

# **Bebauungsplan 03-70a, Deckblatt Nr. 1**

**Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Ohne Anregungen hat Kenntnis genommen:

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Umweltschutz  
mit Schreiben vom 10.03.2023

Beschluss: 10 : 0

Von den ohne Anregungen eingegangenen Stellungnahmen der vorgenannten berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Kenntnis genommen.

Stadt Landshut, Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz, FB Naturschutz  
mit Schreiben vom 09.02.2023

Zu o. g. Projekt gibt es seitens des FB Naturschutz keine weiteren Stellungnahmen.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Landshut  
mit Schreiben vom 08.03.2023

Mit Schreiben vom 02.02.2023 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt Landshut als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Zu Nr. 6 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30.11.2022 zur Altlastenthematik im Umgriff des BP 03-70 gerade in Bezug auf eine beginnende Bautätigkeit (Erstellen von Tiefgaragen, Bauwasserhaltungen) an das Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz. Auszug: "Bei ihrer Abgrabung ist jedoch mit erhöhten primären Schadstoffgehalten zu rechnen. Das Chargieren und Entsorgen von kontaminiertem Bodenaushub sollte daher in allen Bauausschreibungen auskömmlich berücksichtigt werden." Auch bei der Niederschlagswasserversickerung ist eine Belastungsfreiheit sicherzustellen.

Hinweis zum Bodenmanagement:

Der Umgang bzw. die Verwertung oder Beseitigung von überschüssigem Aushubmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel dabei sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung innerhalb der Baufläche sein. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich (§12 BBodSchG, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV). Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und

schonend umgegangen werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass das vorliegende Deckblatt Nr. 1 keine Änderungen impliziert, die die Themen Baugrund, Altlasten und Kampfmittel sowie Bodenmanagement berühren. Die Festsetzungsänderungen betreffen die Bereiche Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz und technische Dachaufbauten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen bleiben unverändert. Vor diesem Hintergrund lässt sich zu den Ausführungen in der Stellungnahmen Folgendes entgegen:

Zu Nr. 6 Baugrund, Altlasten, Kampfmittel:

Im Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ ist die Thematik der Entsorgung von Bodenmaterial in den Hinweisen durch Text, Nrn. 3 und 4 bereits ausreichend berücksichtigt. Zudem ist gemäß dortigem Hinweis durch Text Nr. 10 ein wasserrechtlicher Antrag bei der Unteren Wasserrechtsbehörde für eine Niederschlagswasserversickerung zu stellen, in dessen Rahmen die Belastungsfreiheit sicherzustellen ist.

Hinweis zum Bodenmanagement:


Der Hinweis durch Text, Nr. 3 aus dem Bebauungsplan Nr. 03-70a wird entsprechend der Stellungnahme im Deckblatt Nr. 1 ergänzt.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.  
mit Schreiben vom 10.03.2023

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu: Es wurden keine Änderungen der naturschutzfachlichen Festsetzungen vorgenommen. Wir stimmen der vorliegenden Änderung durch das Deckblatt Nr. 1 zu.

