

Thomas Troidl

# **ALTLASTEN IM BAURECHT**

Leitfaden für Behörden und Kommunen  
sowie Rechtsanwälte

**Kohlhammer**

**Kohlhammer**



# **Altlasten im Baurecht**

Leitfaden für Behörden und Kommunen sowie  
Rechtsanwälte

von

**Rechtsanwalt Dr. Thomas Troidl**

Verlag W. Kohlhammer

1. Auflage 2024

Alle Rechte vorbehalten

© W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Gesamtherstellung: W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Print:

ISBN 978-3-17-043812-5

E-Book-Formate:

pdf: ISBN 978-3-17-043813-2

epub: ISBN 978-3-17-043814-9

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Für den Inhalt abgedruckter oder verlinkter Websites ist ausschließlich der jeweilige Betreiber verantwortlich. Die W. Kohlhammer GmbH hat keinen Einfluss auf die verknüpften Seiten und übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

# Vorwort

Wohl die wenigsten Bauherren sind beim Aushub der Baugrube auf Erdöl gestoßen – auf Benzin schon einige. Allein das zeigt, was für eine Bedeutung „Altlasten im Baurecht“ besitzen, und zwar aus mehreren Gründen:

- sie tauchen oft unerwartet auf (weil man in den Boden eben immer noch nur beschränkt hineinschauen kann);
- sie können schnell über Gedeih und Verderb eines Bauvorhabens den Stab brechen, weil sowohl ihre Sicherung als auch und erst recht ihre Sanierung häufig Unsummen verschlingen.
- Umgekehrt bieten sie aber auch eine große Chance: für den technisch und rechtlich versierten Bauherrn und Planer sowie natürlich die planende Kommune warten unzählige Grundstücke „mit Vergangenheit“ auf ihre Entwicklung („Flächenrecycling“).

Der vorliegende Leitfaden widmet sich dem Thema deshalb in sechs Teilen: nach einer kurzen Einführung (**Teil 1**) soll zunächst die öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit geklärt werden (**Teil 2**), sodann die privatrechtliche (**Teil 3**). Altlasten sollen vor diesem Hintergrund sowohl in der Bauleitplanung beleuchtet werden (**Teil 4**) als auch bei Einzelbauvorhaben (**Teil 5**). Altlastenauskunft und Datenschutz runden das Werk ab (**Teil 6**).

Die **öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit** wird dabei nicht nur nach dem *Bundes-Bodenschutzgesetz* abgehandelt, sondern auch mit Blick auf das *Umweltschadengesetz*. *Rüstungsaltlasten* komplettieren den **2. Teil**, der im Kern die *behördlichen Befugnisse* zur *Vorsorge* und *Gefahrenabwehr* erläutert. Der klassische Ablauf im schrittweisen Umgang mit Altlasten – von ihrer *Erfassung* bis zur *Sanierung* – wird hier als „*Fahrplan*“ ausgerollt und im **Anhang** übersichtlich dargestellt. Dabei wird der Unterschied zwischen *Orientierender Untersuchung* (noch *Amtsermittlung* samt *Duldungspflicht* und *Duldungsbescheid*) und *Detailuntersuchung* (ggf. per *Untersuchungsanordnung* nebst *Sanierungsplan* und *Sanierungsvertrag*) auf der nächsten Ebene herausgearbeitet wie auch die Folgen dieser Unterscheidung für *Rechtsschutz* und *Verteilung der Untersuchungskosten*. Hierzu erfährt der Leser manch nützliche Hilfestellung für die *Störerauswahl* mit einer eigenen Checkliste im Anhang; nicht umsonst endet dieser mit dem „*perfekten Bescheid*“.

Hier wie sonst erleichtern viele praktische Beispiele und Praxistipps (z. B. zur Eintragung eines Bodenschutzlastvermerks) das Verständnis; zahl-

## Vorwort

reiche Beispiele aus der Rechtsprechung helfen, den Altlastenfall rechtssicher und „gerichtstauglich“ zu bearbeiten.

