

## **Kleine Anfrage**

**der Abg. Daniel Rottmann, Bernd Gögel und  
Anton Baron AfD**

**und**

## **Antwort**

**des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau**

### **Die Umsetzung des Bau- und Emissionsschutzrechts bei Bauanträgen auf Nutzungsänderung in Baden-Württemberg**

Kleine Anfrage

Wir fragen die Landesregierung:

1. Wie läuft das Verwaltungsverfahren bei einem Bauantrag auf gewerbliche Nutzungsänderung generell, konkret am Beispiel der Nutzungsänderung einer ehemaligen Kfz-Werkstatt, in deren Räumen zukünftig der Betrieb einer Gaststätte beabsichtigt ist?
2. Welche Behörden mit jeweils welchen Aufgaben sind am Genehmigungsverfahren beteiligt?
3. Soweit kein generelles Ermessen besteht, durch welches Gesetz oder durch welche Verwaltungsanordnung wird das behördliche Ermessen zur verfahrensfreien baurechtlichen Nutzungsänderung auf Null gesetzt?
4. Gehören Kfz-Werkstätten in den Bereich der sogenannten Altstandorte, also zu den Anlagen, die sich im Kataster der Altlastverdachtsflächen befinden, da hier naturgemäß mit einer Vielzahl von zum Teil hochgiftigen und wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird?
5. Wenn zutrifft, dass Kfz-Werkstätten zu den Altstandorten gehören, wie wird gewährleistet, dass vor einer (im Zweifel verfahrensfreien) Nutzungsänderung eine Untersuchung des Altlastverdachts durchgeführt wird?
6. Wie läuft die Untersuchung eines Altstandorts durch die zuständige Behörde von Feststellung der Voraussetzungen zu einer Untersuchung bis zu ihrem Abschluss ab?
7. Wie wird gewährleistet, dass der Käufer eines Grundstücks nach einer oder mehreren Nutzungsänderung(en) von der vormaligen Nutzung als Kfz-Werkstatt und somit von eventuell vorhandenen Altlasten erfährt?

8. Wird durch das behördliche Altlastgutachten gewährleistet, dass sich auf dem Grundstück keine nennenswerten Altlasten befinden, wenn ein zum Verkauf angebotenes Grundstück als altlastenfrei beworben wird und zum Nachweis der Verkäufer ein behördliches Altlastgutachten vorlegt?
9. Wer haftet dem Eigentümer für den Rückbau der Altlasten und den dadurch entstandenen Schaden, wenn nach dem Kauf eines laut den Behörden altlastenfreien Grundstücks erhebliche Altlasten festgestellt werden, die auf eine unzureichende oder gegebenenfalls fehlerhafte behördliche Untersuchung zurückzuführen sind?
10. Kann es bei dem geltenden derart komplexen Bau- und Emissionsschutzrecht dazu kommen, dass über viele Jahre und an mehrfach wechselnde Pächter eine Schanklizenz für Räume erteilt wird, die ausschließlich zum Betrieb einer Kfz-Werkstatt genehmigt sind und ein offenes Altlastproblem in Form von ausgasendem krebserregendem Benzol haben?

19. 03. 2021

Rottmann, Gögel, Baron AfD

#### Begründung

Eine der maßgeblichen politischen Herausforderungen ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ohne ungezügelt Flächenverbrauch. Als eines der Hindernisse ist das komplexe Bau- und Emissionsschutzrecht in die öffentliche Kritik geraten. Als in weiten Teilen nicht mehr nachvollziehbar werden die bürokratischen Hürden von Bauanträgen auf Nutzungsänderung wahrgenommen. Das bereits komplexe Baurecht enthält unzählige Verweise auf weitere Rechtsgebiete, die der Bürger aus Sicht der Fragesteller ohne fundierte Fachkunde nicht zu überblicken vermag.

