

Altlasten und Bauleitplanung

Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Bau- und Architektenrecht

Gliederung

1. Kennzeichnung im Bauleitplan
 - a) Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB
 - b) Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB
2. Schicksal des Bebauungsplanes (Altlastenfund in bereits überplantem Gebiet)
 - a) Gesundheit und Sicherheit (§ 1 VI Nr. 1 BauGB)
 - b) Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)
3. Ausschluss von Baurecht (spätere Überplanung einer kontaminiertem Fläche)
 - a) Nichtdarstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 I 2 BauGB) und Begründung
 - b) von der Bebauung freizuhaltende Flächen im Bebauungsplan (§ 9 I Nr. 10 BauGB) und Entschädigung
4. Positive Bauleitplanung (spätere Überplanung einer kontaminiertem Fläche)
 - a) Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 II BauGB)
 - b) „bedingtes“ Baurecht (§ 9 II 1 Nr. 2 BauGB) und Altlastenunterbringung (§ 9 I Nr. 14 BauGB) im Bebauungsplan
5. Checkliste (in Anlehnung an Mustererlass)

1. Kennzeichnung im Bauleitplan: Hinweis- und Warnfunktion

Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB (1987)

Im Flächennutzungsplan **sollen** gekennzeichnet werden: ... für **bauliche** Nutzungen vorgesehene **Flächen**, deren Böden *erheblich* mit umweltgefährdenden Stoffen belastet **sind**.

= *Bauflächen* und *Baugebiete* (§ 5 II Nr. 1 BauGB), aber auch andere Flächen, die von Menschen intensiv genutzt werden: z.B. Sport- und Spielanlagen, Parks, Dauerkleingärten (§ 5 II Nr. 5 BauGB) oder auch Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen und privaten Infrastruktur

≠ Darstellung i.S.v. § 5 I 1 BauGB!

≠ Planung!

≠ Planungsschadensansprüche (auch nicht nach § 40 BauGB)!

Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB (1987)

Im Bebauungsplan **sollen** gekennzeichnet werden: ... (**sämtliche**) **Flächen**, deren Böden *erheblich* mit umweltgefährdenden Stoffen belastet **sind**.

= *alle Flächen*: auch Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen usw.

➤ Bodenbelastung muss **tatsächlich** vorliegen.

➤ Bloßer **Verdacht** reicht für die Übernahme einer Kennzeichnung **nicht** aus.

≠ Festsetzung für die städtebauliche Ordnung i.S.v. § 8 I 1 BauGB!

≠ Planung!

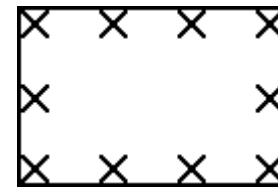
≠ Entschädigung nach §§ 40 ff. BauGB!

1. Kennzeichnung im Bauleitplan: Planzeichen (Nr. 15.12 der Anlage zur PlanzV)

Flächennutzungsplan: Lage



Bebauungsplan: Umgrenzung



1. Kennzeichnung im Bauleitplan: Hinweis- und Warnfunktion

Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB

- Kennzeichnungen dienen dem *Schutz* künftiger baulicher oder sonstiger Nutzungen des Grundstücks:
- **Hinweis** auf mögliche Gefährdungen oder Erschwerungen der planerisch vorgesehenen Nutzung!
- Nutzer kann vor Planverwirklichung entsprechende **Vorkehrungen** treffen.
- I.d.R. reicht sorgfältige Recherche in einschlägigen Sammlungen über schadstoffbelastete Flächen aus.
- Steht zu vermuten, dass bestimmte Flächen mit Schadstoffen belastet sind, so muss durch geeignete Maßnahmen (notfalls mit Hilfe von *Probebohrungen*) geklärt werden, ob der Verdacht begründet ist.

Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB

- Flächen mit belasteten Böden, für die eine entsprechende Kennzeichnung vorgesehen ist, sind vor allem Flächen, auf denen Ablagerungen (z.B. durch Deponien), industrielle oder auch militärische Nutzungen zu Schadstoffeinträgen in den Boden mit umweltgefährdenden Stoffen geführt haben.
- **Zweck** dieser Kennzeichnungspflicht ist es, *Baugenehmigungsbehörde* und *Bauherr* darauf aufmerksam zu machen, dass dort bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit **zusätzlichen Vorkehrungen und Kosten** zu rechnen ist.
- **Nachforschungspflicht** der Gemeinde
- **Prüfungspflicht** mit Blick auf den hohen Rang von Gesundheit und Leben!

1. Kennzeichnung im Bauleitplan: Hinweis- und Warnfunktion

Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB

- In der Praxis werden häufig Bodenverunreinigungen festgestellt, es ist jedoch zweifelhaft, ob die Schadstoffe **Auswirkungen** auf die geplante Nutzung haben können.
- Gemeinde kann ihrer Pflicht, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten (§ 1 I BauGB), nur nachkommen, wenn sie sich Klarheit über die grundsätzliche Nutzbarkeit der Flächen zum vorgesehenen Zweck verschafft.
- Daher: auch **Ermittlungen** bezüglich der möglichen Auswirkungen von Bodenverunreinigungen müssen angestellt werden!

Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB

- **VGH Mannheim** Entscheidung vom 7.5.1999 – 3 S 1265/98 (Ls. 1): Gemeinde muss bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen vorhandenen Verdacht von Bodenverunreinigungen soweit aufklären, dass abschließende Entscheidung über geplante Nutzung getroffen werden kann und die geplante Nutzung möglich ist.
- **Ermittlungen** = anzustellen bei *tatsächlichen Anhaltspunkten für Altlastenverdacht*
- Davon ist auszugehen, wenn
 - eine Fläche im **Altlastenkataster** aufgenommen wurde;
 - von Trägern öffentlicher Belange oder Bürgern im Rahmen des **Bauleitplanverfahrens** Hinweise für so einen Verdacht vorgetragen wurden;
 - nach allgemeiner Lebenserfahrung mit einer bestimmten Bodennutzung oder industriellen Produktion *regelmäßig* eine Bodenkontamination verbunden ist.

1. Kennzeichnung im Bauleitplan: Hinweis- und Warnfunktion

Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB

- nur **vorbereitender Charakter**
- keine abschließende Stellungnahme über tatsächliche Verwendbarkeit einzelner Grundstücke oder Teilflächen
- Planungsstufe zur Klärung solcher Fragen = **Bebauungsplan**
- Der Boden muss jedoch so weit untersucht sein, dass bekannt ist, um welche **Art** von umweltgefährdenden Stoffen es sich handelt.
- Eine *detaillierte* grundstücksspezifische Untersuchung ist aber erst im Rahmen der **Bebauungsplanung** erforderlich.

Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB

OVG Koblenz Urteil vom 5.12.1990 – 10 C 52/89 (Ls.):

1. Umfang der Ermittlungspflicht = „grundsätzlich sehr weit. **Je schwerwiegender eine mögliche Betroffenheit abwägungserheblicher Belange ist, desto eingehender** müssen die Ermittlungen sein.“
2. Es genügt nicht, in – zudem veraltete – *Luftbildaufnahmen* (von 1968 bzw. 1988) Einblick zu nehmen und sich darauf zu verlassen, dass Müllablagerungen „sicher aufgefallen“ wären, wenn von einer sachverständigen Behörde vor Ort (im September 1989!) Sperrmüllablagerungen festgestellt worden sind.
3. Nicht jeder Verdacht auf Müllablagerungen etc. erfordert die Entnahme von Bodenproben oder Gutachten; einem aufgetretenen Verdacht ist jedoch mit angemessenen Mitteln nachzugehen.
➤ Bebauungsplan = **nichtig** (Verstoß gegen Abwägungsgebot)!

1. Kennzeichnung im Bauleitplan: Sollvorschrift

Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB

- Gemeinde = auf Rechtsfolgende Seite grundsätzlich **verpflichtet**, die Fläche zu kennzeichnen;
- darf nur in *Ausnahmefällen* (bei atypischen Sachverhalten) hiervon absehen.
- **Beispiel:** zum Zeitpunkt der Planaufstellung werden **bereits Bodensanierungen** durchgeführt oder stehen unmittelbar bevor.
- Allein die Tatsache, dass die Bodenverunreinigungen gefahrlos entsorgt werden *können*, reicht für das Absehen von einer Kennzeichnung **nicht** aus, denn gerade in solchen Fällen hat deren **Warn- und Hinweisfunktion** Bedeutung!

Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB

- Vornahme einer Kennzeichnung liegt nicht im freien Ermessen der Gemeinde.
- **Verpflichtung im Regelfall**, von der nur in besonderen *Ausnahmefällen* abgesehen werden darf.
- Solche sind bei den in § 9 V BauGB genannten Sachverhalten kaum vorstellbar, insbesondere nicht bei belasteten Böden.

1. Verletzung der Kennzeichnungspflicht und Rechtsfolgen (Wirksamkeit? Amtshaftung?)

Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB

- **OVG Koblenz**, Urteil vom 13.06.1984 – 10 C 4/83: Fehlt eine an sich gebotene Kennzeichnung, führt dies **nicht** zur **Nichtigkeit** des Planes (Leitsatz 2).
- **BGH**, Urteil vom 25.2.1993 - III ZR 47/92: Der **Amtshaftungsanspruch** läßt sich auch **nicht** darauf stützen, daß die Bekl. es pflichtwidrig unterlassen habe, die belasteten Grundstücke im Bebauungsplan als solche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich gewesen seien (§§ 5 Abs. 4 und 9 Abs. 5 BBauG **1976**); *übertragbar*?
- Die Verletzung der Kennzeichnungspflicht kann ein Versagungsgrund für die **Genehmigung** des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB durch die **höhere Verwaltungsbehörde** sein.
- Diese kann im Übrigen ihre Genehmigung mit entsprechenden **Auflagen** versehen.

Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB

- Kannte Gemeinde Gefahr **bei Beschlussfassung** über **Bebauungsplan** nicht (und konnte sie ihr auch nicht bekannt sein): Plan = *rechtmäßig* zustande gekommen.
- Stellen sich **nachträglich** erhebliche Gefahren heraus: Gemeinde = zur Überprüfung verpflichtet, ob B-Plan *ergänzt / aufgehoben* werden muss (s.u.).
- Hätte ihr Gefahr bekannt sein müssen: B-Plan = **nichtig**, wenn Abwägungsentscheidung der Gemeinde im Hinblick auf **Kennzeichnung** der Gefährdung anders ausgefallen wäre (s.u.).
- Hat die Gemeinde es zu Unrecht bei einer Kennzeichnung belassen, obwohl Anlass bestand, **Festsetzungen** zu treffen oder von der Festsetzung bestimmter gefährdeter Nutzungen im Kennzeichnungsbereich Abstand zu nehmen: **Planungsfehler**, der wegen Verstoßes gegen § 1 VII BauGB zur **Unwirksamkeit** des Bebauungsplans führt und Ansprüche aus **Amtspflichtverletzung** begründen kann.

