

## **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“ durch Deckblatt 1**

### **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **Umweltbezogene Stellungnahmen:**

aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.10.2021 bis einschl. 08.11.2021 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“ durch Deckblatt 1 vom 24.09.2021:

#### **Stadtgartenamt**

mit E-Mail vom 13.07.2021

sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Hinweis: Durch Planzeichen ist festgelegt, dass je Grundstück zwei Bäume zu pflanzen sind. In den Festsetzungen durch Text sollte daher unter 5.3 festgelegt werden "Je Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume oder Obstbäume der 2.Wuchsgröße zu pflanzen."

Beschluss: 10 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung C.6.3 wird entsprechend angepasst.

#### **Bayerischer Bauernverband**

mit Email vom 14.07.2021

Aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes (Kreisverband Landshut) bestehen keine Bedenken gegen den aktuellen Stand der Planung.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### **Bayernets GmbH**

mit E-Mail vom 14.07.2021

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren. Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Bayernets GmbH wird am weiteren Verfahren beteiligt.

#### **Amt für Umwelt,-Klima- und Naturschutz**

mit E-Mail vom 21.07.2021

#### **Stellungnahme Immissionsschutz**

Die Bestimmung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile richtet sich zum

Zeitpunkt der Bauantragsstellung nach der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109.  
Nach unserem Kenntnisstand ist die aktuellste Fassung der DIN 4109-1, die Fassung vom 4109-1:2018-01.

Somit sollte der Punkt 4.1 unter Festsetzungen durch Text wie folgt geändert werden (rot markiert):

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) der im Plangebiet zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen nach Tabelle 7 der **gemäß der gültigen Norm** DIN 4109-1 (2016) einzuhalten.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) zugrunde zu legen.

Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich II entsprechend DIN 4109-1 anzusetzen.

### **Stellungnahme Klimaschutzmanagement**

Aus der Sicht des Klimaschutzmanagements bestehen gegen die beabsichtigte Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken.

Da mit der Einführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) die Energieeinsparverordnung EnEV und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgeschafft wurden, sollte der erste Satz des 3. Hinweises durch Text redaktionell wie folgt geändert werden: *Zur Förderung der Energieeinsparung wird insbesondere auf die ~~Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)~~ und das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.*

Der letzte Satz des 3. Hinweises durch Text sollte eher gestrichen werden, da Löschenbrand (aktuell) nicht an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Landshut angeschlossen ist.

### **Altlasten**

#### **Anlagen:**

1 x Ergänzungsbericht des Büros Dr. Amann und Partner vom 21.06.2021 (s.u.)

Auf Grund eines Anfangsverdachts für Altlasten wurden weitere Untersuchungen beauftragt.

Die Ergebnisse können dem beigefügten Bericht entnommen werden. Die Erkenntnisse sollten in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

#### **Zu Immissionsschutz:**

In der Festsetzung C.5.1 werden die o.g. Änderungsvermerke berücksichtigt.

#### **Zu Klimaschutzmanagement:**

Im Hinweis D.3 werden die o.g. Änderungsvermerke berücksichtigt.

**Zu Altlasten:**

Die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung des Büros Dr. Amann und Partner vom 21.06.2021 werden im Entwurf des Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt.

Der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangene ergänzende Untersuchungsbericht vom 21.06.2021 wurde zur abschließenden Stellungnahme an das Landratsamt Landshut – Gesundheitsamt (Punkt 2.15) und Landratsamt Landshut Wasserwirtschaftsamt (Punkt 2.16) weitergeleitet.

Nach der übergreifenden Prüfung aller Stellungnahmen zum Thema der Altlastensituation, muss vor allem im Hinblick auf den Pfad Boden-Nutzpflanze (Punkt 2.12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) das gesamte Teilstück der Parzelle 19 zunächst grundsaniert werden (nicht nur der Aushub für das Gebäude). Im Entwurf wird deshalb für das Teilstück der Parzelle 19 ein bedingtes Baurecht ergänzt und in der Begründung ausreichend Bezug auf die ergänzende Untersuchung genommen.

Aufgrund der Altlastensituation auf der östlichen Teilfläche (Parzelle 19) des Flurstücks 1227 Gemarkung Altdorf, sind bei einer Bebauung der westlichen Teilfläche (Parzelle 18) die Belange des Umweltschutzes mit dem Amt für Umwelt, -Klima- und Naturschutz vorab abzustimmen. Der Altlastenverdacht wurde unter Punkt D 12 Textliche Hinweise ergänzt.

**Fachkraft für Naturschutz**  
mit E-Mail vom 23.07.2021

Sonstige Fachliche Informationen und Empfehlungen:

Es wird auf die bisherigen Stellungnahmen und die Behandlung im Umweltsenat verwiesen. Im Übrigen ergeben sich keine neuen Themen.

Beschluss: 11: 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die o.g. bisherigen Stellungnahmen des Fachbereichs Naturschutz und die bisherigen Behandlungen im Umweltsenat sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Insofern ergibt sich keine Veränderung der Planung.

**Deutsche Bahn Immobilien, München**  
mit E-Mail vom 05.08.2021**Strecke 5500 München – Regensburg / von ca. km 74,980 bis ca. km 75,058 / rechts der Bahn**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Bauleitplanung.

Eine Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplan Nr. 03-75/2 „Löschenbrand Erweiterung Ost“ ist mit den derzeit vorliegenden Planunterlagen **nicht** möglich.