Beschluss: 10 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

  
mit Schreiben vom 10.03.2023

Gegen ausliegenden Bebauungsplanentwurf mache ich, als Anwohnerin der Flutmulde, und stellvertretend für die Anwohner der Flutmulde, geltend, dass nicht hinreichend überprüft wurde, unter Einbeziehung der Fachstellen wie des Wasserwirtschaftsamtes, welche Auswirkungen die geplante Bebauung auf die im Boden vorhandenen Schadstoffe und Altlasten haben kann. Insbesondere die umfangreichen geplanten Unterkellerungen und Tiefgaragen sind geeignet, Einfluss auf die Grundwasserströme bei Hochwasserführung zu nehmen. Bei solchen Ereignissen, wenn die Flutmulde wegen Pfettrach- oder Isar-Hochwasser (oder beidem gleichzeitig) über die Ufer tritt, steigt regelmäßig der Grundwasserstand in den umliegenden Bereichen der Flutmulde so stark, dass es beispielsweise zu Wassereintritten in die Keller von Gebäuden kommt (die in aller Regel keine Grundwasserwanne haben). Dieses Hochwasser-bedingte Grundwasser könnte Altlasten oder andere Schadstoffe lösen oder mobilisieren und über den Grundwasserstrom oder die Pfettrach im Boden oder im Gewässer verfrachten. Vergleichbar der Situation im so genannten „BMI-Gelände“ wären Anwohner von Schadstoff-Einträgen über das Wasser betroffen und würden so potenziell massiv geschädigt. Ich fordere, dass durch eine umfassende fachliche Prüfung sichergestellt wird, dass keine entsprechenden Schadstoffe im Boden sein können und dass es weder bei einer „Bauwasserhaltung“ noch nach der Bauphase zu Mobilisierung oder Verfrachtung von Schadstoffen kommen kann. Vorher darf aus Rücksicht auf die grundgesetzlich geschützten Eigentumsrechte der Anwohner eine Bebauung nicht beschlossen werden.

Beschluss: 10 : 0

Von der Äußerung wird Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass das vorliegende Deckblatt Nr. 1 keine Änderungen impliziert, die die Themen Altlasten, Hochwasser und Grundwasser berühren. Die Festsetzungsänderungen betreffen die Bereiche Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz und technische Dachaufbauten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen bleiben unverändert.

Die in der Stellungnahme angemahnten Punkte wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes – Teilbereich a“ (rechtskräftig seit dem 20.07.2020) ausreichend berücksichtigt. Im Zuge des laufenden Änderungsverfahrens wurden die Aspekte vom Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – Fachbereich Umweltschutz aber nochmals einer Prüfung unterzogen mit folgendem Ergebnis:

Im Bereich der südwestlichen Brachfläche und auch im östlichen Bereich der früheren Gartenanlage sind erhöhte Schadstoffbelastungen (PAK, MKW und die Metalle Arsen, Blei und Kupfer) aufgetreten, die eine Zuordnung des Auffüllmaterials in Deponieklasse DK II und I nach Deponie-Verordnung bedingen. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03-70a wurde eine sog. orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die orientierende Untersuchung dient nach § 2 Nr. 3 BBodSchV dazu, um festzustellen, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast ausgeräumt ist oder ein hinreichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG besteht (vgl. BayBodSch-VwV Nr. 4.1.1.4). Beauftragt wurde dazu zwei Gutachten. Diese wurden in den Jahren 2017 (Flächenrisikodetailuntersuchung: Altlastenuntersuchung und Baugrundvoruntersuchung; Ersteller: Geotechnisches Büro Geyer) und 2019 (Bericht Grundwassermonitoring; Ersteller: Dr. Amann + Partner Geologisches Büro für Umwelt & Technologie) erstellt.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Planungs- und Abwägungsprozess ausreichend beteiligt. Die Behörde hat diesbezüglich wie folgt am 30.11.2022 Stellung genommen:

„Die Firmen

Geotechnisches Büro Geyer [...]

und

Dr. Amann + Partner Geologisches Büro für Umwelt & Technologie [...]

wurden im Rahmen von geplanten Baumaßnahmen von der

Stadt Landshut, Referat 5, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung,  
Luitpoldstraße 29, 84034 Landshut

beauftragt eine Untersuchung mit orientierendem Charakter auf den Grundstücken mit

1580/115 Gartenanlage Nord

1580/299, /320 Brachfläche West, nördlich Bahnhofstraße

1580/317, /318 Garagenhöfe zwischen Bahnhofstraße 2 und Stellwerk DB

1580/109, /331, /325 Bahnhofstraße

1580/28, /7 Gartenanlage Süd

1580/182, /306 Brachfläche und Gewerbefläche Südwest, südlich Bahnhofstraße

durchzuführen.

