



**Begründung:**

Mit der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für das Ferien- und Wochenendhausgebiet Westufer" wurde der Stadt vom Landkreis Uckermark mitgeteilt, dass das Gelände der geplanten Feriensiedlung im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark unter der registrierten Altablagerung "Prenzlau, Militärbadeanstalt" (ehem. Baustofflager Westufer Unteruckersee) erfasst ist. Auf der Grundlage des § 9 Brandenburgisches Bodenschutzgesetz wurde der Stadt aufgetragen den Altlastenverdacht unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung abzuklären.

Aufgabe des Planungsträgers ist es, die künftigen Nutzer vor Umweltbelastungen und Gefahren zu schützen, die von dem Grund und Boden des Plangebiets ausgehen. Die Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnbedürfnisse gebietet deshalb, dass die Gemeinde schon bei der Planung Gefahrensituationen ermittelt und in die planerische Abwägung einstellt.

Verstößt sie gegen diese Pflicht, so kann dies über die bloße Rechtswidrigkeit der Planung hinaus, zur Amtshaftung der Gemeinde für die Überplanung von Altlasten führen, wenn etwa ein Ferienhausgebiet auf einem Altlastengrundstück ausgewiesen wird und es zu gesundheitlichen Störungen kommt.

In den Haushaltsplan 2008 wurden daraufhin Mittel für Maßnahmen zur Oberflächenberäumung und für Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen in Höhe von 90.000,- € eingestellt. Eine Weiterführung des B-Planverfahrens sollte erst erfolgen, wenn die Ergebnisse der Untersuchungen vorliegen. In den Jahren 2008 bis 2010 wurden folgende Untersuchungen bzw. Maßnahmen in Auftrag gegeben und durchgeführt:

**1. Baugrunduntersuchung; Kosten 2.741,40 €**

Mit der Baugrunduntersuchung durchgeführten Bohrungen im Untersuchungsbereich zeigten recht unterschiedliche Schichtungen aus Auffüllungen, Torf und Sand.

Mit den Bohrungen ließ sich feststellen, dass sich unterhalb der Auffüllungen, die eine Mächtigkeit bis zu 4,00 m aufweisen, Torf bis zur Endteufe in 5,00 m unter GOK ansteht. Diesbezüglich ist die Bebaubarkeit der Untersuchungsfläche prinzipiell mit einem hohen Setzungsrisiko und daraus resultierenden Bauschäden versehen. Die gegebenen Umstände würden nach dem Stand der Technik einen Bodenaustausch über 5,00 m erfordern bis tragfähige Schichten (Sand, steifer Schluff) erreicht werden oder eine Bauwerksgründung auf Pfählen mit über 8 m Länge erfordern.

Für eine Bauwerksgründung auf Torfuntergrund kann allerdings nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik keine Erfolgsgarantie gegeben werden.

**2. Orientierende Altlastenerkundung; 1.996,70 €**

Es wurde festgestellt, dass ein Schadstoffpotential im nordwestlichen und südlichen Teil des ehemaligen Stuwe- Geländes vorhanden ist, das analytisch beurteilt werden muss. Die organoleptischen Untersuchungen ergaben, dass die Vorsorgewerte für polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), MKW und den Schwermetallen Blei, Cadmium, Kupfer, Nickel und Zink überschritten sind.

Aufgrund der sehr inhomogenen Auffüllungen sind Bereiche mit stark erhöhten Schadstoffgehalten im Boden möglich, die zu den ermittelten Grundwasserbelastungen führen könnten. Solche Eintragsherde sind bisher nicht gefunden worden. Sie können sowohl vertikal als auch horizontal eng begrenzt sein.

Ein konkreter Verdacht des Bestehens einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast konnte anhand der bisherigen punktuellen Bodenuntersuchungen (keine Überschreitung der Prüfwerte nach Anhang 2 der BBodSchV bezogen auf die Nachfolgenutzung als Ferien- und Wochenendhausgebiet) nicht ermittelt werden. Allerdings können Bodenuntersuchungen nur eine punktuelle und nicht flächendeckende Aufnahme der Untergrundverhältnisse darstellen.

### **3. Beräumung, Einzäunung: 56.150,85 €**

### **4. Geomagnetische Untersuchung und organoleptische Begleitung während der Beräumung : 2.124,15 €**

Nach vollständiger Beräumung der Oberfläche des Geländes bestand noch der Verdacht, dass unterirdisch Tanks, Behälter und Fässer vorhanden sind. Die Beseitigung der Verdachtspunkte wurde durch das Umweltamt des Landkreises Uckermark, Untere Bodenschutzbehörde, gefordert. In den 3 Teilflächen (Altlastenverdachtsflächen) wurden insgesamt 32 Objekte mit einem Volumen > 200 l lokalisiert.