Verhältnis von Kennzeichnung zu Planung

Abwägungsgebot (er)fordert mehr als
Kennzeichnung eines Altlastenproblems:
planerische Bewältigung!

Bodenbelastung
< erheblich

§§ 5 III Nr. 3,
9 V Nr. 3 BauGB (-)

Bodenbelastung
= erheblich

-> **Kennzeichnung**
(Vorkehrungen)

Bodenbelastung
> erheblich

-> **Planung!**
(Festsetzung)

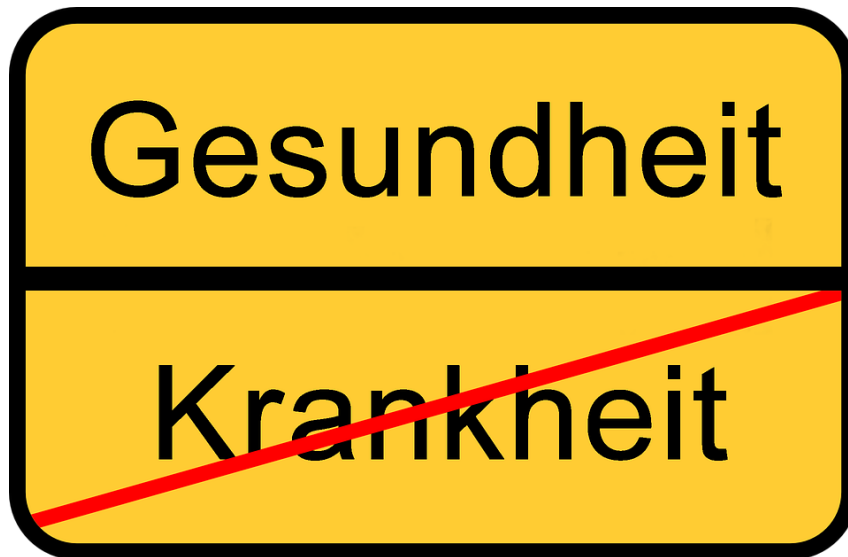
Kennzeichnung = kein Instrument, um an sich
erforderliche materiell-rechtliche **Planung** zu
ersetzen.

Gliederung

1. Kennzeichnung im Bauleitplan
 - a) Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB
 - b) Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB
2. Schicksal des Bebauungsplanes (Altlastenfund in bereits überplantem Gebiet)
 - a) Gesundheit und Sicherheit (§ 1 VI Nr. 1 BauGB)
 - b) Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)
3. Ausschluss von Baurecht (spätere Überplanung einer kontaminiertem Fläche)
 - a) Nichtdarstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 I 2 BauGB) und Begründung
 - b) von der Bebauung freizuhalten Flächen im Bebauungsplan (§ 9 I Nr. 10 BauGB) und Entschädigung
4. Positive Bauleitplanung (spätere Überplanung einer kontaminiertem Fläche)
 - a) Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 II BauGB)
 - b) „bedingtes“ Baurecht (§ 9 II 1 Nr. 2 BauGB) und Altlastenunterbringung (§ 9 I Nr. 14 BauGB) im Bebauungsplan
5. Checkliste (in Anlehnung an Mustererlass)

2. Schicksal des Bebauungsplanes

Gesundheit und Sicherheit
(bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip)



§ 1 VI BauGB: Grundsätze der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die **Sicherheit** der **Wohn- und Arbeitsbevölkerung**,
2. ...

Weitere Planungsgrundsätze mit Altlastenbezug

§ 1 V 2 BauGB

Die Bauleitpläne 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, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

§ 1 VI BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des **Umweltschutzes**, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, **Boden**, **Wasser**, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b. ...
 - c. umweltbezogene Auswirkungen auf den **Menschen** und seine **Gesundheit** sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d. ...

Folgerungen

Gefährdungen, die aus der Überplanung von mit Altlasten behafteten Flächen für

- die **Gesundheit von Menschen** oder
- die **Standsicherheit von Bauwerken**

resultieren können, hat die Gemeinde bei der Zusammenstellung des Planungsmaterials aufzuklären.

Zum Zeitpunkt der **Abwägung** muss eine Aussage darüber möglich sein,

- ob durch vorhandene Kontaminationen für die im Bebauungsplan festzusetzenden Nutzungen **Gefährdungen** oder **erhebliche Beeinträchtigungen** zu erwarten sind, oder
- ob eine ordnungsrechtlich relevante **Grundwassergefährdung** vorliegt.

- Wie weit geht die Ermittlungspflicht der Gemeinde?
- So weit, dass die Abwägungsrelevanz, die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Betroffenheit und die Schutzwürdigkeit des Belangs zuverlässig eingeschätzt werden können.

Bei der **Abwägung** muss klar sein,

- ob & wie eine **Nutzung** entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt werden kann, vor allem ob eine **Sanierung** des Geländes erforderlich und möglich ist bzw.
- ob eine spätere Sanierung des **Grundwassers**, wenn diese allein aus Gründen des Wasserschutzes erforderlich ist, durch eine Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans unmöglich gemacht, erschwert oder verteuert wird.

