

Altlasten und Bauleitplanung – wie passt das zusammen?

Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

... gar nicht?

Altlasten: § 3 I Nr. 9 BBodSchG

Dieses Gesetz findet auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten Anwendung, soweit ... Vorschriften des **Bauplanungs-** und **Bauordnungsrechts** ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.

= Grundsatz der **Subsidiarität**

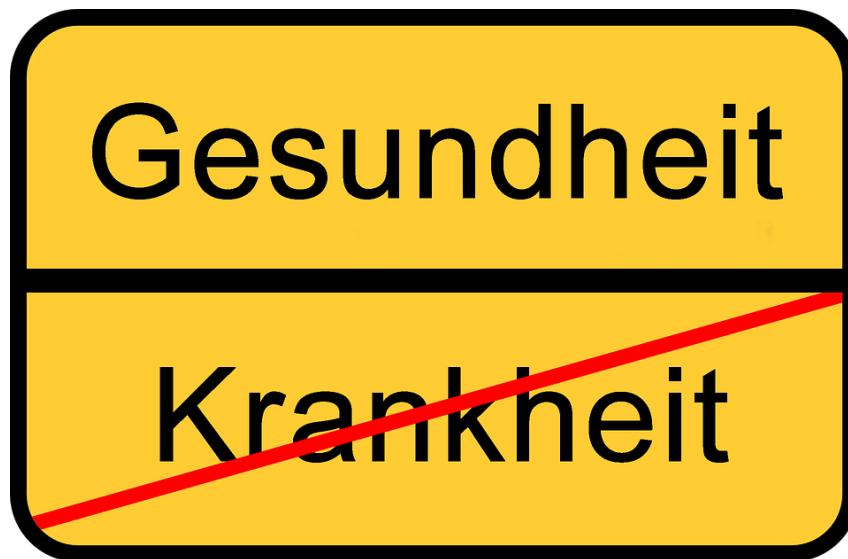
Bauleitplanung: § 1 I BauGB

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

= städtebauliche Gesamtplanung

... oder doch?

**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. ...

Vorsorge und Nachsorge – schwer zu greifende Begriffe

Vorsorge

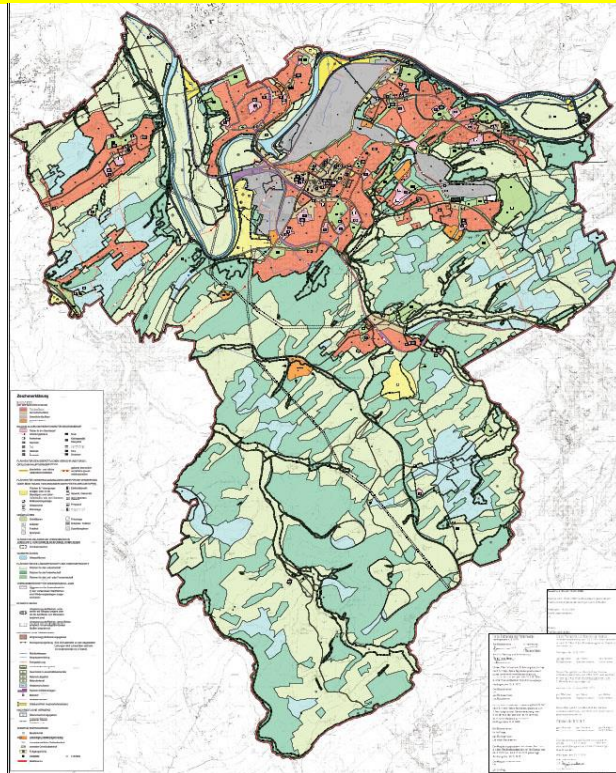
- Bauleitplan darf grds. keine städtebaulichen Missstände oder Gefahrerbestände i.S.d. allgemeinen Ordnungsrechts oder Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen i.S.d. schädlichen Bodenveränderungen nach dem BBodSchG hervorrufen oder festschreiben.
- Muss **schon unterhalb dieser Schwelle** Schutz vor unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen gewährleisten (**bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip**, s.o.). Für die Beurteilung von Bodenbelastungen und der von ihnen ausgehenden oder zu erwartenden Einwirkungen ist deshalb *nicht erst die Schwelle, an der die Gefahrenabwehr einsetzt*, maßgeblich.
- **§ 7 BBodSchG**: Vorsorgepflicht; aber: Satz 4: Anordnungen zur Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen dürfen nur getroffen werden, soweit Anforderungen in einer **Rechtsverordnung** nach § 8 II BBodSchG festgelegt sind → Verordnungsakzessorietät („Konzeptgebot“)
- Dito **§ 10 I 3 BBodSchG**: Anordnungen zur Erfüllung der Pflichten nach § 7 dürfen getroffen werden, soweit Anforderungen in einer **Rechtsverordnung** festgelegt sind.
- Um Vorsorge geht es, wenn Unklarheit über die Auswirkungen besteht und wenn es sich um (weit-) **räumliche**, langfristige oder komplexe Auswirkungen handelt (vgl. § 7 Satz 2 BBodSchG); so auch Martin ZUR 2021, 677