Der **3. Teil** behandelt die **privatrechtliche Verantwortlichkeit** und erläutert insbesondere den *Ausgleichsanspruch* im Verhältnis mehrerer Verantwortlicher, den auch die Behörde für ihre Auswahl eines Pflichtigen unter mehreren Stören – nach pflichtgemäßem Ermessen – kennen muss. *Verjährung* und *Rechtsschutzfragen* runden das Thema ab.

**Altlasten in der Bauleitplanung** bilden im **4. Teil** einen weiteren Schwerpunkt des Leitfadens: *Vorsorgewerte, Prüfwerte* und *Maßnahmenwerte* erfahren genauso Erläuterung (mit einer weiteren Übersicht im **Anhang**) wie die relevanten *Wirkungspfade* (Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser), natürlich auf der Grundlage der neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Nicht nur die *Kennzeichnung im Bauleitplan* (*Flächennutzungsplan* und *Bebauungsplan*), sondern auch die *Überplanung einer kontaminierten Fläche* werden ausführlich dargestellt (mit einer weiteren Checkliste im Anhang). Schließlich kommen auch *Rechtsschutzfragen* nicht zu kurz: sowohl was das *Schicksal des Bauungsplans* (nach einem Altlastenfund im bereits überplanten Gebiet) als auch die *Amtshaftung* der Kommune (Schadensersatzansprüche von Käufern, Bauträgern u. a.) anbelangt.

Als Kontrapunkt dazu kommen im **5. Teil** die **Altlasten bei Einzelbauvorhaben** zur Sprache: Bodenbelastungen sind nicht nur als (auszuräumender) *Verfügungsgrund für die Baugenehmigung* bei der Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens nach *Bauplanungsrecht* und *Bauordnungsrecht* zu berücksichtigen, sondern auch nach Erteilung der Baugenehmigung – als Hindernis bei der *Bauausführung*. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* wird hier künftig an Bedeutung gewinnen; *Rechtsschutzfragen* (samt *Amtshaftung*) runden das Thema ab, nicht ohne am Ende natürlich auch noch auf die *Freiheit von Kampfmitteln* einzugehen.

**Altlastenauskunft und Datenschutz** erfahren schließlich im **6. Teil** nähere Betrachtung: nicht nur die „klassische“ *Akteneinsicht im* (*Verwaltungs- oder Planaufstellungs-*) *Verfahren*, sondern auch und gerade neue, oft noch unbekannt *Ansprüche auf Zugang zu Umwelteinformationen* (auf Basis von *Aarhus-Konvention* und *Umwelteinformationsrichtlinie*) stellen die Behörden zunehmend vor Herausforderungen, für die vielfach noch keine Lösungen implementiert sind. *Voraussetzungen* (mit einem *Prüfungsschema* im **Anhang**) und *Rechtsfolgen*, die *Beteiligung dritter Personen im Verfahren* sowie *Verwaltungskosten* werden daher ausführlich erläutert. *Altlastenatlas*, *Altlastenkataster* und *Bodeninformationssystem* können Behörde und Bürger die Bearbeitung von Altlastenfällen erleichtern, ohne mit dem *Datenschutz* (auch ohne Zustimmung betroffener Personen) in Konflikt zu geraten.

Mit und ohne Altlasten möge dieser Leitfaden dem Bauherrn und seinem Rechtsanwalt, Behörden und Gemeinden auf all diesen Ebenen ein treuer Begleiter sein, der Bodenbelastungen nicht nur als (zu lösenden)

## **Vorwort**

Problemfall begreift, sondern auch als Chance auf dem Weg zu einem nachhaltigen Flächenrecycling.