Bei der Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass eine Baumfallzone von 10 m auf Bahngrund (Fl. Nr. 1219/81, Gmk. Altdorf) festgesetzt wurde. Die Ausführungen der saP Vorabschätzung wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Da das Vorhaben in den Bahnhofswald (Fl. Nr. 1219/81, Gmk. Altdorf) einwirkt, ist uns zur weiteren Beurteilung eine detaillierte gutachterliche Bewertung mit einer entsprechenden Kompensationsbetrachtung zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im

Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann. Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren. ++++++ *Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.* +++

Beschluss: 9 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die im Plan dargestellte Baumfallzone wurde auf Anforderung des Forstamtes des AELF Landshut dargestellt. Vor Ort stellen sich die 10 m als Waldsaumzone mit Jungwuchs und vereinzelt Bäumen dar. Diese Einzelbäume wurden vermessen, vor Ort gesichtet und im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt. Das Planzeichen soll lediglich die Risikoabwägung und die Ausführungen bezüglich der Festsetzung zur verstärkten Dachausbildung gegen evtl. Baumwurf veranschaulichen. Hierzu wird auch auf das Kapitel 3.4 der Begründung hingewiesen, dort wurde die Thematik ausführlich beschrieben. Es handelt sich demnach lediglich um eine Baumfallzone (und nicht um eine Baumfällzone!), die mittels Planzeichen „*Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind (hier: verstärkte Dachausbildung gegen evtl. Baumwurf)*“ eigens gekennzeichnet wurden.

Da die Baumfallzone außerhalb des Geltungsbereichs liegt, hat dieses Planzeichen lediglich Hinweischarakter, weiterhin werden in diesem Bereich auch keinerlei Rodungen des Bestands dargestellt, so dass sich für die Waldzone und den Besitzer des Waldes keine Änderungen durch die Planung ergeben. Insofern resultiert daraus für die Bauleitplanung auch keine fachliche Notwendigkeit einer weiteren diesbezüglichen gutachterlichen Betrachtung oder Änderung der bisherigen Planung. Eine Kompensationsbetrachtung ist ebenfalls nicht erforderlich, da keine Fällungen vorgesehen sind.

Sollte mittel-/langfristig durch Baumschäden oder bei Gefahr im Verzug der Planungs begünstige die Notwendigkeit sehen, Teilrodungen vorzunehmen, sind diese (und die erforderlichen Kompensationen!) rechtzeitig vorab und direkt mit der DB Immobilien und dem Forstamt des AELF anzumelden und abzustimmen. Dieser Prozess erfolgt jedoch außerhalb der Bauleitplanung.

Damit sind die o.g. Bedenken und Hinweise der DB Immobilien ausgeräumt.

**Stadtwerke Landshut**  
mit E-Mail vom 09.08.2021

die Stadtwerke Landshut nehmen zu o.g. Fachstellenbeteiligung wie folgt Stellung:

**Netzbetrieb Strom / Verkehrsbetrieb / Fernwärme**

Es liegen keine Einwände vor.

**Netzbetrieb Gas & Wasser**

Es bestehen keine Einwände, da die vorhandene Gasleitung HD DN100 bereits abgetrennt wurde.

**Abwasser**

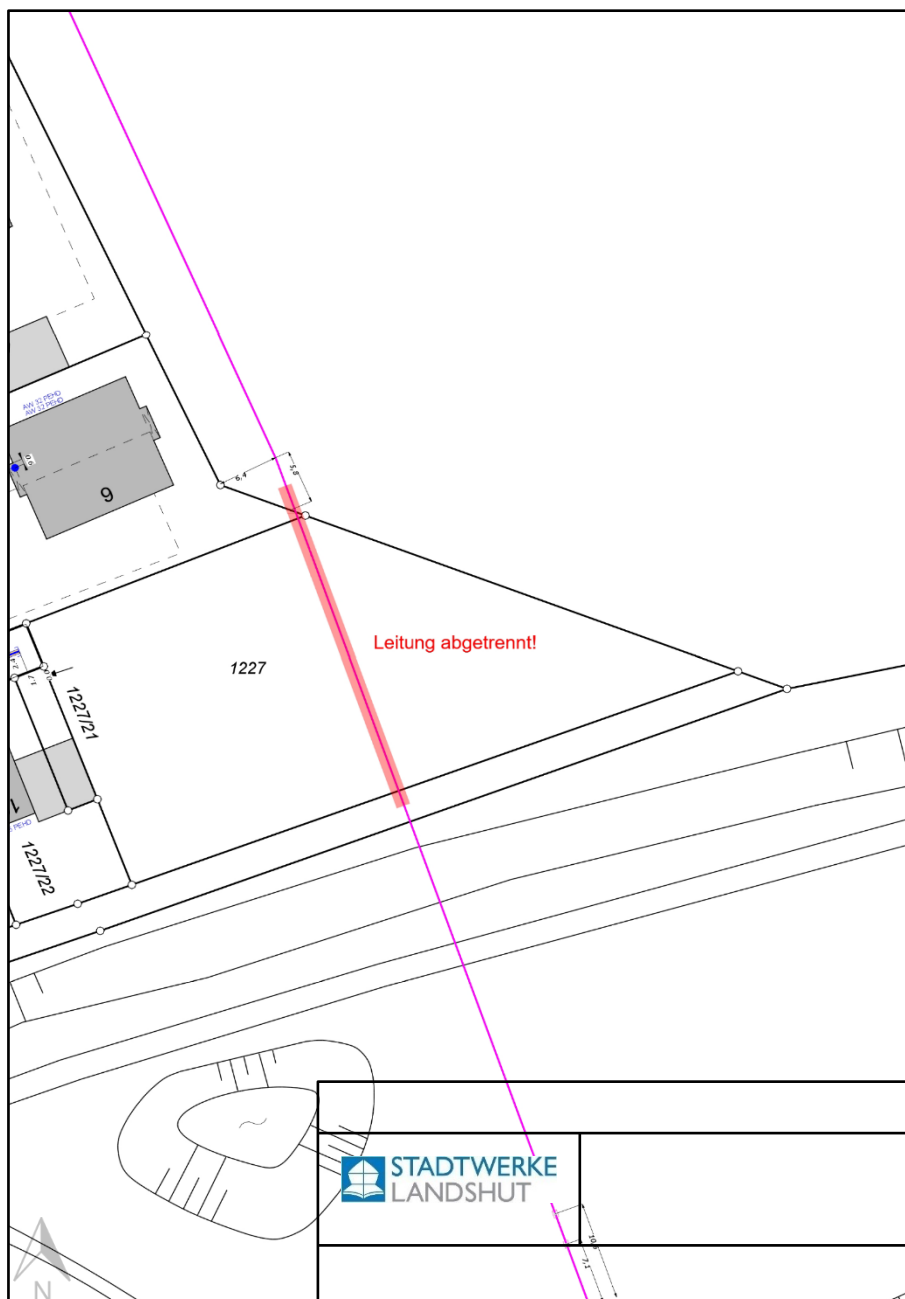
Wie in den Ausführungen des Bebauungsplanes unter D: HINWEISE DURCH TEXT, Ziff.1 bereits formuliert, erhalten die Grundstücke im Umgriff des Deckblattes 1 kein Einleitungsrecht für Niederschlagswasser (NW), dieses muss schadlos eigenverantwortlich versickert werden.