Nachsorge

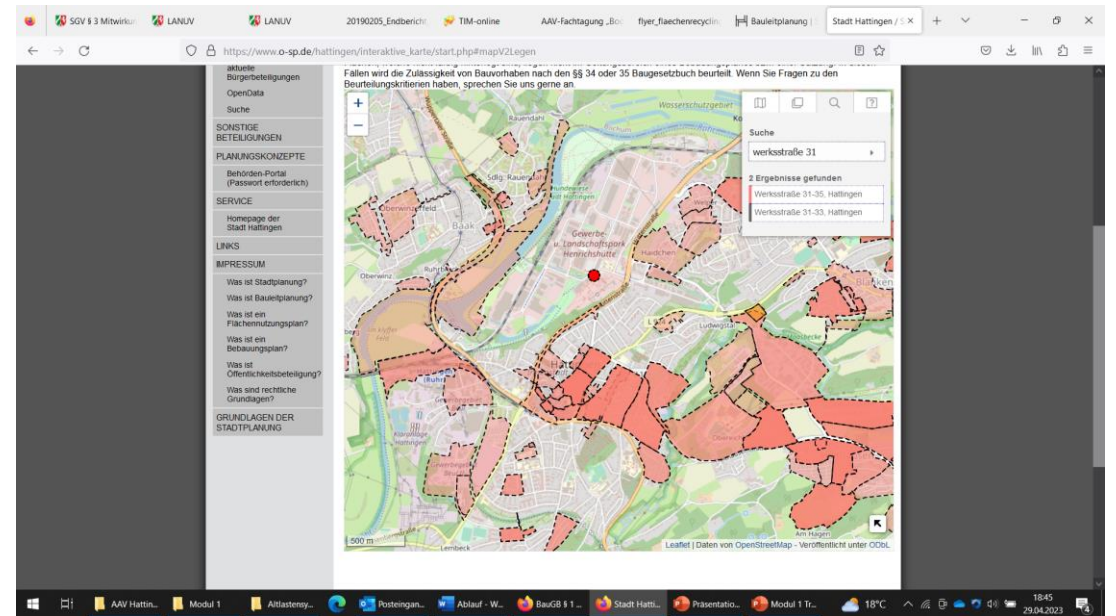
- Demgegenüber „zielt die **Gefahrenabwehr** darauf ab, hinreichend wahrscheinliche und damit klar erkennbare Schadensverläufe in einem zeitlich und örtlich begrenzten Rahmen abzuwehren“ (Martin ZUR 2021, 677)
- Gefahrenabwehrrecht → Sicherheitsrecht → Bodenschutzrecht?
- **§ 4 III BBodSchG**: (reparierende) Sanierung von Boden, Altlasten und Gewässerverunreinigungen (Schadensbehebung und Nachsorge)
- **§ 7 Satz 7 BBodSchG**: Bei **bestehenden** Bodenbelastungen bestimmen sich die zu erfüllenden Pflichten nach § 4.
- Vgl. „[Eckpunktepapier](#)“ des BMUV vom 1.3.2022
- Nachsorge ist immer auch Vorsorge!
- Vorsorge ist immer auch Nachsorge!
- Welchen Raum haben Vorsorge und Nachsorge im Bauplanungsrecht?

Altlasten und Bauleitplanung

Flächennutzungsplan



Bebauungsplan



Gliederung

1. **Kennzeichnungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplan**
2. Schicksal des Bebauungsplanes: Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)?
3. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Flächennutzungs- und Bebauungsplan (das „Altlasten-Instrumentarium“ des Bauplanungsrechts)
 - a) Ausschluss von Baurecht
 - b) Positive Bauleitplanung: (positive) Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan, § 5 II BauGB
 - c) Positive Bauleitplanung: „Bedingtes“ Baurecht im Bebauungsplan, § 9 II 1 Nr. 2 BauGB (seit 2004)
 - d) Bindeglied Sanierungsplan
 - e) Positive Bauleitplanung: Altlastenunterbringung im Bebauungsplan, § 9 I Nr. 14 BauGB
4. Altlasten und Bauleitplanung: Rechtsgrundlagen zur Gefahrerforschung
5. Schluss und Ergebnis, Ausblick

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.

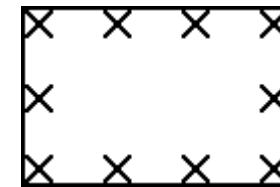
- ≠ Festsetzung für die städtebauliche Ordnung i.S.v. § 8 I 1 BauGB!
- ≠ Planung!
- ≠ Entschädigung nach §§ 40 ff. BauGB!

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 (Altlastenkataster etc., vgl. [Mustererlass](#)).
- 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 **Bauherrn** 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

- nur **vorbereitender Charakter**
- keine abschließende Stellungnahme über tatsächliche Verwendbarkeit einzelner Grundstücke oder Teilflächen
- Planungsstufe zur Klärung solcher Fragen = **Bebauungsplan (rechte Spalte)**
- 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.):