Regensburg, im Januar 2024

Thomas Troidl



# Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis . . . . .	XXII
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXIV
<b>1. Teil Einführung: Altlasten im Baurecht . . . . .</b>	<b>1</b>
1. Kapitel Altlasten (Begriff) . . . . .	1
I. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen . . . . .	1
1. Altlasten (§ 2 Abs. 5 BBodSchG) . . . . .	1
2. Schädliche Bodenveränderungen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) . . . . .	2
II. Altlasten und „Neulasten“ . . . . .	2
1. Altlasten als schon vorhandene Immissionen . . . . .	2
2. Höhere Anforderungen an Neulasten . . . . .	2
III. „Rüstungsaltlasten“ . . . . .	3
IV. Altlasten und Abfall . . . . .	3
2. Kapitel Baurecht . . . . .	3
I. Bauleitplanung (§ 30 BauGB) . . . . .	3
1. Grundsatz der Subsidiarität . . . . .	3
2. Vorsorge nicht nur im Baugesetzbuch . . . . .	3
3. Nachsorge nicht nur im Bundes-Bodenschutzgesetz . . . . .	4
II. Einzelvorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) . . . . .	5
<b>2. Teil Öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit . . . . .</b>	<b>6</b>
1. Kapitel Bundes-Bodenschutzgesetz . . . . .	6
I. Zweck (§ 1 BBodSchG) . . . . .	6
1. Sicherung oder Wiederherstellung der Multifunktionalität des Bodens . . . . .	6
2. Gefahrenabwehrrechtliche Struktur . . . . .	6
3. Grundpflichten: Gefahrenabwehr (§ 4 BBodSchG) und Vorsorge (§ 7 BBodSchG) . . . . .	7
II. Abgrenzung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz . . . . .	7
1. Schädliche Bodenveränderungen = schädliche Umwelteinwirkungen (Subsidiaritätsklausel) . . . . .	7

## Inhaltsverzeichnis

2.	Anlagenbezug des Immissionsschutzrechts . . . . .	8
3.	Jahresfrist (§ 17 Abs. 4a BImSchG) . . . . .	9
4.	Rückführungspflicht (§ 5 Abs. 4 BImSchG). . . . .	9
III.	Behördliche Befugnisse zur Vorsorge (§ 7 i. V. m. § 10 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG) . . . . .	9
1.	Adressaten (§ 7 Satz 1 BBodSchG) . . . . .	9
2.	Konzeptgebot (§ 10 Abs. 1 Satz 3 BBodSchG) . . . . .	10
a)	Verordnungsakzessorietät. . . . .	10
b)	Besorgnis schädlicher Bodenveränderungen (§ 3 Abs. 1 BBodSchV n. F.). . . . .	10
3.	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Bodennutzung (§ 7 Satz 5 BBodSchG) . . . . .	11
a)	Verweis auf § 17 Abs. 1 und 2 BBodSchG (gute fachliche Praxis) sowie Forst- und Waldgesetze. . . . .	11
b)	Problem: Konzeptgebot (Verordnungsakzessorietät). . . . .	12
c)	Bodenerosion durch Wasser oder Wind (§ 9 BBodSchV n. F.).. . . .	12
4.	Grundwasservorsorge (§ 7 Satz 6 BBodSchG). . . . .	14
5.	Anordnungsbefugnis aus § 10 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG . . . . .	14
6.	Verhältnismäßigkeit (§ 10 Abs. 1 Satz 4 BBodSchG). . . . .	14
7.	Verhältnis zur Gefahrenabwehrpflicht (§ 7 Satz 7 BBodSchG). . . . .	15
IV.	Behördliche Befugnisse zur Gefahrenabwehr (§ 4 i. V. m. § 10 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG). . . . .	15
1.	Überblick: Präventive und reparierende Gefahrenabwehrpflicht (§ 4 BBodSchG). . . . .	15
a)	(Präventive) Vermeidung (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).. . . . .	15
b)	(Präventive) Abwehrmaßnahmen (§ 4 Abs. 2 BBodSchG).. . . . .	15
c)	(Reparierende) Sanierung (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).. . . . .	16
2.	Anordnungsbefugnis aus § 10 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG . . . . .	17
3.	Überblick: Von der Erfassung zur Sanierung. . . . .	17
a)	Amtsermittlung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG. . . . .	17
b)	Untersuchungsanordnung nach § 9 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 3, Abs. 5 und Abs. 6 BBodSchG. . . . .	18