2. Schicksal des Bebauungsplanes

a) Gesundheit und Sicherheit

- Gemeinde muss Art und Ausmaß etwaiger Umwelteinwirkungen aufklären; schenkt sie bei der Überplanung altlastenverdächtiger Flächen diesem Gesichtspunkt *keine Beachtung*: Bebauungsplan = **grundsätzlich nichtig** (vgl. Mustererlass, Nr. 2.3.5).
- **Ermittlungsausfall**: Zusammenstellung des Abwägungsmaterials = offensichtlich fehlerhaft
- **Abwägungsmangel**: in Abwägung kann nicht das an Belangen eingestellt werden, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss!
- Gleiches gilt, wenn Sachverhalt = **falsch ermittelt**. *Beispiel*: Gemeinde hat zwar erkannt, dass Altlast überplant werden soll, schätzt deren Gefährdungspotential jedoch falsch ein, d.h. hält Umweltgefährdungen zu Unrecht für **unerheblich**.
- **§ 214 III 2 BauGB**: Mängel im Abwägungsvorgang = nur erheblich, wenn
 - **offensichtlich** und
 - von Einfluss auf **Abwägungsergebnis**
- Fehler und Irrtümer, die sich aus Akten, Protokollen oder der Entwurfs- oder Planbegründung ergeben, sind auf das **Abwägungsergebnis** schon dann von Einfluss, wenn nach den Umständen des Falles die konkrete Möglichkeit besteht, dass ohne den Mangel im **Abwägungsvorgang** die Planung **anders** ausgefallen wäre.
- Diese Voraussetzungen werden dann, wenn die Gemeinde zwar erkannt hat oder hätte erkennen müssen, dass eine **Altlast** überplant werden soll, deren Gefährdungspotential jedoch nicht näher nachgegangen ist, i.d.R. gegeben sein (weil dann **entweder saniert** oder auf eine Überplanung **verzichtet** worden wäre), so dass eine Unbeachtlichkeit kaum in Betracht kommen dürfte.
- Auch wenn nur ein *Verdacht* besteht, dass bestimmte Flächen mit Altlasten kontaminiert sind, folgt daraus eine **Untersuchungspflicht** für die Gemeinde, wenn sie auf den betroffenen Böden bauliche Nutzungen festsetzen will.

Beispiel: OVG Münster, Urteil vom 14.5.1993 - 7a D 84/92.NE

Bebauungsplan = rechtsunwirksam und für **nichtig** zu erklären (§ 47 VI 2 VwGO).

- Er verstößt gegen das **Abwägungsgebot**, weil er der sich aus der Bodenbelastung mit **Schwermetallen** ergebenden Gesundheitsgefährdung insbesondere von **Kindern** nicht angemessen Rechnung trägt.
- Daß der Rat der Antragsgegnerin die sich aus der üblichen Nutzung der **Hausgärten** als Spielfläche für Kinder ergebende Gefährdung in seiner Bedeutung verkannt hat, erscheint schon deshalb naheliegend, weil er sich nicht dazu entschlossen hat, auch diese Flächen gem. **§ 9 V Nr. 3 BauGB** als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet zu **kennzeichnen**.
- Jedenfalls folgt dies aber daraus, daß er selbst Sanierungsmaßnahmen im Bereich der **öffentlichen Grünflächen** für erforderlich gehalten hat, für die **privaten Hausgärten**, die als **Spielplätzen** ähnliche Bereiche i.S.d. im Gutachten vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen anzusehen sind, davon jedoch, soweit sich dies den Aufstellungsvorgängen entnehmen läßt, ohne sachliche Begründung abgesehen hat.
 - In der **Begründung** des Bebauungsplans wird die Gefährdung von **Kindern**, die in *privaten Hausgärten* spielen, nicht behandelt.
 - Ausweislich des **Wortprotokolls der Ratssitzung** wurde auf die von mehreren *Stadtverordneten* aufgeworfene Frage inhaltlich nicht eingegangen, wie sich insbesondere aus den Äußerungen des Bürgermeisters und des Stadtbaurats ergibt.
 - Dasselbe gilt für die Behandlung entsprechender **Bedenken** und **Anregungen**, wie sie auch der *Antragsteller* vorgebracht hat.

Beispiel: OVG Münster, Urteil vom 14.5.1993 - 7a D 84/92.NE

Mangel im Abwägungsvorgang = **erheblich**
i.S.d. § 214 III 2 BauGBc:

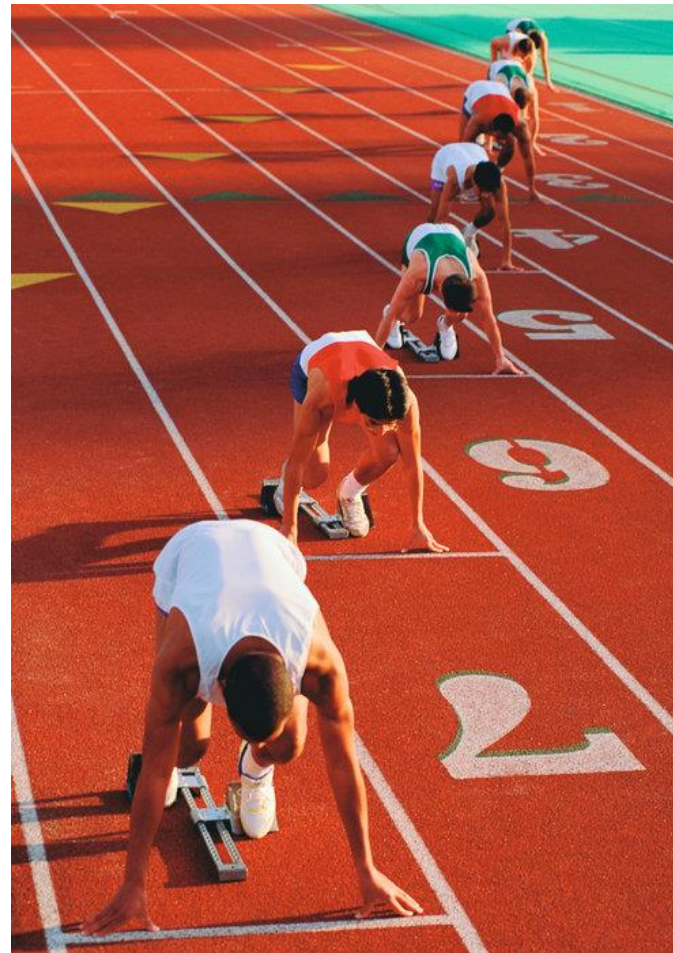
1. Mangel = **offensichtlich**: ergibt sich o.W. aufgrund Durchsicht des Abwägungsmaterials, insb. des Gutachtens, der **Begründung** des B-Plans, der Entscheidung über die einschlägigen Anregungen und Bedenken und der Erwägungen des Rates zu dem Problem in der **Ratssitzung**
2. Mangel = von Einfluß auf **Abwägungsergebnis**:
 - Ag. hätte Bebauungsplan anders beschlossen, wenn sie sich der mit der Bodenbelastung durch Schwermetalle verbundenen **Gesundheitsgefährdung** für **Kleinkinder** bei der zu erwartenden Nutzung der Hausgärten als **Spielflächen** bewußt geworden wäre
 - Ag. hat sich zur Durchführung geeigneter Sanierungsmaßnahmen im Bereich der **öffentlichen Spielflächen** entschlossen
 - Ag. war grundsätzlich bereit, dieser Gefährdung Rechnung zu tragen!

- Ausweisung als **Wohnbaufläche** trotz Bodenbelastung mit Schwermetallen = fehlerhaft im **Abwägungsergebnis**:
 - Den **Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**, die bei dieser Bodenbelastung nicht gewahrt sind, kommt ein Gewicht zu, das die Zulassung von Wohnnutzung ohne geeignete Schutzvorkehrungen ausschließt.
 - Zwar hat die Gesundheitsgefahr nicht zwingend zur Folge, daß das Gebiet überhaupt nicht als Baugebiet ausgewiesen werden durfte (nur dann anzunehmen, wenn Gefährdungssituation auch durch Sanierung nicht zu beheben). Denn laut Gutachten könnte den Gefahren durch geeignete *Sanierungsmaßnahmen* begegnet werden.
 - Die Ausweisung von Wohnbauflächen **ohne jegliche Vorkehrung** zur Abwehr der Kleinkindern drohenden Gesundheitsgefahren wird den Anforderungen des Abwägungsgebotes im Ergebnis jedoch nicht gerecht.
- Verstöße gegen Abwägungsgebot führen zur **Gesamtnichtigkeit** des Bebauungsplanes, weil sie beinahe das **gesamte Plangebiet** betreffen.

2. Schicksal des Bebauungsplanes

b) Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)

- Häufig stellt sich erst nach der Aufstellung von Bauleitplänen (z.B. bei der Anlegung von **Altlastenkatastern**) heraus, dass eine Altlast überplant worden ist.
- Selbst wenn in einem solchen Fall der Bebauungsplan nicht unwirksam sein sollte (s.o. Folie 16 f.), obliegt der Gemeinde eine **Gefahrabwendungspflicht**; die Entdeckung einer Altlast im Gebiet eines - noch nicht (vollständig) vollzogenen - Bebauungsplans kann nach dem *Erforderlichkeitsgrundsatz* (§ 1 III BauGB) eine Verpflichtung zur *Neuplanung* (oder dessen Anpassung) auslösen.
- Zwar ergibt sich aus dieser Norm für die Gemeinden keine Verpflichtung zu einer permanenten Umplanung für den Fall, dass sich die der ursprünglichen Planung zugrundeliegenden Vorstellungen nachträglich ändern.



2. Schicksal des Bebauungsplanes

b) Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)

- Bei einer erheblichen Abweichung der wirklichen Entwicklung von den planerischen Vorstellungen und insbesondere dann, wenn sich aufgrund neuerer Erkenntnisse das Abwägungsergebnis wegen der jetzt erkennbaren andersartigen Interessenbetroffenheit als **grob unangemessen** erweist, resultiert aus § 1 III BauGB aber doch eine **Rechtspflicht** zur Änderung von Bauleitplänen.
- Die Erkenntnis, dass eine Altlast überplant wurde, löst deshalb jedenfalls dann eine **erneute Planungspflicht** aus, wenn aufgrund neuerer Erkenntnisse das Abwägungsergebnis im Hinblick auf wichtige planbetreffende Ergebnisse als grob unangemessen erscheint, insbesondere wenn die bisherige Planung **Gesundheitsgefahren** für **Menschen** heraufbeschwört.
- **Unterlässt** die Gemeinde eine Überprüfung ihrer bisherigen Planung, kann dies folglich eine **Amtspflichtverletzung** darstellen, die sie in gleicher Weise wie bei Neuplanung zum **Schadensersatz** verpflichtet.