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

1. Verletzung der Kennzeichnungspflicht und Rechtsfolgen

Flächennutzungsplan: § 5 III Nr. 3 BauGB

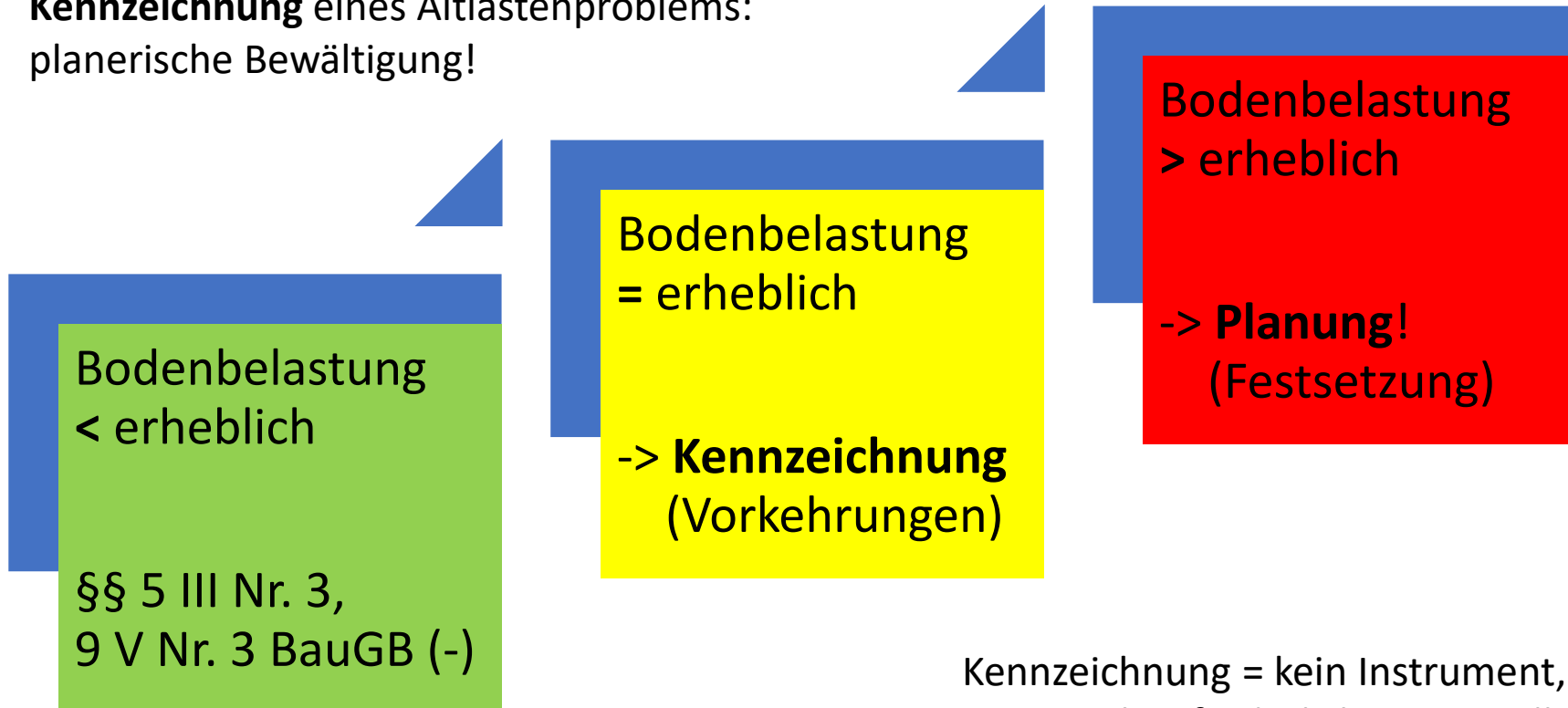
- **OVG Koblenz**, Urteil vom 13.06.1984 - 10 C 4/83:
Fehlt eine an sich gebotene Kennzeichnung, führt dies **nicht** zur **Nichtigkeit** des Planes (Leitsatz 2).
- **BGH**, Urteil vom 25.2.1993 - III ZR 47/92:
Der **Amtshaftungsanspruch** lässt sich auch **nicht** darauf stützen, dass die Bekl. es pflichtwidrig unterlassen habe, die belasteten Grundstücke im Bebauungsplan als solche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich gewesen seien (§§ 5 IV und 9 V 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 B-Plan 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* oder *aufgehoben* werden muss (dazu sogleich).
- Hätte ihr Gefahr bekannt sein müssen: B-Plan = **nichtig**, wenn Abwägungsentscheidung der Gemeinde im Hinblick auf **Kennzeichnung** der Gefährdung anders ausgefallen wäre.
- 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!



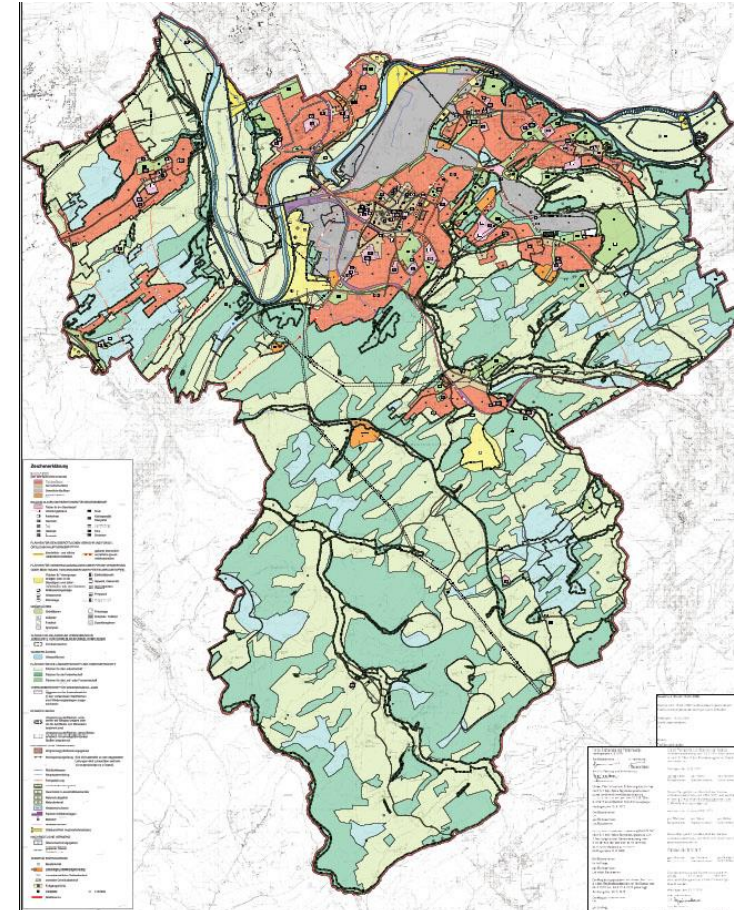
Kennzeichnung = kein Instrument,
um an sich erforderliche materiell-
rechtliche **Planung** zu ersetzen.