## Inhaltsverzeichnis

	c)	Relevanz der Unterscheidung.....	19
4.		Erhebung/Erfassung .....	20
	a)	Verweis ins Landesrecht (§ 11 BBodSchG)..	20
	b)	Bayern: Art. 2 BayBodSchG (Erstbewer- tung).....	20
	c)	Anspruch des Grundstückseigentümers auf Bewertung? .....	21
5.		Historische Erkundung (HE) .....	21
6.		Orientierende Untersuchung (OU), Duldungs- pflicht und Duldungsbescheid .....	22
	a)	Orientierende Untersuchung (OU).....	22
	b)	Duldungspflicht.....	22
	c)	Duldungsbescheid.....	23
	d)	Entschädigung.....	24
7.		Detailuntersuchung (DU) .....	25
8.		Sanierung (und Entlassung).....	26
	a)	Kreis der Verantwortlichen nach § 4 BBodSchG.....	26
	b)	Überblick: Verhaltensstörer und Zustands- störer.....	26
	c)	Verhaltensverantwortliche („Handlungsstö- rer“).. .....	26
	aa)	Verursacher einer schädlichen Boden- veränderung oder Altlast (§ 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG).....	26
	bb)	Gesamtrechtsnachfolger des Verursa- chers (§ 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG)....	28
	d)	Zustandsverantwortliche („Zustandsstörer“).	28
	aa)	Grundstückseigentümer (§ 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG).....	28
	bb)	Ehemaliger Eigentümer eines Grund- stücks (§ 4 Abs. 6 BBodSchG: Nachhaf- tung).....	30
	cc)	Derelinquent (§ 4 Abs. 3 Satz 4 BBodSchG).....	30
	dd)	Besitzer (§ 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG: Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück).....	31
	ee)	Durchgriffshaftung (Organhaftung) aus handels- oder gesellschaftsrechtlichem Rechtsgrund (§ 4 Abs. 3 Satz 4 BBodSchG).....	31
	e)	Störerauswahl.....	33

## Inhaltsverzeichnis

aa)	Allgemeine Grundsätze des Polizei- und Ordnungsrechts. . . . .	33
bb)	Mehrere Verhaltensverantwortliche. . . . .	34
cc)	Zustands- und Verhaltensverantwortliche. . . . .	34
dd)	Räumliche Grenzen der Zustandshaftung. . . . .	34
f)	Sanierungsziel (§ 4 BBodSchG). . . . .	36
g)	Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen. . . . .	36
aa)	Befugnisnorm. . . . .	36
bb)	Sanierungsmaßnahmen (§ 2 Abs. 7 BBodSchG). . . . .	36
cc)	Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (§ 2 Abs. 8 BBodSchG). . . . .	37
h)	Vorrang der Dekontamination von Neulasten (§ 4 Abs. 5 BBodSchG).. . . . .	37
aa)	Grundsatz der Gleichwertigkeit von Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen.. . . .	37
bb)	Durchbrechung und Rückausnahme. . . . .	38
i)	Sanierungsuntersuchung und Sanierungsplan (§ 13 BBodSchG).. . . . .	39
aa)	Sanierungsuntersuchungen und Sanierungsplan (§ 13 Abs. 1 BBodSchG). . . . .	39
bb)	Erstellung durch Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (§ 13 Abs. 2 BBodSchG). . . . .	40
cc)	Sanierungsvertrag (§ 13 Abs. 4 BBodSchG). . . . .	41
dd)	Verbindlicher Sanierungsplan (§ 13 Abs. 5 und Abs. 6 BBodSchG).. . . . .	42
ee)	Räumliche Grenzen für Vorlageverlangen. . . . .	43
j)	Behördliche Sanierungsplanung (§ 14 BBodSchG).. . . . .	43
aa)	Voraussetzungen und Rechtsfolge. . . . .	43
bb)	Verwaltungsvollstreckung (unmittelbare Ausführung).. . . . .	44
cc)	§ 14 Satz 1 Nr. 1 BBodSchG (kein Plan trotz bestandskräftiger Anordnung).. . . . .	44
dd)	Rechtsschutz gegen behördliche Sanierungsplanung: Primärebene. . . . .	46