Gliederung

1. Kennzeichnung im Bauleitplan
 - a) Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB
 - b) Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB
2. Schicksal des Bebauungsplanes (Altlastenfund in bereits überplantem Gebiet)
 - a) Gesundheit und Sicherheit (§ 1 VI Nr. 1 BauGB)
 - b) Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)
3. **Ausschluss von Baurecht (spätere Überplanung einer kontaminiertem Fläche)**
 - a) Nichtdarstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 I 2 BauGB) und Begründung
 - b) von der Bebauung freizuhalten Flächen im Bebauungsplan (§ 9 I Nr. 10 BauGB) und Entschädigung
4. Positive Bauleitplanung (spätere Überplanung einer kontaminiertem Fläche)
 - a) Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 II BauGB)
 - b) „bedingtes“ Baurecht (§ 9 II 1 Nr. 2 BauGB) und Altlastenunterbringung (§ 9 I Nr. 14 BauGB) im Bebauungsplan
5. Checkliste (in Anlehnung an Mustererlass)

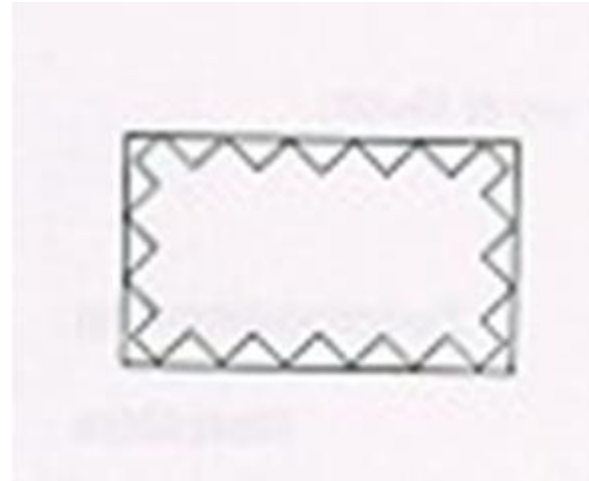
3. Ausschluss von Baurecht

a) Flächennutzungsplan: Nichtdarstellung von Nutzungen, § 5 I 2 BauGB

- Flächen und sonstige Darstellungen können **ausgenommen** werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem *späteren Zeitpunkt* vorzunehmen; in der **Begründung** sind die Gründe hierfür darzulegen.
- Das Nichtdarstellen von Flächen („**weiße Flächen**“ oder „**Fenster**“) setzt einen räumlich und sachlich eingrenzbaaren Konflikt voraus, der ohne Rückwirkung auf die Bodennutzung im übrigen Gemeindegebiet einer späteren Entscheidung überlassen werden kann.
- Die Regelung lässt sich v.a. auf (Verdachts-) Flächen anwenden, über deren künftige Nutzung noch keine Entscheidung getroffen werden kann, weil etwa Untersuchungen auf diesen Flächen noch nicht durchgeführt oder noch nicht beendet sind (**Untersuchungsflächen**), oder für die eine angelaufene Fachplanung nicht in angemessener Zeit abgeschlossen werden kann (**Vorbehaltsflächen**).

b) Bebauungsplan: von der Bebauung freizuhaltende Flächen, § 9 I Nr. 10 BauGB

- Nr. 15.8 der Anlage zur PlanzV: Umgrenzung



- § 40 I 1 Nr. 12 BauGB: **Entschädigung**
- § 40 II BauGB: ggf. **Übernahmeanspruch**

Gliederung

1. Kennzeichnung im Bauleitplan
 - a) Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB
 - b) Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB
2. Schicksal des Bebauungsplanes (Altlastenfund in bereits überplantem Gebiet)
 - a) Gesundheit und Sicherheit (§ 1 VI Nr. 1 BauGB)
 - b) Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)
3. Ausschluss von Baurecht (spätere Überplanung einer kontaminiertem Fläche)
 - a) Nichtdarstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 I 2 BauGB) und Begründung
 - b) von der Bebauung freizuhalten Flächen im Bebauungsplan (§ 9 I Nr. 10 BauGB) und Entschädigung
4. **Positive Bauleitplanung (spätere Überplanung einer kontaminiertem Fläche)**
 - a) Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 II BauGB)
 - b) „bedingtes“ Baurecht (§ 9 II 1 Nr. 2 BauGB) und Altlastenunterbringung (§ 9 I Nr. 14 BauGB) im Bebauungsplan
5. Checkliste (in Anlehnung an Mustererlass)

4. Positive Bauleitplanung

a) Flächennutzungsplan: (positive) Darstellung von Nutzungen, § 5 II BauGB

- Katalog des § 5 II BauGB = nicht abschließend
 - Reihe von Darstellungsmöglichkeiten, um schadstoffbelastete Flächen einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.
 - Welche im Einzelfall in Betracht kommt, hängt in erster Linie von der planerischen Konzeption der Gemeinde und der von ihr verfolgten städtebaulichen Entwicklung ab.
- Schadstoffbelastete Flächen = nur in Ausnahmefällen für *Wohnnutzung* geeignet;
- Gemeinde muss sorgfältig prüfen, ob durch Darstellung weniger empfindlicher Nutzung (z.B. Fläche für Versorgungsanlagen, Stellplätze, Parkdeck) oder geeignete Planungsgrenzen oder zusätzliche überlagernde Darstellungen (z.B. Flächen für Nutzungsbeschränkungen i.S.d. § 5 II Nr. 6 BauGB) Konfliktpotential verringert und dennoch städtebaulichen Zielen Rechnung getragen werden kann.