Fallbeispiele (nach Mustererlass, Nr. 2.1.5)

Kennzeichnung kann in Betracht kommen, wenn Darstellung/Festsetzung einer best. Nutzung = trotz Bodenbelastung gerechtfertigt:

- Für die erheblich belastete Fläche ist eine **Nutzung** vorgesehen, die mit den Planungsgrundsätzen **vereinbar** ist; z.B. die Schadstoffkonzentration ist „nur“ pflanzengefährdend, laut Plan aber **gewerbliche** Nutzung
- Für die erheblich belastete Fläche ist eine Nutzung vorgesehen, für deren Verwirklichung zwar Vorkehrungen und Maßnahmen erforderlich sind, deren Konkretisierung aber in **nachfolgende Verfahren**, z. B. Bebauungsplan-, Baugenehmigungs- oder bodenschutzrechtliches Sanierungsverfahren, verlagert werden kann; hierfür ist die **Prognose** ausreichend, dass die Bodenbelastung nicht generell der dargestellten Nutzung entgegensteht (Sanierungsmaßnahmen also möglich sind)
- bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll vorgesehen werden, dass die Sanierung durch die **späteren Bauherren** erfolgt; hierzu ist erforderlich, dass eine Sanierung jeweils isoliert für das jeweilige Baugrundstück möglich ist (z.B. bei kleinflächigen oder oberflächennahen Bodenbelastungen)

Es ist zu empfehlen, in die Kennzeichnung die **Ursache** der Bodenbelastung (z.B. frühere Deponie, Kokerei) aufzunehmen.



Beispiel: OLG Oldenburg, Urteil vom 26.9.2003 – 6 U 67/03

Leitsatz

Besteht bei einem Grundstück im Plangebiet (nur) der **Verdacht** einer Kontaminierung mit Altlasten, ist die Gemeinde zu einer entsprechenden (**nachträglichen**) Kennzeichnung des Bebauungsplans **nicht** verpflichtet.

(arg. „sind“, s.o.)

Aus den Gründen

Unter bestimmten Umständen kann sie allerdings gehalten sein, bei späterer Kenntniserlangung von einer **Belastung** mit umweltgefährdenden Stoffen die Stellen nachträglich bei einer Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplans zu **kennzeichnen** oder auf andere (geeignete) Weise auf die Belastung hinzuweisen (Zi. 2 m.w.N.).

Folgerungen

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

- die **Gesundheit von Menschen** oder
- die **Standicherheit 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.

Gliederung

1. Kennzeichnungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplan
2. **Schicksal des Bebauungsplanes: Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)?**
3. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Flächennutzungs- und Bebauungsplan (das „Altlasten-Instrumentarium“ des Bauplanungsrechts)
 - a) Ausschluss von Baurecht
 - b) Positive Bauleitplanung: (positive) Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan, § 5 II BauGB
 - c) Positive Bauleitplanung: „Bedingtes“ Baurecht im Bebauungsplan, § 9 II 1 Nr. 2 BauGB (seit 2004)
 - d) Bindeglied Sanierungsplan
 - e) Positive Bauleitplanung: Altlastenunterbringung im Bebauungsplan, § 9 I Nr. 14 BauGB
4. Altlasten und Bauleitplanung: Rechtsgrundlagen zur Gefahrerforschung
5. Schluss und Ergebnis, Ausblick

2. Schicksal des Bebauungsplanes: 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.), 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: 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 Interessenbetreffenheit 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. Kennzeichnungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplan
2. Schicksal des Bebauungsplanes: Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)?
3. **Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Flächennutzungs- und Bebauungsplan (das „Altlasten-Instrumentarium“ des Bauplanungsrechts)**
 - a) Ausschluss von Baurecht
 - b) Positive Bauleitplanung: (positive) Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan, § 5 II BauGB
 - c) Positive Bauleitplanung: „Bedingtes“ Baurecht im Bebauungsplan, § 9 II 1 Nr. 2 BauGB (seit 2004)
 - d) Bindeglied Sanierungsplan
 - e) Positive Bauleitplanung: Altlastenunterbringung im Bebauungsplan, § 9 I Nr. 14 BauGB
4. Altlasten und Bauleitplanung: Rechtsgrundlagen zur Gefahrerforschung
5. Schluss und Ergebnis, Ausblick

3. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in F- und B-Plan

§ 9 I BauGB: Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

- 2. ... die **überbaubaren** und die **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
 - wo darf (nicht) gebaut werden?
- 9. der **besondere Nutzungszweck** von Flächen;
 - spezifische Standortanforderungen → besonderer Nutzungszweck (z.B. Hochbeet)
- 17. die Flächen für **Aufschüttungen, Abgrabungen** oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (vgl. § 5 II Nr. 8 BauGB);
 - dauerhafte Veränderung der Erdoberfläche?!
- 20. die Flächen oder Maßnahmen zum **Schutz**, zur Pflege und zur Entwicklung von **Boden**, Natur und Landschaft (vgl. § 5 II Nr. 10 BauGB);
 - bodenrechtlich relevant? Bauleitplanung!
Z.B. kein Betretungsverbot!
- 24. die v. der Bebauung **freizuhaltenden Schutzflächen** und ihre Nutzung, die Flächen für bes. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädli. Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen u. sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben
 - z.B. chemische Betriebe

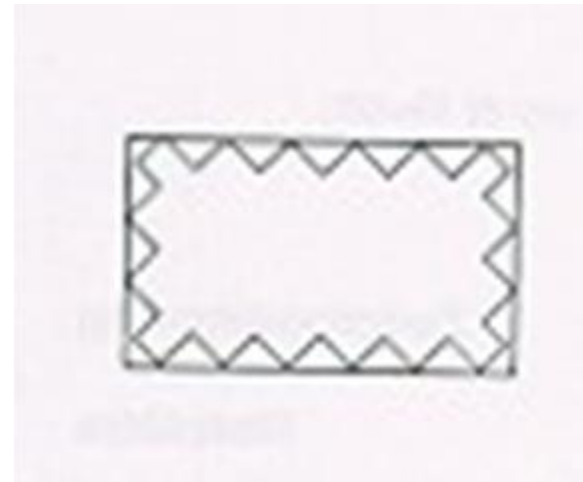
3.a) Ausschluss von Baurecht

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**).