ee) Rechtsschutz gegen behördliche Sanierungsplanung: Sekundärebene. . . . .	47
9. Entlassung . . . . .	47
a) Rechtsnatur = Verwaltungsakt? . . . . .	47
b) Nur behördeninterne Arbeitshilfe (ohne Außenwirkung)!. . . . .	48
c) Kosten. . . . .	49
d) Folgen. . . . .	49
10. Wertausgleich und Bodenschutzlastvermerk . . . . .	50
a) Ausgleichsbetrag (§ 25 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG) und öffentliche Last (§ 25 Abs. 6 BBodSchG).. . . . .	50
b) Eintragung des Bodenschutzlastvermerks (§ 93b GBV). . . . .	50
c) Rangordnung der Rechte in der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG).. . . . .	50
V. Verteilung der Untersuchungskosten . . . . .	51
1. Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 BBodSchG (Amtsermittlung) . . . . .	51
2. Maßnahmen nach § 9 Abs. 2 BBodSchG (Untersuchungsanordnung). . . . .	51
a) Grundsatz: Kostentragung durch Pflichtigen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 BBodSchG).. . . . .	51
b) Ausnahme: Kostenerstattung (§ 24 Abs. 1 Satz 2 BBodSchG).. . . . .	51
c) Relevanz der Unterscheidung. . . . .	52
d) Amtsermittlung ohne Amt? . . . . .	53
VI. Altlasten in der Insolvenz . . . . .	54
1. Ziele des Insolvenzverfahrens (§ 1 InsO). . . . .	54
2. Übergang des Verwaltungs- und Verfügungsrechts (§ 80 Abs. 1 Satz 1 InsO) . . . . .	54
3. Insolvenzverwalter = nicht Gesamtrechtsnachfolger. . . . .	54
4. Rechtsprechung des BGH . . . . .	55
5. Rechtsprechung des BVerwG . . . . .	56
6. Freigabe . . . . .	57
7. Keine Freigabe . . . . .	58
VII. Die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. . . . .	58
2. Kapitel Umweltschadensgesetz . . . . .	59
I. Verhältnis zu anderen Vorschriften (§ 1 USchadG) . . . . .	59

# Inhaltsverzeichnis

II.	Umweltschaden (§ 2 Nr. 1 USchadG) . . . . .	59
III.	Zeitliche Begrenzung der Anwendung (§ 13 USchadG) . . . . .	59
IV.	Rechtsfolge: Sanierungspflicht (§ 6 USchadG) . . . . .	60
V.	Umwelthaftung und Verhältnis zum Bodenschutzrecht . . . . .	60
3. Kapitel	Rüstungsaltlasten. . . . .	61
I.	Begriff. . . . .	61
II.	Zuständigkeit der Sicherheitsbehörden . . . . .	62
III.	Verantwortung der Grundstückseigentümer . . . . .	62
IV.	Verdacht auf Kampfmittel. . . . .	62
<b>3. Teil</b>	<b>Privatrechtliche Verantwortlichkeit</b> . . . . .	<b>64</b>
1. Kapitel	Aufwendungsersatzansprüche. . . . .	64
I.	Ausgleichsanspruch im Verhältnis mehrerer Verantwortlicher (§ 24 Abs. 2 BBodSchG) . . . . .	64
II.	Entsprechende Anwendung des § 426 Abs. 1 Satz 2 BGB . . . . .	64
2. Kapitel	Verjährung . . . . .	65
3. Kapitel	Rechtsschutzfragen . . . . .	65
I.	(Zivil-) Rechtsweg . . . . .	65
II.	Klageantrag . . . . .	65
<b>4. Teil</b>	<b>Altlasten in der Bauleitplanung.</b> . . . . .	<b>66</b>
1. Kapitel	Werte und Bewertung festgestellter Bodenbelastungen. . . . .	66
I.	Bauleitplanerisches Vorsorgeprinzip. . . . .	66
II.	Berücksichtigung von Bodenbelastungen bei der Plan- aufstellung. . . . .	66
1.	Flächennutzungsplan. . . . .	66
2.	Bebauungsplan . . . . .	67
III.	Werte . . . . .	68
1.	Vorsorgewerte. . . . .	68
2.	Maßnahmenwerte . . . . .	68
3.	Prüfwerte . . . . .	68
III.	Beprobungstiefen, Vorsorge und Gefahrenschwelle . . . . .	69
IV.	Wirkungspfade. . . . .	70
1.	Wirkungspfad Boden – Mensch . . . . .	70
2.	Wirkungspfad Boden – Pflanze . . . . .	70
3.	Wirkungspfad Boden – Grundwasser . . . . .	71
V.	Bewertung (§ 15 BBodSchV n. F.). . . . .	71
2. Kapitel	Kennzeichnung im Bauleitplan . . . . .	72
I.	Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) . . . . .	72