Der Unmut, der durch einen abgelehnten Antrag auf baurechtliche Nutzungsänderung ausgelöst wird, schlägt immer häufiger im Wahlkreisbüro der Fragesteller auf. Die Kleine Anfrage dient zum Verständnis des Verfahrens, das sich hinter einem Antrag auf baurechtliche Nutzungsänderung verbirgt.

#### Antwort

Mit Schreiben vom 15. April 2021 Nr. 5-2600/48 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Wie läuft das Verwaltungsverfahren bei einem Bauantrag auf gewerbliche Nutzungsänderung generell, konkret am Beispiel der Nutzungsänderung einer ehemaligen Kfz-Werkstatt, in deren Räumen zukünftig der Betrieb einer Gaststätte beabsichtigt ist?*

Zu 1.:

Die Änderung der Nutzung von Gebäuden oder Räumen von einer Nutzung als Kfz-Werkstatt zu einer Nutzung als Gaststätte ist eine verfahrenspflichtige Nutzungsänderung nach § 50 Abs. 1 Nr. 2 der Landesbauordnung (LBO). Das Kenntnisgabeverfahren und das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren sind bei Gaststätten nach § 51 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 LBO ausdrücklich nicht eröffnet. Die Nutzungsänderung bedarf daher einer Baugenehmigung im normalen Verfahren. Die Baugenehmigung ist nach § 58 Abs. 1 LBO zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Um dies festzustellen, werden die Gemeinde des Bauorts und die öffentlichen Stellen, deren Aufgabenbereich berührt ist, im baurechtlichen Genehmigungsverfahren von der Baurechtsbehörde gehört.

Nicht Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens ist die gaststättenrechtliche Erlaubnis. Über diese entscheidet die Gaststättenbehörde in einem eigenen Verfahren. Diese Gaststätten Erlaubnis wird auch nicht durch die Baugenehmigung ersetzt. Die in Baden-Württemberg für die Erteilung der gaststättenrechtlichen Erlaubnis zuständige Gaststättenbehörde ist, je nach dem Ort, in dem sich die Gaststätte befindet, entweder die Gemeinde-/Stadtverwaltung, wenn sie eine eigene Baurechtszuständigkeit hat, oder wenn dies nicht der Fall ist, das Landratsamt. Dadurch ist sichergestellt, dass die Gaststättenbehörde und die untere Baurechtsbehörde der Behörden wie das Gesundheitsamt oder die Bodenschutz- und Altlastenbehörde der gleichen Verwaltungsbehörde angehören und die Dienstwege entsprechend kurz sind.

*2. Welche Behörden mit jeweils welchen Aufgaben sind am Genehmigungsverfahren beteiligt?*

Zu 2.:

Dies hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Bei einer Gaststättennutzung wird die Baurechtsbehörde neben der Gemeinde meist die Gaststätten- und die Gewerbeaufsichtsbehörde hören. Bei entsprechender Sachlage können aber auch weitere Behörden wie das Gesundheitsamt oder die Bodenschutz- und Altlastenbehörde um Stellungnahme gebeten werden.

*3. Soweit kein generelles Ermessen besteht, durch welches Gesetz oder durch welche Verwaltungsanordnung wird das behördliche Ermessen zur verfahrensfreien baurechtlichen Nutzungsänderung auf Null gesetzt?*

Zu 3.:

Die Verfahrensfreiheit einer Nutzungsänderung bestimmt sich insbesondere nach § 50 Abs. 2 Nr. 1 LBO, wonach eine Nutzungsänderung verfahrensfrei ist, wenn für die neue Nutzung keine anderen oder weitergehenden Anforderungen gelten als für die bisherige Nutzung. Bei der Entscheidung darüber, ob diese Voraussetzung gegeben ist, hat die Baurechtsbehörde kein Ermessen. Es handelt sich um sog. unbestimmte Rechtsbegriffe, die verwaltungsgerichtlich voll überprüft werden können.