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**

3.b) und c) Positive Bauleitplanung

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.

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

3.d) Bindeglied **Sanierungsplan** (§ 13 BBodSchG)

Sanierungsuntersuchungen (vgl. § 16 I und II BBodSchV n.F.)

§ 13 I BBodSchG: Bei (sozusagen „komplexen“) Altlasten, die

- ein **abgestimmtes Vorgehen** notwendig machen oder
- **in besonderem Maße** schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorrufen,

soll die zuständige Behörde vom Verpflichteten Sanierungsuntersuchungen (sowie die Vorlage eines Sanierungsplans, siehe rechte Spalte) verlangen zur Ermittlung der zur Erfüllung der Pflichten nach § 4 III BBodSchG

- geeigneten,
- erforderlichen und
- angemessenen

Maßnahmen (vgl. § 16 III und IV BBodSchV n.F.)

Sanierungsplan (vgl. § 16 III, IV und V BBodSchV n.F.)

- **enthält** (insbesondere):
 1. Zusammenfassung der Gefährdungsabschätzung und der Sanierungsuntersuchungen
 2. Angaben über die bisherige und künftige Nutzung der zu sanierenden Grundstücke
 3. (Vollständige) Darstellung des Sanierungsziels und der hierzu erforderlichen **Maßnahmen** sowie deren zeitliche Durchführung
- **VI**: kann von Behörde für **verbindlich erklärt** werden (= Verwaltungsakt), siehe nächste Folie
- kann mit Entwurf eines **Sanierungsvertrags** über die Ausführung des Plans vorgelegt werden (**IV**)
- Anforderungen i.Ü.: § 16 III ff. BBodSchV n.F.

3.d) Verbindlicher Sanierungsplan (§ 13 V und VI BBodSchG)

Eingeschränkte (formelle) Konzentrationswirkung (VI 2)

- Einschluss anderer die Sanierung betreffender behördlicher Entscheidungen
Zweck: **Verfahrensbeschleunigung**
- Voraussetzungen:
 - **Einvernehmen** mit der jeweils zuständigen **Behörde**
 - miteingeschlossene Entscheidung = in dem für verbindlich erklärten Plan (bzw. in der Sanierungsanordnung, § 16 II BBodSchG) **aufgeführt**
- Ausnahme (nicht erfasst):
Zulassungsentscheidungen für Vorhaben, die einer *Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)* unterliegen (wegen besonderer Anforderungen)

Wegfall des abfallrechtlichen Anlagenzwangs (V)

- Wiedereinbringung von entnommenem Bodenmaterial im Bereich der von der Altlastensanierung betroffenen Fläche = vom Anlagenzwang des **§ 28 I 1 KrWG** befreit (*„Abfälle dürfen zum Zweck der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen (Abfallbeseitigungsanlagen) behandelt, gelagert oder abgelagert werden“*);
Zweck: **Verfahrensbeschleunigung**
- Voraussetzungen:
 - Sicherstellung durch verbindlichen Sanierungsplan (bzw. Sanierungsanordnung),
 - dass **Wohl der Allgemeinheit** = nicht beeinträchtigt

Beispiel:

Ehemalige Lackfabrik Brocolor in Gronau

- **Lage und Größe**: Nordrhein-Westfalen, Stadt Gronau, ca. 4.500 m². Attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und ehemaligen Landesgartenschau Gelände.
- **Vorgeschichte**: Seit dem 2. Weltkrieg wurde das Areal zur *Lackfabrikation* genutzt. Im Jahr 1984 wurde der Betrieb in ein Gewerbegebiet ausgelagert und die bestehenden Gebäude abgerissen. 1990 wurde deutlich, dass der Boden bzw. das Grundwasser durch Produktions- und Lösemittel, hier v.a. mit **BTEX** belastet ist. Ab 1998 wurde eine **Grundwassersanierungsmaßnahme** zur Sicherung des Schadens durchgeführt.
- **Sanierungsplan**: Es wurde ein Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG aufgestellt, der als zentrales Element die Auskoffnung und Entsorgung des belasteten Bodenmaterials beinhaltet. Durch die **untere Bodenschutzbehörde** erfolgte in 2008 die **Verbindlicherklärung** des Sanierungsplans.



Beispiel:

Ehemalige Lackfabrik Brocolor in Gronau

- **Nachnutzung**: Als Nachnutzung für das Gelände ist eine citynahe Wohnbebauung geplant. Der [Bebauungsplan](#) befand sich 2009 im Beteiligungsverfahren und trat nachfolgend als 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 in Kraft.
- **Vorteile des Sanierungsplanes**: In Zusammenarbeit mit dem Kreis Borken wurden die Anforderungen an die Qualität der zu sanierenden Fläche definiert. Durch das Instrument „Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG“ besteht für den Eigentümer Planungs- und Rechtssicherheit, um das Gelände nach der **Sanierung zur Wohnbebauung** freizugeben. Diese rechtliche Absicherung kann im Zuge der Vermarktung als Vertrauensschutz an die späteren Eigentümer und Bewohner weitergegeben werden.