## Inhaltsverzeichnis

1.	Bauflächen und Baugebiete . . . . .	72
2.	Warn- und Hinweisfunktion . . . . .	73
3.	Soll-Vorschrift . . . . .	76
4.	Rechtsfolgen einer Verletzung der Kennzeichnungspflicht . . . . .	76
	a) Wirksamkeit des Flächennutzungsplans. . . . .	76
	b) Schadensersatz wegen Amtshaftung. . . . .	76
	c) Genehmigung durch höhere Verwaltungsbehörde. . . . .	78
II.	Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) . . . . .	78
1.	Alle Flächen . . . . .	78
2.	Hinweis- und Warnfunktion . . . . .	79
3.	Soll-Vorschrift . . . . .	80
4.	Rechtsfolgen einer Verletzung der Kennzeichnungspflicht . . . . .	81
	a) bei nicht vorwerfbarer Unkenntnis. . . . .	81
	b) bei fehlender Kennzeichnung. . . . .	81
	c) bei fehlender Festsetzung (Konfliktbewältigung). . . . .	81
III.	Keine Entschädigung . . . . .	82
1.	Flächennutzungsplan. . . . .	82
2.	Bebauungsplan . . . . .	82
3. Kapitel	Darstellungen und Festsetzungen (Überplanung einer kontaminierten Fläche) . . . . .	82
I.	Ausschluss von Baurecht. . . . .	82
1.	Nichtdarstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und Begründung . . . . .	82
	a) Zulässigkeit. . . . .	82
	b) Begründung. . . . .	83
2.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) . . . . .	84
II.	Positive Bauleitplanung . . . . .	85
1.	Darstellung von Nutzungen im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 BauGB) . . . . .	85
	a) Positivdarstellungen. . . . .	85
	b) Begründung. . . . .	85
2.	Bebauungsplan . . . . .	85
	a) „Bedingtes“ Baurecht (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). . . . .	85
	b) Altlastenunterbringung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). . . . .	87

## Inhaltsverzeichnis

c)	Weitere Festsetzungsmöglichkeiten. . . . .	87
aa)	die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).. . . . .	88
bb)	der besondere Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB). . . . .	88
cc)	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB). . . . .	88
dd)	Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. . . . .	88
ee)	Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).. . . . .	90
ff)	Werte und Wirkungspfade. . . . .	90
gg)	Vorhaben- und Erschließungsplan. . . . .	91
III.	Nachforschungspflicht und Kostentragung bei Zusammenstellung des Abwägungsmaterials bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Baulast. . . . .	91
1.	Nachforschungspflicht der Gemeinde und Nachweispflicht des Vorhabenträgers . . . . .	91
2.	Nachweis und Kostentragung. . . . .	92
3.	Städtebaulicher Vertrag . . . . .	92
4.	Baulast. . . . .	93
5.	Zeitliche Verknüpfung zwischen Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, städtebaulichem Vertrag und Baulast . . . . .	93
IV.	Begründung. . . . .	94
V.	Entschädigung. . . . .	94
1.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen . . . . .	94
a)	Entschädigungsanspruch (§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 BauGB). . . . .	94
b)	Übernahmeanspruch (§ 40 Abs. 2 BauGB).. . . . .	94
2.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) sowie für Ablagerungen. . . . .	95
a)	Entschädigungsanspruch (§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BauGB). . . . .	95
b)	Übernahmeanspruch (§ 40 Abs. 2 BauGB).. . . . .	95
3.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen. . . . .	95
4.	Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB . . . . .	95
5.	Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anla-	