b) Bebauungsplan (B-Plan): „Bedingtes“ Baurecht, § 9 II 1 Nr. 2 BauGB (2004)

- Bestimmte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen = **nur ... bis zum Eintritt bestimmter Umstände (un-) zulässig** (*Baurecht auf Zeit*).
- Eine zulässige Folgenutzung i.d.S. kann dadurch herbeigeführt werden, dass die Verwirklichung der geplanten Vorhaben von der Erfüllung der **Bedingung** abhängig gemacht wird, dass zuvor die für die geplante Folgenutzung erforderlichen **Sanierungsmaßnahmen** durchgeführt werden.
- Gemeinde kann B-Plan unter **aufschiebender** Bestimmung in Kraft setzen, dass Bodenbelastungen auf der Grundlage eines **Sanierungsvertrags** nach § 13 IV BBodSchG beseitigt werden. Dieses Instrument bietet sich v.a. an, wenn ein Investor ein Baugebiet vermarkten will, das mit Schadstoffen belastet ist.
- Achtung: das **Bestimmtheitsgebot** erfordert von der Gemeinde ein hohes Maß genauer Präzisierung der planerischen Festsetzung!

4. Positive Bauleitplanung

b) Bebauungsplan: Altlastenunterbringung, § 9 I Nr. 14 BauGB

- Im B-Plan können aus städtebaulichen Gründen auch die Flächen für die **Abfall-** und **Abwasserbeseitigung**, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für **Ablagerungen** festgesetzt werden.
- Über die Sanierungspflichten hinaus löst die Kennzeichnungspflicht erheblicher Altlasten nämlich auch eine Pflicht aus, geeignete Flächen zu deren **Entsorgung** zu schaffen.
- Das lässt sich schon aus den allgemeinen Grundsätzen ableiten:
 - Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung **erforderlich** ist (§ 1 III 1 BauGB);
 - zu berücksichtigen sind u.a. (s.o. Folie 13) Belange des **Umweltschutzes**, der **Abwasserbeseitigung** und **Abfallentsorgung** (§ 1 VI Nr. 7 BauGB).

b) Planzeichen: Nr. 7 der Anlage zur PlanzV (Abwasser, Abfall, Ablagerung)

- Korrespondierend zur Kennzeichnungspflicht für erhebliche Altlasten ist deshalb eine planungsrechtliche Pflicht der Gemeinden anzunehmen, auch für die **Abfallentsorgung** planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen.
- Dies kann im eigenen Gemeindegebiet geschehen, wäre aber in Abstimmung mit anderen Gemeinden auch für einen größeren Raum möglich, etwa durch Schaffung einer *Sondermülldeponie*.



- § 40 I 1 Nr. 7 BauGB:
Entschädigungs- oder **Übernahmeanspruch**

Gliederung

1. Kennzeichnung im Bauleitplan
 - a) Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB
 - b) Bebauungsplan: § 9 V Nr. 3 BauGB
2. Schicksal des Bebauungsplanes (Altlastenfund in bereits überplantem Gebiet)
 - a) Gesundheit und Sicherheit (§ 1 VI Nr. 1 BauGB)
 - b) Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)
3. Ausschluss von Baurecht (spätere Überplanung einer kontaminiertem Fläche)
 - a) Nichtdarstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 I 2 BauGB) und Begründung
 - b) von der Bebauung freizuhalten Flächen im Bebauungsplan (§ 9 I Nr. 10 BauGB) und Entschädigung
4. Positive Bauleitplanung (spätere Überplanung einer kontaminiertem Fläche)
 - a) Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 II BauGB)
 - b) „bedingtes“ Baurecht (§ 9 II 1 Nr. 2 BauGB) und Altlastenunterbringung (§ 9 I Nr. 14 BauGB) im Bebauungsplan
5. **Checkliste (in Anlehnung an Mustererlass)**

Checkliste

- ✓ Zur ersten Vorklärung ist ein **Behördengespräch** zweckmäßig und daher zu empfehlen.
- ✓ Liegen der Gemeinde hiernach *Anhaltspunkte* für eine Bodenbelastung vor, so muss sie sich gezielt Klarheit verschaffen über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotenzial. Eine bloße Zusendung des Planentwurfs an die Träger öffentlicher Belange reicht *nicht* aus. Die Gemeinde muss vielmehr die in Betracht kommenden Stellen, insbesondere
 - ✓ *Bodenschutzbehörde,*
 - ✓ Wasserbehörde,
 - ✓ Bergbehörde,
 - ✓ Abfallbehörde,
 - ✓ Gesundheitsamt,
 - ✓ Umweltamt

unter Darlegung des Verdachts konkret nach Erkenntnissen über die Bodenbelastung oder aus vergleichbaren Fällen fragen und zu deren Auswirkungen um Stellungnahme bitten.

- ✓ **Begutachtung** durch Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG: Lage und Ausdehnung, Auswirkungen der Bodenbelastungen auf die beabsichtigten Nutzungen (Gefährlichkeitsgrad der Einwirkungen)
 - ✓ Maßnahmen zur *Verminderung* schädlicher Einwirkungen?
 - ✓ Maßnahmen zur *Vermeidung* schädlicher Einwirkungen?

Dabei ist hinsichtlich der Intensität der Untersuchungen zwischen dem (noch „grobmaschigen“) *Flächennutzungsplan* und dem (verbindlichen und „verlässlichen“) *Bebauungsplan* zu unterscheiden.