Die orientierende Untersuchung dient nach § 2 Nr. 3 BBodSchV dazu, um festzustellen, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast ausgeräumt ist oder ein hin-reichender Verdacht im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchG besteht (vgl. BayBodSch-VwV Nr. 4.1.1.4). Die orientierende Untersuchung ist nach dieser Zielsetzung auszurichten. Das Ergebnis der Orientierenden Untersuchungen ist aus den beigefügten Gutachten ersichtlich. Die Ergebnisse wurden nach den fachlichen Empfehlungen im LfW-Merkblatt 3.8/1 vom beauftragten Sachverständigen für den relevanten Wirkungspfad Boden -> Grundwasser bewertet.

Abschließend ergeht schriftliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut für den Wirkungspfad Boden Gewässer/Grundwasser für den Untersuchungsstandort. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich für den Untersuchungsstandort keine Anhaltspunkte für eine nachhaltige schädliche Bodenveränderung mit der Besorgnis einer Grundwassergefährdung ergeben haben. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden -> Grundwasser sind nach derzeitiger Erkenntnislage keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Wir schließen uns der Bewertung des beauftragten Gutachters (GW-Monitoring)

*„Die im Ergebnisspiegel tabellarisch dargestellten Messwerte [...] zeigen im Ausschnitt der Vorortparameter ein normal mineralisiertes Grundwasser ohne Auffälligkeiten. Die Zweituntersuchung bestätigt die Ergebnisse der Erstuntersuchung. Die in bindigen Böden verbreiteten Metalle Arsen und Zink sind als Lösungsprodukt nachweisbar. Ihre Konzentration unterschreitet den Prüfwert. Die Konzentrationen aller übrigen Untersuchungsparameter unterschreiten die jeweiligen Nachweisgrenzen.*

*Der Befund der dritten Untersuchung weist neben geringfügigen Arsen- und Zinkgehalten - wie vor, auch Lösungsprodukte von Chrom, Phenol und PAK nach. Ihre Konzentration unterschreitet im Grundwasser die für Gefährdungen relevanten Prüfwerte. Die Emission dieser Verunreinigungen ist, durch das Alter und die geringe Löslichkeit der verantwortlichen Abfälle, sehr schwach, zumal sie überwiegend in der oberen, hier aus bindigen Hochflutlehm aus zusammengesetzten ungesättigten Bodenzone vermutet werden“*

im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser an.

Zudem kann aus fachlicher Sicht der Aussage

*„Bei ihrer Abgrabung ist jedoch mit erhöhten primären Schadstoffgehalten zu rechnen. Das Chargieren und Entsorgen von kontaminierten Bodenaushub sollte daher in allen Bauausschreibungen auskömmlich berücksichtigt werden.“*

zugestimmt werden.

Daraus abgeleitet, kann ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Aussage getroffen werden:

Im Bericht zur Grundwasserbeobachtung im Abstrom, sind keine Auffälligkeiten, die auf eine Grundwasserverunreinigung hindeuten, erkennbar. Dennoch ist von einer erheblichen Bodenverunreinigung auf dem zu bebauenden Gelände auszugehen. Bei

größeren Aushubarbeiten ist dies für die Betrachtung der Verwertungs- oder Entsorgungskosten zu beachten. Ebenfalls ist bei einer geplanten Niederschlagswasserversickerung die Belastungsfreiheit sicherzustellen. Bei geplanten Grundwassernutzungen ist eine Grundwasseranalyse zwingend erforderlich, um die Nutzungsmöglichkeit prüfen zu können. Bei einer BWH ist die Notwendigkeit einer analytischen Überwachung sehr wahrscheinlich.

[...]"