PLANZEICHENERKLÄRUNG NUTZUNGSCHABLONE

| | |
|---|---|
| a | b |
| c | d |
| e | f |

a = Art der baulichen Nutzung
b = Zahl der Vollgeschosse
c = Grundflächenzahl (GRZ)
d = Geschossflächenzahl (GFZ)
e = Hinweis auf festliche Festsetzungen
f = Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

| | |
|----|---|
| WA | allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO |
| MI | Mischgebiet MI § 5 BauNVO |

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| | |
|-----|--|
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) Nr. 1 BauNVO |
| 0,8 | Geschossflächenzahl (GFZ) § 16 (2) Nr. 2 BauNVO |

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.2009 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Gronau, den
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

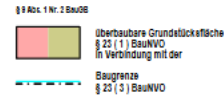
(Unterschrift)

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung am 00.00.2009 die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans beschlossen.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 00.00.2009 bis einschließlich 00.00.2009 durchgeführt.

Gronau, den
Der Bürgermeister
Im Auftrage:

(Unterschrift)

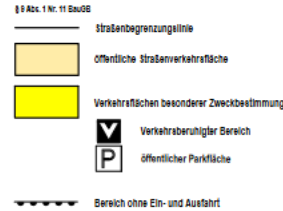
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



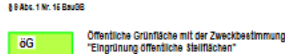
BAUWEISE



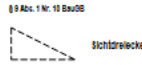
VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN



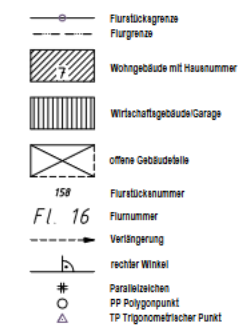
FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



DARSTELLUNGEN IN DER PLANUNTERLAGE UND ZUR BESTIMMUNG DER GEOMETRISCHEN EINDEUTIGKEIT



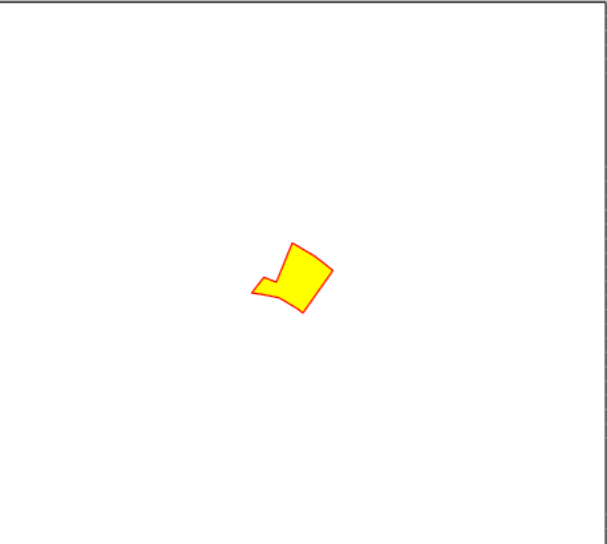
ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950)
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442); berichtigt durch GV. NRW. 2009 S. 481
- Hauptsatzung der Stadt Gronau (Westf.) vom 01. Dezember 1999, in der Fassung vom 30. November 2005

Stadt Gronau

Regierungsbezirk Münster
Kreis Borken

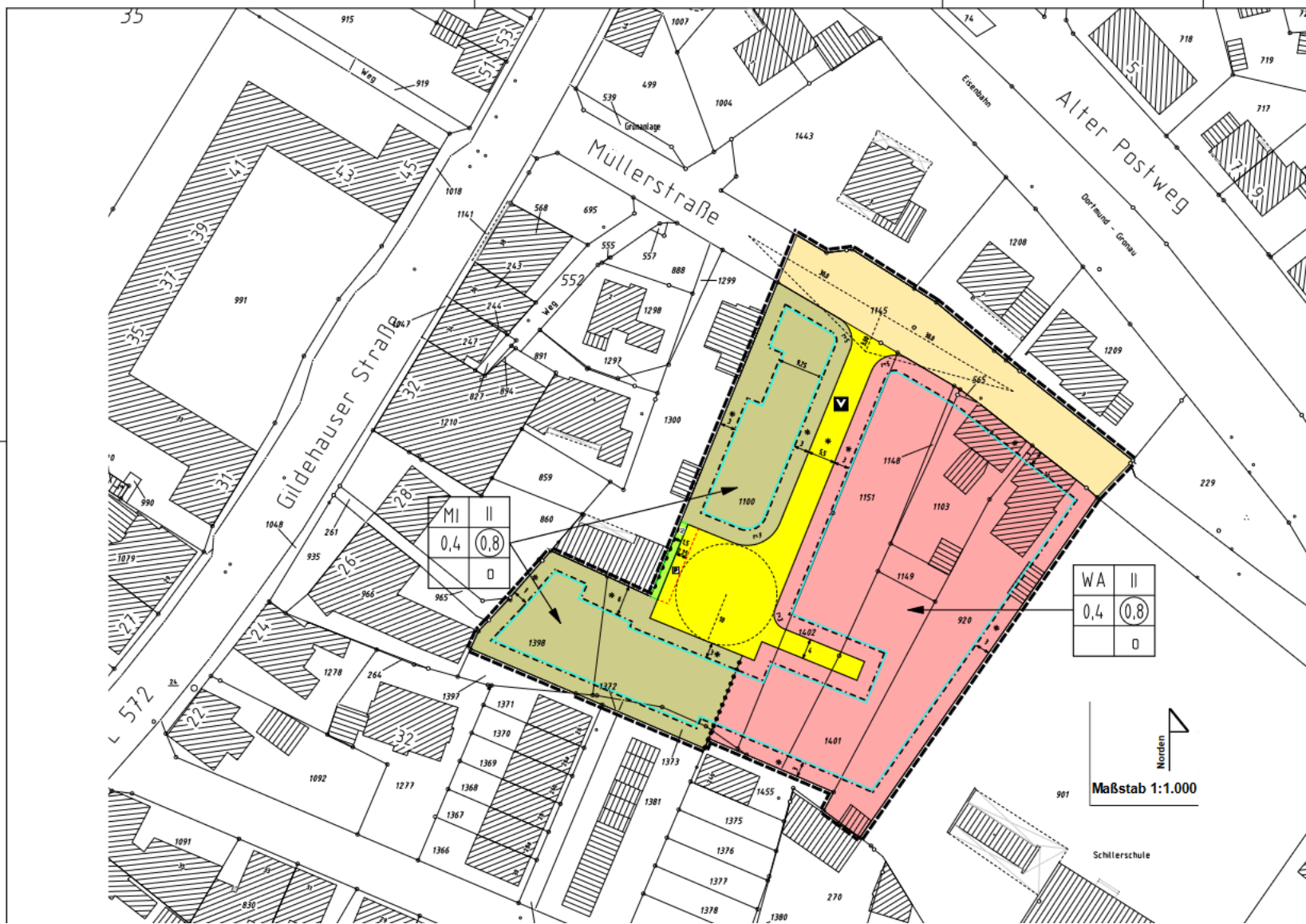
Bebauungsplan Nr. 19 - 3. Änderung "Sparenbergstraße"