Aus diesem Grund sind die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 4.5.2., Abschn. Niederschlagswasser, letzter Absatz, ab Satz 2 wie folgt zu korrigieren:

*„Eventuelle Notüberläufe von Versickerungsanlagen in das städtische Kanalnetz sind nicht zulässig. ~~es sei denn, die Überlaufhöhe liegt oberhalb der Rückstauenebene. Diese Abläufe sind zudem rückstaufrei erstellen.~~*

*Die Einleitung von...“*

Die Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer hat über den in der vorhandenen privaten Anliegerstraße bestehenden Privatkanal zu erfolgen.  
Die Nutzung der bestehenden und die Einlegung und Nutzung der noch zu erstellenden privaten Abwasserleitungen ist nachbarrechtlich zu regeln (Leitungsrechte).



## **Stadtwerke Landshut**

Christoph-Dorner-Str. 9, 84028 Landshut

### **Hinweise zur Leitungsauskunft**

Bemerkung: Stadtwerke Landshut

Projekt: DN100 HD - abgetrennt Bearbeiter: Netzbetrieb Gas Datum: 19.07.2021

Maßstab: 1 : 500

Für die Lagerichtigkeit der in diesem Plan eingezeichneten Leitungen, insbesondere für Maßangaben, übernehmen die Stadtwerke Landshut keine Gewähr! Bei Grabungen im Gefährdungsbereich der Leitungen ist äußerste Vorsicht geboten! Beachten Sie unbedingt die beiliegenden Vorschriften für freigelegte Kabel und Rohre, im Übrigen gilt die „Technische Mitteilung GW315“ des DVGW. Abwasser-Hausanschlüsse sind im Plan nicht dargestellt!

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Netzbetrieb Gas & Wasser und Stadtwerke Landshut:

In Kapitel 4.5.2 (Absatz 2) der Begründung und in der nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung wird entsprechend korrigiert, dass die vorhandene Gasleitung HD DN100 bereits abgetrennt wurde.

Der Trassenverlauf des Plans der Stadtwerke stimmt mit dem nachrichtlich übernommenen Leitungsverlauf in der Planzeichnung des Bebauungsplans bereits überein.

Zu Abwasser:

Kapitel 4.5.2 (Absatz 6) der Begründung wird entsprechend den o.g. Änderungsvermerken überarbeitet.

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

mit Schreiben vom 10.08.2021

---

Orientierende Altlastenuntersuchung Stand 09.05.21 \_wz\_gesch

Sehr geehrte Damen und Herren,  
das AELF Abensberg-Landshut gibt im Folgenden die Stellungnahme der Abteilung Gartenbau des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg hinsichtlich des Pfades Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten zu o.g. Vorgang wieder und schließt sich deren Stellungnahme an:

Sachverhalt:

Die Stadt Landshut beabsichtigt im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung-Ost“ durch Deckblatt Nr. 1 die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für das Grundstück Fl.-Nr.1227/0 der Gemarkung Altdorf, da die östliche Teilfläche dieses Grundstückes im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht enthalten ist. Demnach soll künftig eine Wohnbebauung auf der gesamten Fl.-Nr. 1227/0 unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange ermöglicht werden. Im Hinblick auf den bestehenden Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast im Planungsgebiet Fl.-Nr. 1227/0 wurde

im Mai 2021 eine orientierende Altlastenerkundung (Pfad Boden-Grundwasser) durch das Geologische Büro Dr. Amann + Partner durchgeführt. Aufgrund der festgestellten Stoffkonzentrationen erfolgte ein Eintrag dieser Fl.-Nr. in das Altlastenkataster (Kataster-Nr. 26100642 ABu **DIS**).