Das Wasserwirtschaftsamt hat zu dem Thema im Rahmen eines Stadtratsantrages dann nochmals am 07.03.2023 wie folgt Stellung genommen:

„Bei der Fragestellung geht es wohl um die nördlich der Flutmulde - zwischen Bahnhof und Harlanderbrücke – befindlichen Altlastenflächen. Laut den uns vorliegenden Unterlagen, sind hier bereits die meisten davon untersucht, werden aktuell saniert, werden noch saniert oder es besteht aktuell kein akuter Handlungsbedarf. Bei den Bewertungen zur Altlastenuntersuchung stellt das Merkblatt 3.8/1 die Grundlage dar und ermöglicht eine Abschätzung hinsichtlich des Gefährdungspotentials für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Bei allen Flächen, bei denen kein akuter Handlungsbedarf besteht, wurde gemäß den fachlichen Vorgaben dies so bewertet. Flächen die noch zur orientierenden Erkundung ausstehen, wurden auf Grund ihrer Priorisierung im Altlastenkataster noch nicht untersucht. In der Priorisierung werden die Parameter wie Schadstoffgehalte, Transmission, Emission abgeschätzt und führen zu einer gewissen Einstufung. Im Bereich der Flutmulde sind alle o.g. Typen von Flächen vorhanden, die einem Szenario - wie in Ihrer E-Mail beschrieben - ausgesetzt sind. Im Internetdienst „Gewässerkundlicher Dienst Bayern“ werden die Grundwasserstände bereitgestellt, die an den Grundwasser-Messstellen aktuell und dauerhaft aufgezeichnet werden. Für die Auswertung der Grundwasserstände wird das Junihochwasser 2013 – ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ100) der Isar - verwendet, wo am 04.06.2013 der Scheitel der Hochwasserwelle erreicht wurde und in der Flutmulde „bordvoll“ mit ca. 360 m³/s abgefließen ist.

- Siebensee: Geländehöhe 392,86 m ü. NHN; Druckpotential MW bei 391,4 m ü. NHN und HHW am 04.06.2013 bei 393,392m ü. NHN
- Mooswiesenweg 18b: Geländehöhe 390,83 m ü. NHN; Druckpotential MW bei 387,79 m ü. NHN und HHW am 04.06.2013 bei 390,555 m ü. NHN
- Nikolakirche 21a: Geländehöhe 390,53 m ü. NHN; Druckpotential MW bei 386,88 m ü. NHN und HHW am 04.06.2013 bei 388,83 m ü. NHN“

Aus den oben stehenden Ständen „[...] der Grundwasser-Messstellen, die in unmittelbarer Nähe zur Flutmulde stehen, ist klar ersichtlich, dass ein Hochwasserereignis - wie es am 04.06.2013 stattfand - auch einen sehr schnellen Anstieg im Grundwasser hervorruft. Das Druckpotential des oberen Grundwasserleiters erreicht teilweise die Geländeoberkante, in Siebensee wurde diese sogar überschritten. Der Grundwasserstand in der Grundwasser-Messstelle muss jedoch nicht immer den tatsächlichen Wasserstand im Umfeld abbilden, da auf Grund von dicht gelagerten Schichten im Untergrund dies verhindert wird und das Grundwasser in dieser kurzen Zeit nicht bis zur Geländeoberkante aufsteigen kann. Die Grundwasser-Messstelle zeigt nur das Druckpotential des Grundwasserleiters an, nicht ob dieser gespannt oder frei vorliegt. Ein Einstau in obere Schichten, wo ggf. Bodenverunreinigungen vorliegen und wodurch Schadstoffe mobilisiert werden können, kann daraus nicht abgeleitet werden. Auch durch die Tatsache, dass solche Ereignisse gewissen Jährlichkeiten unterliegen, ist die Gefahr als eher gering abzuschätzen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist dies somit vernachlässigbar, und es kann kein unmittelbarer Handlungsbedarf auf Grund des [...] dargestellten Szenarios abgeleitet werden.“

Aus den oben stehenden Ausführungen lässt sich erkennen, dass die in der Stellungnahme dargelegten Problempunkte bereits umfassend bewertet wurden. Mit einer Aktivierung von Schadstoffen im Hochwasserfall muss nicht gerechnet werden. Für die bei der Errichtung von Tiefgaragen anfallenden Aushubmassen sind zudem von den

einzelnen Bauherren dem Amt für Umwelt-, Klima- und Naturschutz – Fachbereich Umweltschutz Nachweise vorzulegen, wohin ggf. kontaminiertes Material gebracht wird.