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5.000

Gemarkung Gronau

| Datum | gezeichnet | Planverfasser | Verfahrensstand |
|---|------------|---------------|--|
| 20.01.2009 | | | Daten vom Katasteramt Borken erhalten. |
| 14.01.2011 | D. Hetrot | D. Hetrot | Entwurf für Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB |
| | | | |
| | | | Planmix G:\PB\451\BPL19\SUB10\Offenlage2011.mxd |
| Stadt Gronau - Fachdienst 461 - Stadtplanung - | | | |
| 48595 Gronau, (Weilf.) Konrad - Adenauer - Straße Nr. 1 | | | |



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 BauNVO § in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen.

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 6 Abs. 2 BauNVO Ziffern 6 - 8 zulässigen Betriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffern 3 - 5 ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 BauNVO)

2.1 Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Es wird gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass auf die Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände ausnahmsweise nicht mit anzurechnen sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für das Plangebiet werden gemäß § 16 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO bezüglich der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen folgende Festsetzungen getroffen:

2.2.1 Es wird eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,25 m festgesetzt.

2.2.2 Eine maximale Firsthöhe (FH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK) von 9,50 darf nicht überschritten werden.

Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdächern ist davon abweichend nur eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von maximal 7,00m zulässig.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die engezügliche Ausbaulinie (Straßenkante) der Erschließungsstraße, zu der das Bauvornamen orientiert ist.

Unter Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufliegenden Mauerwerks und der Oberkante Dachneigung verstanden, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet. Für ein Staffelgeschoss ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dacheindeckung des Staffelgeschosses sowie die Außenkante der aufliegenden Mauer des Staffelgeschosses als Traufhöhe maßgebend.

3.0 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) haben mindestens einen Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5.0 Nebenanlagen

Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

6.0 Örtliche Bauvorschrift (§ 86 Abs. 4 BauO NRW, § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses oberhalb des zweiten oberirdischen Geschosses ist unzulässig.

Hinweise

1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erfolgreich sanierte Altstandort „Brocolor Lackfabrik“. Hierzu wird auf die ausführlichen Erläuterungen in der Begründung des Bebauungsplans verwiesen. Aus Gründen der Vorsorge ist eine Grundwasserernüchterung im Plangebiet nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt, zulässig.

2. Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Dachflächen der Wohngebäude, Garagen sowie Straßen-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene öffentliche Kanalnetz (Mischsystem) entsorgt. Die Niederschlagswasserentsorgung ist mit dem Abwasserwerk der Stadt Gronau abzustimmen. Laut Abwasserwerk ist der Anschlussgrad für abflusswirksame Flächen auf 80 % beschränkt. Dieser Prozentsatz beschreibt den Anteil der Gesamterschließung an abflusswirksamen Flächen, für die das kommunale Kanalnetz in seiner Leistungsfähigkeit ausgelegt ist und für Starkregenereignisse (bis zu einer bestimmten statistischen Wiederkehr) dem Bürgern den geforderten Schutz vor Überflutung bietet. Hierbei haben die nicht am Kanalnetz angeschlossenen Flächen (Terrassen und Gartenwege) keine Relevanz, aber Straßen (Endausbaustatus) und Hofzufahrten sind in der Regel mit zu berücksichtigen. Zieht man die Straßenfläche von vorn herein ab, so ist für die einzelne Grundstücksbebauung ein Anschlussgrad von ca. 50 - 55 % zugrunde zu legen. Eine Kompensation durch flächige Versickerungen (z.B. sog. versickerungsfähiges Pflaster) ist nicht angezeigt, da die Versickerungsfähigkeit nicht dauerhaft gewährleistet werden kann.

4.e) Positive Bauleitplanung

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.) Belange des **Umweltschutzes**, der **Abwasserbeseitigung** und **Abfallentsorgung** (§ 1 VI Nr. 7 BauGB).