#### Gefährdungsabschätzung:

Vor dem Hintergrund einer künftigen Nutzung zu Wohnzwecken ist bei Grundstück Fl.-Nr. 1227/0 der Pfad Boden-Nutzpflanze (Nutzungsart Nutzgarten) grundsätzlich betroffen. Dem Anbau gärtnerischer Kulturen auf den planungsrechtlich dazu vorgesehenen Flächen kann aus fachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn eine Gefährdung über diesen Pfad ausgeschlossen werden kann. Derzeit liegen uns keine Ergebnisse vor, die eine solche Gefährdungseinschätzung zulassen, so dass wir eine orientierende Untersuchung gemäß Anhang 1 und 2 der BBodSchV in den relevanten Bodenhorizonten 0-30 cm und 30-60 cm benötigen (Einhaltung Prüf- und Maßnahmenwerte).

#### Hinweise und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Im Rahmen einer solchen Untersuchung bitten wir um Berücksichtigung folgender Punkte:

- (1) In der Regel werden die Beprobungstiefen 0-30 cm und 30-60 cm unter Geländeoberkante (GOK) bezogen auf die aktuelle GOK gewählt.
- (2) Für jede Oberbodenmischprobe sind je Beprobungstiefe 15 bis 25 Einzelstiche vorzunehmen. Die einzelnen Flurstücke werden getrennt beprobt. Bei Flurstücken über 5.000 m<sup>2</sup> sollten mindestens drei Teilflächen beprobt werden. Unter Umständen muss der im Vorfeld festgelegte Beprobungsplan den sich während der Untersuchungen ändernden Erkenntnissen angepasst werden.
- (3) Entsprechend den Vorgaben der BBodSchV wird folgendes Analysenprogramm mit den zu berücksichtigenden Extraktionsverfahren vorgeschlagen (Prüf- und Maßnahmenwerte Pfad Boden-Nutzpflanze, Nutzungsart Nutzgarten)
  - Feststoffe-anorganische Analysenparameter:
    - Arsen (As) (KW) 1)
    - Blei (Pb) **(AN)** 2)
    - Thallium (Tl) (AN) 2)
    - Cadmium (Cd) **(AN)** 2)
    - Quecksilber (Hg) (KW) 1)
  - 1) KW= Extraktion mit Königswasser
  - 2) AN = Extraktion mit Ammoniumnitrat

#### U Feststoffe - organische Analysenparameter:

Benzo(a)pyren (PAK16) MKW (nur in Bereichen mit eindeutigen Hinweisen auf MKW (Teer))

- (4) Zusätzlich sollten auch der pH-Wert, der Humusgehalt und die Bodenart (Fingerprobe) bestimmt werden, weil diese für eine Gefährdungsabschätzung hilfreich sein können. Auf Basis der bisher gewonnen Erkenntnisse sollte zusätzlich eine laborchemische Untersuchung auf den Verdachtsparameter MKW (C10 bis C40) erfolgen. Da für diesen Parameter keine Prüf- und Maßnahmenwerte gemäß BBodSchV vorliegen, wird zur Beurteilung der LAGA ZO -Wert für MKW von 100 mg/kg herangezogen (vgl. LAGA M20, 1997, Tab. II, 1.2 -2).

Während der Bautätigkeiten kann möglicherweise belasteter Boden aus tieferen Schichten durch Erdbewegungen in die obere Bodenschicht gelangen. Daher sollte es am Ende der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen - jedoch spätestens vor Nutzungsaufnahme - Ziel sein, dass auf allen nicht versiegelten Flächen im Plangebiet

eine unbelastete Bodenschicht in mindestens 60 cm Tiefe zur fertigen GOK vorhanden ist. In diesem Zusammenhang ist zu überlegen, ob diese orientierende Untersuchung im Vorfeld der Bautätigkeiten aufgrund der Diskrepanz zwischen aktueller und späterer Geländeoberkante Sinn macht oder erst nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten. Eine Gefährdung über den Pfad Boden-Nutzpflanze (Nutzpflanze) kann generell durch das Ein- bzw. Aufbringen einer mindestens 60 cm mächtigen neuen durchwurzelbaren Bodenschicht aus unbelastetem Material ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Vorgaben gemäß § 12 BBodSchV hin (Einhaltung 70 Prozent Vorsorgewerte).

Wir bitten um Übermittlung des hieraus resultierenden Verwaltungsaktes.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf eine allgemein gebräuchliche Nutzung des Gartens, z.B. die Kultivierung von Gemüsebeeten, oder die Pflanzung eines Obstbaumes laut Pflanzgebot unter Punkt C 6.2 kann eine Gefährdung über Pfad Boden-Nutzpflanze nicht ausgeschlossen werden. Daher muss das gesamte Teilstück Parzelle 19 zunächst grundsaniert werden. (nicht nur der Aushub für das Gebäude). Im Entwurf wird deshalb für das Teilstück der Parzelle 19 ein bedingtes Baurecht ergänzt. Das bedingte Baurecht gilt erst dann, nachdem die Grundsanierung gemäß den einschlägigen Richtlinien nachweislich erfolgte und die Teilfläche aus dem Altlastenkataster wieder gelöscht wird. Dies wird in der Begründung auch noch eingehender erläutert.

Aufgrund der Altlastensituation auf der östlichen Teilfläche (Parzelle 19) des Flurstücks 1227 Gemarkung Altdorf, sind bei einer Bebauung der westlichen Teilfläche (Parzelle 18) die Belange des Umweltschutzes mit dem Amt für Umwelt, -Klima- und Naturschutz vorab abzustimmen. Der Altlastenverdacht wurde unter Punkt D 12 Textliche Hinweise ergänzt.

