Werksgelände der Fa. Kaiser Backformen, welches eine Teilfläche des v.g. Rüstungsalstandortes Elisenhütte (141 10 091 – 0101) mit der Bezeichnung MEN Nord darstellt. Zudem ist auf dem Flurstück 850/52 ein sanierter Grundwasserschaden durch chlorierte Kohlenwasserstoffen (CKW) kartiert

(141 10 091 – 3003).

Im Rahmen der Planungen für die Erweiterung des Werkes II der MEN Metallwerk Elisenhütte GmbH wurde das Gelände durch die Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH 2021 orientierend untersucht.

Diese gelangen zu der Einschätzung, dass sich das Plangebiet auf einer anthropogenen Auffüllung mit einer Mächtigkeit von ca. 1,5 m befindet. Gemäß den Bohrprofilen



wurden in den Auffüllungen Schlacken, Bauschutt und Schieferbruch erkundet, die der Einbauklasse Z 2 nach LAGA TR Boden 2004 zugeordnet wurden. Einstufungsrelevante Parameter sind hier Zink (510 mg/kg) und PAK₁₋₁₆ (28,1 mg/kg). Allerdings zeigen die vorgelegten Analysen keine Überschreitungen der Prüfwerte gem. § 8 Abs. 1 BBodSchG für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie die orientierenden Prüfwerte oPW3 nach Alex-Merkblatt 02.

Ferner wurden mittels Bodenluftuntersuchungen Belastungen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (bis zu 6,61 mg/m³) festgestellt. Ein Zusammenhang mit dem v.g. sanierten CKW-Schaden konnte weder bestätigt noch entkräftet werden. Die im Gutachten der Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH vom 15.12.2021 aufgeführten, baulichen Schutzmaßnahmen (Gasdrainage, gasdichte Durchlässe, etc.) sind zu beachten.

Der Bereich ist als altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG eingestuft.

141 10 091 – 0101 / 001 Elisenhütte; Teilfläche Lausberg:

Auch diese Fläche ist eine Teilfläche der v.g. altlastverdächtigen Fläche Elisenhütte (141 10092 – 0101) i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Untersuchungen liegen uns zu diesem Geländeabschnitt nicht vor. Insofern ist dort neben industriellen Verunreinigungen auch mit sprengstofftypischen Schadstoffen zu rechnen. Die Fläche wurde aufgefüllt. Daher muss auch mit Altablagerungen gerechnet werden.

Generell ist eine Nutzung/Bebauung von Altablagerungen bzw. Altlasten problematisch. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung von Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung eine eventuell später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.



Sofern eine neue Bebauung oder Nutzungsänderung erfolgen soll, ist ein gutachterlicher Nachweis erforderlich, dass von dem Altstandort keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgehen die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht. Ferner müssen bei Altablagerungen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gewährleistet sein (§ 1 BauGB).

Sollten dem Antragsteller bzw. Grundstückseigentümer bereits Gutachten oder Untersuchungen vorliegen die uns noch nicht übersendet wurden, so bitten wir uns diese weiterzuleiten und weisen auf die gesetzliche Mitwirkungspflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz hin.

Zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bitte ich uns ferner neue Erkenntnisse, Nutzungsänderungen usw. vorzulegen bzw. mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Martin Hoffmann)