*4. Gehören Kfz-Werkstätten in den Bereich der sogenannten Altstandorte, also zu den Anlagen, die sich im Kataster der Altlastverdachtsflächen befinden, da hier naturgemäß mit einer Vielzahl von zum Teil hochgiftigen und wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird?*

Zu 4.:

Prinzipiell werden Betriebe erst, wenn sie stillgelegt sind, für die Bodenschutz- und Altlastenbehörde relevant. Die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) hat zur Erfassung von Altstandorten einen Branchenkatalog erarbeitet. Die aufgeführten Branchen werden anhand der Produktionsabläufe bzw. der gehandhabten Stoffe bezüglich ihrer Altlastenrelevanz eingestuft. Fahrzeugwerkstätten wurden hiernach als eingeschränkt altlastrelevant eingestuft. Für solche Einstufungen wurden Leitfragen formuliert, die als Hilfestellung bei der Überprüfung eines Altlastverdachts dienen. Erst nach Überprüfung des Altlastverdachts zeigt sich, ob sich auf der altlastverdächtigen Fläche tatsächlich eine Altlast (hier: Altstandort) befindet.

*5. Wenn zutrifft, dass Kfz-Werkstätten zu den Altstandorten gehören, wie wird gewährleistet, dass vor einer (im Zweifel verfahrensfreien) Nutzungsänderung eine Untersuchung des Altlastverdachts durchgeführt wird?*

Zu 5.:

Generell erhalten die Bodenschutz- und Altlastenbehörden Informationen über stillgelegte Betriebe aus den Gewerberegistern der Kommunen. Diese beinhalten jedoch keine Informationen über eine mögliche Nutzungsänderung.

Werden die Träger öffentlicher Belange, zu welchen auch die Bodenschutz- und Altlastenbehörden gehören, von der zuständigen Behörde (i. d. R. Baurechtsbehörde) im Verfahren beteiligt, geben sie in diesem Rahmen eine Stellungnahme ab. Liegen der Bodenschutz- und Altlastenbehörde altlastbezogene Informationen über den betreffenden Standort vor, weisen sie darauf und auf sich ggf. daraus ergebenden Handlungsbedarf hin.

*6. Wie läuft die Untersuchung eines Altstandorts durch die zuständige Behörde von Feststellung der Voraussetzungen zu einer Untersuchung bis zu ihrem Abschluss ab?*

Zu 6.:

Liegen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vor, führt die Bodenschutz- und Altlastenbehörde entsprechend den Regelungen im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) eine orientierende Untersuchung durch. Diese erste technische Untersuchung dient der Überprüfung, ob sich der Anfangsverdacht bestätigt. Ergibt die Untersuchung, dass aufgrund konkreter Anhaltspunkte ein hinreichender Verdacht vorliegt, wird eine weitere vertiefte Untersuchung, die sogenannte Detailuntersuchung, durchgeführt. Je nach Ergebnis bestätigt sich entweder der Altlastverdacht und es liegt eine Altlast vor, die i. d. R. eine Sanierung nach sich zieht, oder der Verdacht bestätigt sich nicht und die Fläche scheidet aus dem Altlastenkataster aus.

*7. Wie wird gewährleistet, dass der Käufer eines Grundstücks nach einer oder mehreren Nutzungsänderung(en) von der vormaligen Nutzung als Kfz-Werkstatt und somit von eventuell vorhandenen Altlasten erfährt?*

Zu 7.:

Eine Gewährleistungsregelung für eine Kenntniserlangung des Käufers über vormalige Nutzungen eines Grundstücks gibt es im Bodenschutzrecht nicht. Käufer können sich über das Serviceportal BW oder über die Internetseiten der Landratsämter und Stadtkreise darüber informieren, was sie beim Grundstückskauf beachten sollten.