Mit diesen Änderungen im Entwurf wird den o.g. Bedenken und Anregungen des AELFLandshut ausreichend entsprochen.

**Regierung von Niederbayern**  
mit E-Mail vom 11.08.2021

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“ mit Deckblatt Nr. 1, um eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1227, Gemarkung Altdorf in den Geltungsbereich aufzunehmen. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses geschaffen werden.

Erfordernisse der Raumordnung stehen dieser Planung grundsätzlich nicht entgegen. Da das Plangebiet jedoch in das kartierte Biotop LA-0026-001 und das Areal des Hauptbahnhofes Landshut hineinreicht, ist den Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde sowie der Deutschen Bahn AG besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut und die DB Immobilien sind am Verfahren beteiligt, deren Belange sind berücksichtigt bzw. werden behandelt und ausreichend abgewogen (siehe Ziffern 2.9 und 2.10).

**Landratsamt Landshut Gesundheitsamt**  
mit Schreiben vom 11.08.2021

Hiermit äußern wir uns nach § 4 (1) BauGB über die Planung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB oder in Durchführung befindlichen Umweltprüfungen bzw. Umweltverträglichkeitsprüfungen. Die technische Erkundung des Grundstückes erfolgte am 03. 05.2021 durch das Geologische Büro Dr. Amann + Partner, nach den amtlichen Richtlinien BBodSchV, zur orientierenden Altlastenerkundung. Die entnommenen Bodenproben wurden dazu im Umfang der Gefahrenstoffparameter MKW, PAK und Schwermetalle, Arsen untersucht. Die Konzentration der PAK-Verunreinigungen liegt verbreitet über dem "Geringfügigkeits-Schwellenwert", dem "Hilfswert 1" (5mg/kg) aber deutlich unter dem "Hilfswert 2" (25mg/kg), bei dessen Überschreitung die Gefahr einer erheblichen Gefährdung vorliegt und der Sanierungsbedarf geprüft wird.

Die Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sind ähnlich der PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) charakterisiert. Die mit dem "Hilfswert 2" definierte Erheblichkeitsschwelle (1000 mg/kg) wird auch hier nicht überschritten.

Die Metalle Arsen und Blei treten in erhöhten Konzentrationen auf. In den Baggerschürfen BS-1, BS-2 und BS-3 (entlang der westlichen Grundstücksgrenze) ist die Arsenkonzentration im unteren Auffüllungsabschnitt deutlich erhöht. In BS-1 überschreiten sie mit max. 250 mg/kg den "Hilfswert 2" (50mg/kg) um den Faktor "5".

Ein deutlich erhöhter Bleigehalt wurde nur in der Baggerschürfe BS-5, im Profilabschnitt 08-1,6 m unter der Geländeoberkante, ermittelt.

Die Bodenauffüllungen waren dort mit Hausmüll und Metallabfällen verunreinigt.

Als gefährdetes Schutzgut ist das Grundwasser vorrangig: Die zu orientierenden Altlastenuntersuchung durchgeführten Untersuchungen zeigen dessen Gefährdung durch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), wie durch die Schwermetalle Arsen und Blei an.

Die Aushubsanierung des Grundstückes ist im Bereich der zukünftigen Bebauung absehbar. Für die angrenzenden Flächen steht dies zur Disposition.

Abschließend stimmt der Uz. der Empfehlung des Diplomgeologen Dr. Amann zu, zur Gefährdungsabschätzung (Sickeranalyse) die Gefahrenstofflöslichkeit in ausgewählten Rückstellproben untersuchen zu lassen.

Die in der Tabelle der Anlage 3.2 ersichtlichen Grenzwerte des Eckpunktpapiers [U4] zeigen Verunreinigungen, die den Verwertungsklassen "Z 1. 1"- "Z 2" entsprechen.

Die in den Bodenproben hergestellte Mischung bildet die zukünftige Entsorgungseinstufung von Haufwerksproben ab.

und ergänzende Stellungnahme vom 01.09.2021 (Posteingang 06.09.2021):

... in meinem Antwortschreiben beziehe ich mich auf das Geologische Büro für Umwelt & Technologie Dr. Amann + Partner, Schreiben vom 21. 06. 2021, Orientierende Altlastenuntersuchung, Ergänzung zum Bericht Nr. 2021/24-1.

Auf dem betroffenen Grundstück Flur-Nr. 1227 "Am Löschenbrand" wurden erhebliche Bodenverunreinigungen durch PAK, MKW, Arsen und Blei festgestellt. Ausschlaggebend für die Gefährdung des Grundwassers ist das Löslichkeitsverhalten der Gefahrstoffe, wozu die Rückstellproben mit den höchsten Gefahrstoffgehalten in Eluat- und Säulenversuchen durch das Geologische Institut Dr. Amann+ Partner geprüft wurden. Von den tabellarisch dargestellten Versuchsergebnissen in der Probenahme - Analysenliste nahm der Unterzeichner Kenntnis. Die Gefährdungsbeurteilung beruht auf einen Abgleich mit gesetzlichen Grenzwerten. Für den Wirkungspfad Boden - Grundwasser sind die Prüfwerte der BBodSchV [U1] bzw. die Stufenwerte der LfW-Merkblatt 3. 8/1 [U2] eingesetzt. Die eluierten Arsengehalte reichen mit 6 µg /l - 10 µg /l an den Stufe-1-Wert, der die Obergrenze für unbedenkliche, natürliche Belastungen markiert. Standortbedingt streuen natürliche Belastungen deutlich und liegen vielfach darüber.