Die Gutachter gaben die Empfehlung, diese Objekte durch Angrabungen zu verifizieren, da nach dem Stand der Technik allein aus den Sondierergebnissen nicht abgeleitet werden kann, ob es sich um Tanks und Fässer handelt oder um stahlbewehrten Bauschutt, Hausmüll oder um Schrott.

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse wurde die Begleitung der Bergungsarbeiten, die Beprobung und Analytik des Bodens bei Auffälligkeiten beauftragt.

Werden organoleptische Bodenverunreinigungen nach Abbruch festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Untersuchung des Bodens oder erforderliche Bodenaustauschmaßnahmen durchzuführen.

Generell wurde festgestellt, dass für die Umnutzung als Ferien- und Wochenendhausgebiet einschließlich Kinderspielflächen entweder ein Bodenaustausch der obersten 35 cm des vorhandenen Bodens durch Boden, der die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, bzw. durch Mutterboden vorzunehmen oder auf den vorhandenen Boden eine 35 cm starke Schicht o.g. Böden aufzutragen ist.

Da es sich bei der Liegenschaft auch um ein vormals militärisch genutztes Grundstück handelt, konnten auch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Daher waren die Aushubarbeiten durch einen Altlastenkundigen und einen Befähigungsscheininhaber nach § 20 SprengG zu begleiten.

### **5. Orientierende Grundwasseruntersuchung: 2.567,72 €**

Aufgrund der sehr inhomogenen Auffüllungen sind Bereiche mit stark erhöhten Schadstoffgehalten im Boden möglich, die zu ermittelten Grundwasserbelastungen führen

könnten. Die Untersuchung ergab Schadstoffgehalte im Grundwasser, die bei den Parametern Schwermetalle (Blei, Kupfer, Nickel, Zink) und polycyclische, aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser - Ableitung von Geringfügigkeitsschwellenwerten für das Grundwasser, Veröffentlichung vom Dezember 2004) bis zum 16-fachen überschreiten. Nach Aussagen der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark besteht derzeit kein Handlungserfordernis zur Ermittlung dieser Eintragsherde bei der jetzigen Nutzung und aus Gefahrenabwehrgründen. Auch eine Sanierung des Grundwassers ist derzeit anhand der Werte und der Tatsache, dass es sich hierbei um oberflächennahes Schichtenwasser mit geringer Ergiebigkeit (kaum nennenswerte Grundwassernachlieferung bei den Probenahmen) handelt, unverhältnismäßig.

### **Fazit:**

Nach Auswertung der vorliegenden Untersuchungen wurde die Nutzung als Ferien- und Wochenendhausgebiet seitens des Landwirtschafts- und Umweltamtes des Landkreises Uckermark, Untere Bodenschutzbehörde, auch mit möglichen noch erforderlichen technischen Sicherungsvorkehrungen nicht empfohlen. Es wurde nochmals ausdrücklich auf die haftungsrechtlichen Regelungen bezüglich des Umgangs mit Altlasten verwiesen. (§ 4 Abs. 6 BBodSchG)  
(Ausführliche Stellungnahme sh. Anlage)

### **§ 4 Pflichten zur Gefahrenabwehr**

*(6) Der frühere Eigentümer eines Grundstücks ist zur Sanierung verpflichtet, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die schädliche Bodenveränderung oder Altlast hierbei kannte oder kennen musste. Dies gilt für denjenigen nicht, der beim Erwerb des Grundstücks darauf vertraut hat, dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht vorhanden sind, und sein Vertrauen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles schutzwürdig ist.*

Die Gemeinden haben gem. Art. 34 GG, § 839 BGB die Amtspflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Gesundheitsgefährdungen zu verhindern, die den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aus dessen Bodenbeschaffenheit drohen. Die Haftung wegen einer Verletzung dieser Amtspflicht umfasst auch Vermögensschäden, die der Erwerber dadurch erleidet, dass er im Vertrauen auf eine ordnungsgemäße Planung Wohnungen errichtet oder kauft, die nicht bewohnbar sind. Mit der Ausweisung von Baugelände schafft die Gemeinde das Vertrauen, dass der Boden nicht übermäßig mit Schadstoffen belastet ist. Insoweit bietet der Bebauungsplan für den Bauherrn die einzige Verlässlichkeitsgrundlage für seine finanziellen Dispositionen.

In Abwägung aller Erkenntnisse und Ergebnisse wurde festgestellt, dass die Weiterführung der Planung und deren Realisierung in keinem vernünftigen Kosten- und Nutzenverhältnis steht und deshalb eingestellt wird.

\_\_\_\_\_  
Amtsleiter

Abgestimmt mit: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Marek Wöller-Beetz**  
Erster Beigeordneter/ Kämmerer

\_\_\_\_\_  
**Dr. Andreas Heinrich**  
Zweiter Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
**Hendrik Sommer**  
Bürgermeister