LANDRATSAMT
LANDSBERG AM LECH
Untere Bodenschutzbehörde

Landratsamt Landsberg · Postfach 10 14 53 · 86884 Landsberg am Lech

Stadtverwaltung Landsberg am Lech
Bauordnungsamt
Postfach 101653
86896 Landsberg am Lech

Ihr Zeichen/Schreiben vom 27.04.2026
Unser Aktenzeichen 1783.4/119-26/61.14
Ansprechpartner/in Herr Beier
Dienstgebäude Außenstelle 8
Zimmer 207

Telefon 08191 / 129- 1712
E-Mail Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de

Landsberg am Lech, 07.05.2026

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 13a BauGB Baugesetzbuch)

1.	**Stadt Landsberg am Lech**
1.1	☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan
1.2	☒ Sektoraler Bebauungsplan für das Gebiet **"Am Ziegelanger, Johann-Schmidt-Straße - Teil A"** ☒ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☒ ja ☐ nein
1.3	☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
1.4	☐ Sonstige Satzung
1.5	☐ Frist für die Stellungnahme: ☒ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2.	**Träger öffentlicher Belange** (Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange - mit Anschrift und Tel.-Nr.) **Landratsamt Landsberg am Lech** **Untere Bodenschutzbehörde, Herr Beier** **Tel. 08191 / 129-1712** **Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de** **Von-Kühlmann-Straße 15** **86899 Landsberg am Lech**
2.1	☐ Keine Äußerung
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) ☒ Einwendungen Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Teilbereich von folgender im Altlastenkataster ABuDIS vermerkter Verdachtsfläche: **AK. Nr. 18101209:** Fl. Nr. 2013 und 2013/1 Gmk. Landsberg, früheres BAWAG-Gelände mit Eigenverbrauchstankstelle. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist die Verdachtsfläche im Plan zu kennzeichnen. Es sind zwar Unterlagen aus der Historischen Erkundung (HE) vorhanden, die zeigen, dass keinerlei Anhaltspunkte für einen nicht sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. einen fehlerhaften Ausbau der Tanks oder eine Boden- oder Grundwasserverunreinigung im Bereich der ehemaligen Tankstelle vorliegen. Allerdings liegen der Unteren Bodenschutzbehörde Hinweise vor, dass sich auf dem Grundstück außer der Tankstelle auch ein Betriebshof mit Schlosserei der Fa. Uniper sowie weitere Werkstätten zur Wartung von Maschinen und Turbinen befunden haben, deren genaue Lage nicht bekannt sind. Außerdem wurden in der Orientierenden Untersuchung des Büros GEO MECHNIG vom 28.04.2022 auf Flur Nr. 2013 unmittelbar südlich in den Bodenproben aus den sondierten anthropogenen Auffüllungen teils erhebliche, abfallrechtlich relevante Bodenbelastungen bis > Z2 vorgefunden. Dies bestätigte sich auch im

Rahmen der daraufhin erfolgten Aushubüberwachung und Entsorgung der bei dieser Baumaßnahme (Neubau Halle Uniper) anfallenden Haufwerke. Ähnliche Auffüllungen bzw. Bodenbelastungen in Folge der gewerblichen Nutzung können auch nördlich davon, auf Fl. Nr. 2013 vorhanden sein.
Eine Voruntersuchung im aktuellen Planbereich im Nordwesten von Fl. Nr. 2013/1 liegt jedoch noch nicht vor.

Daher sind, auch nach Abstimmung mit dem WWA Weilheim, folgende Auflagen zur Aushubüberwachung und Beweissicherung zu beachten:

1. Rückbau- und Aushubüberwachung und Beweissicherung

1.1 Vor Rückbau von baulichen Anlagen oder Anlagenresten ist ein mit der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61 (Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de), abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an der Arbeitshilfe „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung (z. Zt. 09/2019) zu orientieren hat.

1.2 Bei sämtlichen Aushubmaßnahmen in kontaminierten Arealen ist eine fachlich qualifizierte, horizontbezogene (separierende) Aushubüberwachung unter Berücksichtigung sämtlicher Erkundungsergebnisse durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat nach den einschlägigen Anforderungen der Arbeitshilfe des Bayer. Landsamtes für Umwelt „Umgang mit Bodenmaterial“ in der aktuellen Fassung (derzeit Oktober 2025) und der Ersatzbaustoffverordung (EBV) zu erfolgen. Für die Probenahme gelten die Vorgaben der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98).
Das weitere Vorgehen hierzu hat der vom Bauherrn beauftragte, möglichst nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz qualifizierte Sachverständige mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de abzustimmen. Das Konzept für die Aushubüberwachung hat der Gutachter der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorab zur Abstimmung vorzulegen.

1.3 Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.

1.4 Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, zu informieren, ggfs. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

1.5 Die Ergebnisse der Aushubüberwachung sind textlich und fotografisch zu dokumentieren.

Die Dokumentation der Aushubüberwachung ist dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, nach Abschluss der Aushubmaßnahme in zweifacher Ausfertigung vorzulegen.

Die getätigten Arbeiten sind mittels Abschlussbericht zu dokumentieren. Darin sollte auch eine abschließende gutachterliche Wertung enthalten sein, ob nach Ausführung der Maßnahmen eine Entlassung des Grundstückteils aus dem Altlastenverdacht möglich erscheint. Es wird dann eine Entlassung der Teilfläche aus dem Kataster geprüft.

2. Entsorgungsmaßnahmen

2.1 Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de abzustimmen.

2.2 Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de vorzulegen.

2.3 Die einschlägigen Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) insbesondere bezüglich der Nachweisführung über durchgeführte Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten.

3. Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen

Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch sensible Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,10 m bzw. 0,30 m, bei Nutzgartennutzung 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern.

4. Sanierungsvorbehalt

Von der Aushubüberwachung und Beweissicherungsuntersuchung festgestellte Bodenkontaminationen sind im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, und den Fachstellen abzugrenzen, zu sanieren, oder zu sichern.

5. Bodenluft

Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (insbesondere LHKW, BTEX, Deponiegashauptkomponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen.

6. Sachverständiger

Name, Adresse und Erreichbarkeit des Sachverständigen, der mit den nach Nr. 1-5 erforderlichen Überwachungsmaßnahmen beauftragt ist, sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech – Sachgebiet 61 – unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.

	7. Hinweise Bei Arbeiten im Bereich der Altablagerungen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der TBG, BGR 128/DGUV Regel 101/004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.
	☒ Rechtsgrundlagen § 1 Abs. 6 Nr. 1, § 1a Abs. 2 Nr. 1, § 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, Art. 3 Abs. 1, Art. 4 Abs. 1 BayBO . § 2 Abs.1 , § 7 Abs. 3, § 7 Abs. 3, §3, Abs. 23, § 9 , § 47 Abs.3 , § 51 Abs. 1, Nr. 1 u. 2 KrWG und Art. 1 Satz 1 u.2, Art. 12 BayBodSchG .
	☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderungen und des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- / Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Gez.
Beier