Die Löslichkeit der PAK-Verunreinigungen unterschreitet den Stufe-1-Wert deutlich.

Die Löslichkeit der Bodenverunreinigungen durch Blei und Mineralöl unterschreitet jeweils die Nachweisgrenze.

Der Unterzeichner schließt sich hiermit der Ergebniszusammenschau von Dr. Amann + Partner, Geologisches Büro für Umwelt & Technologie an. Es kann davon ausgegangen werden, dass die erheblichen Bodenverunreinigungen des Grundstücks Flur-Nr. 1227 keine Gefährdung des Grundwassers darstellen.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Über die o.g. Untersuchung vom 03.05.2021 hinaus wurden vom Büro Dr. Amann und Partner mit Datum 21.06.2021 folgende weitere ergänzende Untersuchungen erarbeitet:

*BV Löschenbrand – „Erweiterung Ost“,  
Grundstück Flur-Nr.: 1227 (Gmkg. Altdorf)  
**Orientierende Altlastenuntersuchung***

**Ergänzung zum Bericht Nr. 2021 / 24-1 21.06.2021**

*Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1227, Am Löschenbrand, wurden erhebliche Bodenverunreinigungen durch PAK, MKW, Arsen und Blei festgestellt, die die jeweiligen Stufe-2-Werten [U1] überschreiten und damit eine Gefährdung für das, bei mittlerem Grundwasserstand rd. 4 m u. GOK, bei ca. 388,2 m (ü. NN) anstehende Grundwasser, bilden.*

*Die Gefährdung des Grundwassers beruht allgemein auf den Eigenschaften der Gefahrenstoffe (Toxizität, Konzentration, Löslichkeit u. A.) und ihrer Exposition, den sog. Untergrundparametern (Bodenzusammensetzung, Durchlässigkeit, Sickermenge, Abstand zum Grundwasser, u. A.).*

*Wegen des geringen Abstandes zum Grundwasser und der gemischtkörnigen Bodenzusammensetzung kann, unter den vorliegenden Voraussetzungen, davon ausgegangen werden, dass die Untergrundparameter einen nachgeordneten Einfluss auf die Immission ausüben.*

*Ausschlaggebend ist Löslichkeitsverhalten der Gefahrstoffe, wozu die Rückstellproben mit den höchsten Gefahrenstoffgehalten in Eluat- und Säulenversuchen geprüft wurden.*

*Die Versuchsergebnisse sind, zusammen mit den Ausgangsbefunden und den zur Gefährdungsbeurteilung eingesetzten gesetzlichen Grenzwerten, in der „Probenahme – Analysenliste“ (Anlage 1) tabellarisch dargestellt.*

*Die Gefährdungsbeurteilung beruht auf einem Abgleich mit gesetzlichen Grenzwerte. Für den Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ sind die Prüfwerte der BBodSchV [U1] bzw. die Stufenwerte der LfW-Merkblatt 3.8/1 [U2] eingesetzt.*

#### Gefährdungsbeurteilung

*Die eluierten Arsengehalte reichen mit 6 µg/l – 10 µg/l an den Stufe -1-Wert, der die Obergrenze für unbedenkliche, natürliche Belastungen markiert. Standortbedingt streuen natürlichen Belastungen deutlich und liegen vielfach darüber.*

*Die Löslichkeit der PAK-Verunreinigungen unterschreitet die Stufe-1-Wert deutlich.*

*Die Löslichkeit der Bodenverunreinigungen durch Blei und Mineralöl unterschreitet jeweils die Nachweisgrenze.*

*In der Ergebniszusammenschau kann davon ausgegangen werden, dass die erheblichen Bodenverunreinigungen des Grundstücks, Flur-Nr.: 1227, keine Gefährdung des Grundwassers darstellen.*

Quellenverzeichnis:

[U1] Bundes – Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (12.07.1999):  
Bundesgesetzblatt. BGBl I S. 1554.-Bonn

[U2] Merkblatt 3.8/1 (31.10.2001): Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft, Untersuchung und Bewertung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerverunreinigungen- Wirkungspfad Boden –Gewässer. München  
Anlagen:  
PN-Analyseliste, Ergebnisspiegel (Gefährdung)  
Laborbericht

Die Ergebnisse dieser ergänzenden Untersuchung werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt und ausreichend berücksichtigt.

Nach der übergreifenden Prüfung aller Stellungnahmen zum Thema der Altlastensituation muss vor allem im Hinblick auf den Pfad Boden-Nutzpflanze (Nutzungsart Nutzgarten) das gesamte Teilstück der Parzelle 19 zunächst grundsaniert werden (nicht nur der Aushub für das Gebäude). Im Entwurf wird deshalb für das Teilstück der Parzelle 19 ein bedingtes Baurecht ergänzt. Das bedingte Baurecht gilt erst dann, nachdem die Grundsanierung gemäß den einschlägigen Richtlinien nachweislich erfolgte und die Teilfläche aus dem Altlastenkataster wieder gelöscht wird. Dies wird in der Begründung auch noch eingehender erläutert.

Die ergänzende Stellungnahme des Gesundheitsamts vom 06.09.2021 wird in Kapitel 9 der Begründung zusammenfassend dokumentiert.