*8. Wird durch das behördliche Altlastgutachten gewährleistet, dass sich auf dem Grundstück keine nennenswerten Altlasten befinden, wenn ein zum Verkauf angebotenes Grundstück als altlastenfrei beworben wird und zum Nachweis der Verkäufer ein behördliches Altlastgutachten vorlegt?*

Zu 8.:

Ein „behördliches Altlastgutachten“, wie es in der Frage aufgeführt wird, gibt es nicht. Die Bodenschutz- und Altlastenbehörde bewertet nach jedem Schritt der Altlastenbearbeitung, also nach der Erfassung, der Untersuchung und ggf. der Sanierung, welcher Handlungsbedarf besteht und dokumentiert dies im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auf Antrag kann ein interessierter Käufer bei der Bodenschutz- und Altlastenbehörde Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster beantragen und mit dem Einverständnis des Eigentümers eine solche Auskunft erhalten. Besteht kein akuter Handlungsbedarf aufgrund einer Gefahrenlage, können trotzdem Schadstoffe im Boden vorhanden sein, die bspw. bei einem Bodenaushub gesondert entsorgt werden müssen. Auch solche Informationen werden übermittelt.

*9. Wer haftet dem Eigentümer für den Rückbau der Altlasten und den dadurch entstandenen Schaden, wenn nach dem Kauf eines laut den Behörden altlastenfreien Grundstücks erhebliche Altlasten festgestellt werden, die auf eine unzureichende oder gegebenenfalls fehlerhafte behördliche Untersuchung zurückzuführen sind?*

Zu 9.:

Grundsätzlich folgt aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Garantstellung der Behörden für die Altlastenfreiheit. Eine behördliche Haftung kommt

nur bei einer Amtspflichtverletzung in Betracht. Dabei kommt es immer auf die Umstände des Einzelfalls an, eine abstraktgenerelle Aussage ist nicht möglich. Hinzuweisen ist darauf, dass auch dann, wenn das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche zu registrieren gewesen wäre, der BGH (Urteil vom 1. Oktober 1999, V ZR 218-98, DStR 1999, 2080) die Drittbezogenheit der Amtspflicht verneint hat. Die Pflichten der Behörden zur Kennzeichnung von Altlasten vermitteln keinen Drittschutz, weil sie lediglich allgemein der städtebaulichen Entwicklung dienen.

Anders ist der Fall möglicherweise zu beurteilen, wenn die Behörde im Rahmen ihrer Amtsermittlungspflicht eine sog. orientierende Untersuchung gemäß § 3 Abs. 1 bis 3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) trotz vorhandener Anhaltspunkte nicht durchführt. Die Frage der Haftung einer Behörde im Rahmen der Amtshaftung wäre jedoch auch insofern eine Frage des Einzelfalles.

*10. Kann es bei dem geltenden derart komplexen Bau- und Emissionsschutzrecht dazu kommen, dass über viele Jahre und an mehrfach wechselnde Pächter eine Schanklizenz für Räume erteilt wird, die ausschließlich zum Betrieb einer Kfz-Werkstatt genehmigt sind und ein offenes Altlastproblem in Form von ausgasendem krebserregendem Benzol haben?*

Zu 10.:

Im Rahmen des gaststättenrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 1 Landesgaststättengesetz i. V. m. §§ 2, 4 Gaststättengesetz für den beabsichtigten Betrieb einer Gaststätte ist u. a. auch die untere Baurechtsbehörde zu beteiligen. Diese hat zu bestätigen, ob für die vorgesehenen Räume eine Baugenehmigung erteilt ist, die den beabsichtigten Betrieb einer Gaststätte abdeckt, oder, ob gegen die beantragte Erlaubnis aus baurechtlichen Gründen Bedenken bestehen. Soweit daher baurechtlich die Nutzung der vorgesehenen Räume ausschließlich zum Betrieb einer Kfz-Werkstatt genehmigt wurde, wird die Gaststättenbehörde regelmäßig keine gaststättenrechtliche Erlaubnis erteilen.

Dr. Hoffmeister-Kraut  
Ministerin für Wirtschaft,  
Arbeit und Wohnungsbau