Checkliste

Das Ergebnis kann sein:

1. **Weiterführung** des Verfahrens mit dem bisherigen Inhalt, wenn die Bodenbelastung unbedeutend oder mit der Art der Nutzung vereinbar ist (z.B. keine Beeinträchtigung des Wohnens durch Ausgasung oder andere Einwirkungen, keine Gefährdung von Kindern auf öffentlichen Spielplätzen, keine Verunreinigung von Nutzpflanzen auf Flächen für die Landwirtschaft)
2. **zeitweilige Unterbrechung** des Verfahrens bis zur **Sanierung** (Sicherung, Dekontamination oder sonstige Maßnahmen) der Bodenbelastung
3. **Weiterführung** des Verfahrens bei öffentlich-rechtlicher **Sicherung der Sanierung**
4. **Kennzeichnung** der Bodenbelastung im Bauleitplan und **Weiterführung** des Verfahrens (soweit das *Gebot der Konfliktbewältigung* es zulässt, erforderliche Maßnahmen nachfolgenden Verwaltungsverfahren zu überlassen: technisch und wirtschaftlich machbar, rechtlich durchsetzbar)
5. **Änderung** des bisher vorgesehenen Planinhalts, soweit er mit der Bodenbelastung nicht vereinbar ist (siehe nächste Folie), Ausweisung einer weniger schutzbedürftigen Nutzung
6. Teilung des Planbereichs bzw. **Ausnahme** von Flächen und sonstigen Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan nach § 5 I 2 BauGB (s.o. Folie 21), wenn keine Rückwirkungen auf die übrigen Plangebiete gegeben sind.
7. **Einstellung** des Verfahrens, wenn die Weiterführung der Planung nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Realisierung in keinem vernünftigen Kosten- und Nutzenverhältnis)

Checkliste

Möglichkeiten der Berücksichtigung bestehender Bodenbelastungen:

- ✓ Werden besonders sensible Nutzungen (z. B. Kinderspielflächen, „Wohngärten“) geplant?
 - Nur in nicht belasteten Bereichen
- ✓ Wie kann die Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit einer vorliegenden Bodenbelastung sichergestellt werden?
 - durch Sanierungsmaßnahmen
 - durch Nutzungseinschränkungen
- ✓ Die notwendigen Einschränkungen sind im Einzelfall abhängig von der Bodenbelastung (Stoffspektrum, Belastungshöhe) und von den vorrangig betroffenen Wirkungspfaden:



Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt)

1. Vermeidung offener Bodenflächen durch
 - a) Herstellung und Erhaltung einer geschlossenen Vegetationsdecke (z. B. Begrünung durch Raseneinsaat) und/oder
 - b) Versiegelung (Plattierung o. ä., auch wasserdurchlässig)
2. In Teilbereichen Bodenaustausch bzw. Bodenüberdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial (nach Maßgabe von § 12 BBodSchV) in der erforderlichen Mächtigkeit (siehe nachfolgende Tabelle)



Bodenaustausch / Bodenüberdeckung

| Folgenutzung | Maßgeblicher Wirkungspfad | Empfohlene Mindestmächtigkeit der ein- bzw. aufgebrauchten Bodenschicht | Zusätzliche Maßnahmen |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Kinderspielflächen | Boden – Mensch | 35 cm <i>Kinder</i> | Geotextil o.ä. als Grabesperre („Signalschicht“) |
| Haus- und Kleingärten | Boden – Nutzpflanze | 60 cm <i>Wurzelaufnahme, Erdarbeiten</i> | |
| Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen | Boden – Mensch | 35 cm <i>Pflanz- und Pflegearbeiten, Maulwurf</i> | |

Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze

1. Einstellung und Erhalt des Boden-pH-Wertes im Bereich von pH 6,8 – 7,2 zur Verminderung der Schwermetallverfügbarkeit im Boden im Hinblick auf den Übergang in Nahrungspflanzen (pH-Kontrolle durch Bodenuntersuchung alle 3 – 5 Jahre und ggf. Zufuhr von Kalk zur Erreichung des Ziel-pH-Wertes)
2. Bei Nahrungspflanzenanbau Abdeckung des Bodens durch geeignete Mulchmaterialien (z. B. Folie, Mulch) zur Verminderung des Schadstoffüberganges Boden-Pflanze bei PAK
3. Einschränkung des Anbaus stark bis mäßig schadstoffanreichernder Nutzpflanzen (z.B. Endivie, Lollo rosso, Broccoli, Rote Bete, Schwarzwurzel – vgl. Anlage 2 zum **Mustererlass** zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren)
4. Kein Anbau von für den menschlichen Verzehr geeigneten Nutzpflanzen
5. Nutzpflanzenanbau nur nach Bodenaustausch bzw. –überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in der erforderlichen Mächtigkeit, beschränkt auf die betroffenen Teilbereiche

Wirkungspfad Boden – **Grundwasser**

Keine Einrichtung und Nutzung von
Hausbrunnen zur
Eigenwasserversorgung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Zwölfseitiger Fachbeitrag
zum Thema mit 91 Fußnoten
zum kostenlosen Download
auf der Kanzleihomepage:
<https://www.schlachter-kollegen.de/wp-content/uploads/2014/06/altlasten-und-bauleitplanung.pdf>

(unter „Vorträge“ finden Sie
auch diese Präsentation)