Aufgrund der Altlastensituation auf der östlichen Teilfläche (Parzelle 19) des Flurstücks 1227 Gemarkung Altdorf, sind bei einer Bebauung der westlichen Teilfläche (Parzelle 18) die Belange des Umweltschutzes mit dem Amt für Umwelt, -Klima- und Naturschutz vorab abzustimmen. Der Altlastenverdacht wurde unter Punkt D 12 Textliche Hinweise ergänzt.

Mit diesen Änderungen im Entwurf wird den o.g. Bedenken und Anregungen des Gesundheitsamts ausreichend entsprochen.

**Wasserwirtschaftsamt, Landshut**  
mit E-Mail vom 12.08.2021

mit Schreiben vom 09.07.21 bitten Sie das Wasserwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme in o.g. Verfahren.

Pkt. 9. Altlasten / Bodenverunreinigungen - Grundwasserbenutzungen - Niederschlagswasserbeseitigung:

Wie unter diesem Punkt beschrieben, steht aufgrund der festgestellten Belastungen durch PAK, MKW und Schwermetalle/Arsen eine Aushubsanierung des Grundstückes im Bereich der zukünftigen Bebauung an, die Gutachterlich zu begleiten ist.

Erst im Anschluss an diese Sanierung, gerade auch im Hinblick auf die Situation im Grundwasser, kann abschließend beurteilt werden inwieweit z.B. eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu bewerten ist.

Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.

und ergänzende Stellungnahme des WWA Landshut vom 06.09.2021 per email:

... nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen vom 21.06.2021 zur Ergänzung der orientierenden Untersuchung vom 09.05.2021 zur abschließenden Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser, kann die vorhandene Schadstoffbelastung aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt bewertet werden.

Im Untersuchungskonzept vom 21.05.2021 wurde zur besseren Einschätzung der Auswirkung der vorhandenen Schadstoffbelastung auf das ca. 4m u. GOK befindliche Grundwasser eine Sickerwasseranalyse durchgeführt. Für die zusätzliche Bewertung wurden ausschließlich die auffälligen Parameter wie MKW, PAK und SM+As untersucht. In der abschließenden Bewertung kommt das Ing. Büro Amann zum Ergebnis das in allen Analyseergebnissen der Stufe-1-Werts gemäß LfU-Merkblatt 3.8/1 nicht überschritten wurde. Die Bodenverunreinigungen des Grundstücks, Flur-Nr.: 1227, stellen somit keine Gefährdung des Grundwassers dar.

Den Schlussfolgerung vom Ing. Büro kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht gefolgt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Bodenbelastungen keine Gefahr fürs Grundwasser darstellen. Bei einem ggf. erforderlichen Bodenaushub im Zuge der Bebauung sind mit erhöhten Kosten bei der Entsorgung zu rechnen. Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann die Fläche wieder aus dem Kataster entlassen werden.

Beschluss: 11 : 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Vom Büro Dr. Amann und Partner wurden mit Datum 21.06.2021 folgende weitere ergänzende Untersuchungen erarbeitet:

*BV Löschenbrand – „Erweiterung Ost“,  
Grundstück Flur-Nr.: 1227 (Gmkg. Altdorf)  
**Orientierende Altlastenuntersuchung***

*Ergänzung zum Bericht Nr. 2021 / 24-1 21.06.2021*

*Auf dem Grundstück Flur-Nr. 1227, Am Löschenbrand, wurden erhebliche Bodenverunreinigungen durch PAK, MKW, Arsen und Blei festgestellt, die die jeweiligen Stufe-2-Werten [U1] überschreiten und damit eine Gefährdung für das, bei mittlerem Grundwasserstand rd. 4 m u. GOK, bei ca. 388,2 m (ü. NN) anstehende Grundwasser, bilden.  
Die Gefährdung des Grundwassers beruht allgemein auf den Eigenschaften der Gefahrenstoffe (Toxizität, Konzentration, Löslichkeit u. A.) und ihrer Exposition, den sog. Untergrundparametern (Bodenzusammensetzung, Durchlässigkeit, Sickermenge, Abstand zum Grundwasser, u. A.).*

*Wegen des geringen Abstandes zum Grundwasser und der gemischtkörnigen Bodenzusammensetzung kann, unter den vorliegenden Voraussetzungen, davon ausgegangen werden, dass die Untergrundparameter einen nachgeordneten Einfluss auf die Immission ausüben.*

*Ausschlaggebend ist Löslichkeitsverhalten der Gefahrstoffe, wozu die Rückstellproben mit den höchsten Gefahrenstoffgehalten in Eluat- und Säulenversuchen geprüft wurden.*

*Die Versuchsergebnisse sind, zusammen mit den Ausgangsbefunden und den zur Gefährdungsbeurteilung eingesetzten gesetzlichen Grenzwerten, in der „Probenahme – Analysenliste“ (Anlage 1) tabellarisch dargestellt.*

*Die Gefährdungsbeurteilung beruht auf einem Abgleich mit gesetzlichen Grenzwerte. Für den Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ sind die Prüfwerte der BBodSchV [U1] bzw. die Stufenwerte der LfU-Merkblatt 3.8/1 [U2] eingesetzt.*

### Gefährdungsbeurteilung

Die eluierten Arsengehalte reichen mit 6 µg/l – 10 µg/l an den Stufe -1-Wert, der die Obergrenze für unbedenkliche, natürliche Belastungen markiert. Standortbedingt streuen natürlichen Belastungen deutlich und liegen vielfach darüber.