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. Kennzeichnungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplan
2. Schicksal des Bebauungsplanes: Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)?
3. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Flächennutzungs- und Bebauungsplan (das „Altlasten-Instrumentarium“ des Bauplanungsrechts)
 - a) Ausschluss von Baurecht
 - b) Positive Bauleitplanung: (positive) Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan, § 5 II BauGB
 - c) Positive Bauleitplanung: „Bedingtes“ Baurecht im Bebauungsplan, § 9 II 1 Nr. 2 BauGB (seit 2004)
 - d) Bindeglied Sanierungsplan
 - e) Positive Bauleitplanung: Altlastenunterbringung im Bebauungsplan, § 9 I Nr. 14 BauGB
- 4. Altlasten und Bauleitplanung: Rechtsgrundlagen zur Gefahrerforschung**
5. Schluss und Ergebnis, Ausblick

4. Altlasten und Bauleitplanung: Rechtsgrundlagen zur Gefahrerforschung

§ 209 I BauGB: Vorarbeiten auf Grundstücken

- Eigentümer und Besitzer haben zu **dulden**, dass Beauftragte der zuständigen Behörden (der **Gemeinde**, vgl. § 2 I BauGB) zur Vorbereitung der von ihnen nach diesem Gesetzbuch zu treffenden Maßnahmen (z.B. Erlass eines Bebauungsplans) **Grundstücke** betreten und Vermessungen, **Boden- und Grundwasseruntersuchungen** oder ähnliche Arbeiten ausführen.
 - *VG Düsseldorf* Beschl. v. 11.10.2004 – 4 L 2779/04: **Kennzeichnungspflicht** der Gemeinde (s.o.)!
 - Die Absicht, solche Arbeiten auszuführen, ist den **Eigentümern** oder Besitzern vorher bekannt zu geben.
 - **Wohnungen** dürfen nur mit **Zustimmung** der Wohnungsinhaber betreten werden.
- = **besondere, planungsrechtliche Befugnisnorm** für Boden- und Grundwasseruntersuchungen (sowie ähnliche Arbeiten)

§ 9 I BBodSchG: Gefährdungsabschätzung

- Liegen der zuständigen (Bodenschutz-) **Behörde Anhaltspunkte** dafür vor, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so soll sie zur Ermittlung des Sachverhalts die geeigneten Maßnahmen ergreifen.
- Werden die in einer Rechtsverordnung nach § 8 I 2 Nr. 1 festgesetzten **Prüfwerte** überschritten, soll die zuständige **Behörde** die notwendigen Maßnahmen treffen, um festzustellen, ob eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt.
- I.R.d. Untersuchung und Bewertung sind insbesondere **Art** und Konzentration der Schadstoffe, die Möglichkeit ihrer Ausbreitung in die Umwelt und ihrer Aufnahme durch Menschen, Tiere und Pflanzen sowie die Nutzung des Grundstücks nach § 4 IV BBodSchG zu berücksichtigen.
- Der **Grundstückseigentümer** und, wenn dieser bekannt ist, auch der Inhaber der tatsächlichen Gewalt sind über die getroffenen Feststellungen und über die Ergebnisse der Bewertung auf Antrag schriftlich zu unterrichten.
- **§ 3 II LBodSchG: Duldungspflicht**

Gliederung

1. Kennzeichnungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplan
2. Schicksal des Bebauungsplanes: Verpflichtung zur Anpassung (Neuplanung)?
3. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Flächennutzungs- und Bebauungsplan (das „Altlasten-Instrumentarium“ des Bauplanungsrechts)
 - a) Ausschluss von Baurecht
 - b) Positive Bauleitplanung: (positive) Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan, § 5 II BauGB
 - c) Positive Bauleitplanung: „Bedingtes“ Baurecht im Bebauungsplan, § 9 II 1 Nr. 2 BauGB (seit 2004)
 - d) Bindeglied Sanierungsplan
 - e) Positive Bauleitplanung: Altlastenunterbringung im Bebauungsplan, § 9 I Nr. 14 BauGB
4. Altlasten und Bauleitplanung: Rechtsgrundlagen zur Gefahrerforschung
- 5. Schluss und Ergebnis, Ausblick**

-> Altlasten und Bauleitplanung passen gut zusammen!

Eine Entlastung der **bauplanungsrechtlichen** Verfahren durch die Anwendung des BBodSchG ergibt sich durch

- den Rückgriff auf die umfangreichen **Altlastendateien** und **-kataster** nach Bodenschutzrecht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials
- die **Begleitung** der Bauleitplanverfahren durch Bodenschutzbehörden als **Träger öffentlicher Belange**
- den Rückgriff auf das Bodenschutzrecht bei der **Bewertung** von stofflichen Bodenbelastungen (insbesondere die – neue - BBodSchV)
- die Möglichkeit der Nutzung der rechtlichen Instrumente des BBodSchG (z.B. **Sanierungsplan** und **-vertrag** im Zusammenhang mit einer **Bauleitplanung**).
- Außerdem unterstützen die Gefahrenabwehrpflichten nach § 4 BBodSchG die Gemeinden mittelbar beim Einsatz der konsensualen Instrumente des Bauplanungsrechts (Vorhaben- und Erschließungsplan, städtebaulicher Vertrag).

31.5.2023 Hattingen

RA Dr. Thomas Troidl

34



Ausblick: die Zukunft des Flächenrecyclings? (-> Diskussion 😊)

- „Ämterkonferenz“, „Antragskonferenz“ (vgl. §§ 7, 20 NABEG, § 71e Vwvfg **a.F.**)
 - **Einvernehmen** der Bodenschutzbehörden bei Planungs- und Genehmigungsverfahren? Vgl. [„Eckpunktepapier“](#) des BMUV vom 1.3.2022 (S. 6)
 - **Kooperationsprinzip** (vgl. VGH München Beschl. v. 21.6.2011 – 22 ZB 11.385): *Im Bereich der Bodenuntersuchungen kann - wie im übrigen Umweltrecht -Verwaltungshandeln in **Kooperation** mit den Betroffenen zu einer **beschleunigten** Abwehr von Umweltgefahren beitragen und damit dem Gesetzeszweck in besonderem Maße dienen (BVerwG vom 17.2.2005 Az. 7 C 14.04).*
 - Bodenschutzbehörde als „rechte Hand“ des Vorhabenträgers?!
 - **„Bodenschutzplan“** analog Grünordnungsplan?!
- 31.5.2023 Hattingen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit 😊

Mehr zum Thema:

- [Mustererlass](#) zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (vom 26.09.01)
- 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)