Die Löslichkeit der PAK-Verunreinigungen unterschreitet die Stufe-1-Wert deutlich.

Die Löslichkeit der Bodenverunreinigungen durch Blei und Mineralöl unterschreitet jeweils die Nachweisgrenze.

In der Ergebniszusammenschau kann davon ausgegangen werden, dass die erheblichen Bodenverunreinigungen des Grundstücks, Flur-Nr.: 1227, keine Gefährdung des Grundwassers darstellen.

### Quellenverzeichnis:

[U1] Bundes – Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (12.07.1999):  
Bundesgesetzblatt. BGBl I S. 1554.-Bonn

[U2] Merkblatt 3.8/1 (31.10.2001): Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft, Untersuchung und Bewertung von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen und Gewässerunreinigungen- Wirkungspfad Boden –Gewässer. München  
Anlagen:

PN-Analyseliste, Ergebnisspiegel (Gefährdung)  
Laborbericht

Die Ergebnisse dieser ergänzenden Untersuchung werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt und ausreichend berücksichtigt.

Die ergänzende Stellungnahme des WWA Landshut vom 06.09.2021 wird in Kapitel 9 der Begründung zusammenfassend dokumentiert.

Nach der übergreifenden Prüfung aller Stellungnahmen zum Thema der Altlastensituation muss vor allem im Hinblick auf den Pfad Boden-Nutzpflanze (Nutzungsart Nutzgarten) das gesamte Teilstück der Parzelle 19 zunächst grundsaniert werden (nicht nur der Aushub für das Gebäude). Im Entwurf wird deshalb für das Teilstück der Parzelle 19 ein bedingtes Baurecht ergänzt. Das bedingte Baurecht gilt erst dann, nachdem die Grundsanierung gemäß den einschlägigen Richtlinien nachweislich erfolgte und die Teilfläche aus dem Altlastenkataster wieder gelöscht wird. Dies wird in der Begründung auch noch eingehender erläutert.

Aufgrund der Altlastensituation auf der östlichen Teilfläche (Parzelle 19) des Flurstücks 1227 Gemarkung Altdorf, sind bei einer Bebauung der westlichen Teilfläche (Parzelle 18) die Belange des Umweltschutzes mit dem Amt für Umwelt, -Klima- und Naturschutz vorab abzustimmen. Der Altlastenverdacht wurde unter Punkt D 12 Textliche Hinweise ergänzt.

Mit diesen Änderungen im Entwurf wird den o.g. Bedenken und Anregungen des WWA Landshut ausreichend entsprochen.

### **Regionaler Planungsverband Landshut** mit E-Mail vom 12.08.2021

Die Stadt Landshut beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“ mit Deckblatt Nr. 1, um eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1227, Gemarkung Altdorf in den Geltungsbereich aufzunehmen. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Wohnhauses geschaffen werden.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Da das Plangebiet jedoch in das kartierte Biotop LA-0026-001 und das Areal des Hauptbahnhofes Landshut hineinreicht, ist den

Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde sowie der Deutschen Bahn AG besonderes Gewicht beizumessen.

Beschluss: 11 : 0

Von der zustimmenden Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Fachbereich Naturschutz der Stadt Landshut und die DB Immobilien sind am Verfahren beteiligt, deren Belange wurden bereits berücksichtigt bzw. werden behandelt und ausreichend abgewogen (siehe Ziffern 2.9 und 2.10).

**Bund Naturschutz in Bayern e.V.**  
mit E-Mail vom 20.08.2021

Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Landshut, bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung dazu:

Wir möchten Sie auf eine Untersuchung des Naturwissenschaftlichen Vereins Landshut zum Bahnhofswald hinweisen. Das Gutachten weist auf schützenswerte und seltene Arten hin. Wir sehen die Bebauung äußerst kritisch. Die Anhörung des Naturschutzbeirates wäre angebracht.  
Es ist der Naturschutzbeirat zu beteiligen und dessen Abstimmungsergebnis abzuwarten.

Beschluss: 9 : 2

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die vom Bund Naturschutz angesprochene Thematik wurde in der Begründung in den Kapiteln 2.5 und 3.4 ausführlich behandelt.  
Da die Stadt die artenschutzrelevante Bedeutung erkannte, wurde vor dem Grundsatzbeschluss zur Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung veranlasst und diese intensiv in den Gremien vorabgestimmt.

Die Vorabschätzung zur saP vom Büro BEM Landschaftsarchitekten Stadtplaner, München, mit Datum 13.11.2020, wurde in den Sitzungen des Umweltsenats vom 23.11.2020 und 15.12.2020 ausführlich behandelt.

Die Vorabschätzung zur saP kommt dabei zum Ergebnis, dass Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten zum derzeitigen Kenntnisstand nicht völlig ausgeschlossen, jedoch durch geeignete Maßnahmen weitgehend vermieden werden können. Demnach können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für die potenziellen relevanten Arten ausgeschlossen werden.

Im Umweltsenat vom 15.12.2020 kam man deshalb zu dem Beschluss, dass die Ergebnisse dieses Fachgutachtens einer Aufstellung des Deckblatt Nr. 1 für den Bebauungsplan Nr. 03-75/2 „Löschbrand Erweiterung Ost“ nicht entgegenstehen und gegen die geplante Bebaubarkeit keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Weiterhin wurde im Umweltsenat beschlossen, dass der Naturschutzbeirat nicht mehr zu beteiligen ist.

Der Anregung des Bund Naturschutz wird deshalb nicht gefolgt.