

An  
die Stadt Puchheim  
z.Hd. Frau Reichel  
Postfach 1351  
82178 Puchheim

Puchheim, den 07.10.2024

**Betreff:**  
**Stellungnahme zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 53 "Minigolf" und 11. Änderung Flächennutzungsplan - Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Reichel,

mit Ihrer Mail vom 3.9.2024 baten Sie um eine Stellungnahme zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 53 "Minigolf" und 11. Änderung Flächennutzungsplan - Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Umweltbeirat Puchheim nimmt hierzu wie folgt Stellung:

In Ergänzung zu den textlichen und zeichnerischen Festlegungen sollten folgende Sachverhalte bedacht und entsprechend berücksichtigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der aufgefüllte Oberboden nach Jahren noch immer frei von Schadstoffen und Belastungen ist.

Zukünftig ist mit einer deutlich intensiveren Nutzung der Flächen auch durch besonders schutzbedürftige Kleinkinder und Kinder zu rechnen. Durch eine eingehende Bodenanalyse im Bereich der Minigolfanlage sollte dem Rechnung getragen werden.

Die verkehrliche Erschließung, für andere Verkehrsteilnehmer als Kraftfahrer, ist unzureichend.

Beschrieben wird eine leistungsfähige, fußläufige Anbindung über S-Bahn und Bus, die jedoch lediglich über die Brücke Pappelallee gegeben ist. Der mangelnde Ausbau der Kreuzung am Ende der Kennedystraße führt dazu, da sich Personen in Gefahr begeben und die Kreuzung trotz mangelnder Überwege queren. Derzeit sind die Gegebenheiten derart, dass alle nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer einen Umweg in Kauf nehmen müssen, der über einen nicht ausgebauten landwirtschaftlichen Weg führt. An dieser Stelle sollte dringend eine ausreichende Anbindung geplant und hergestellt werden.

Der vorgesehene öffentliche Weg parallel zur FFB11 sollte seine Fortsetzung im Süden zur Pappelallee/Fußgängerbrücke finden. Diese Verbindung ist schon im Plan für den Golfplatz vorgesehen, aber nicht verwirklicht.

Hinsichtlich der Einfriedungen sollte zusätzlich festgelegt werden, dass die Einbringung der Zaunpfosten in den Untergrund ausschließlich durch Rammen oder ähnliche, den Boden lediglich verdrängende Maßnahmen, erfolgen soll. Dies würde eine zusätzliche Verbauung im Boden reduzieren und die Belastungen durch Graben im Boden deutlich verringern.

Bei der Bepflanzungsfestsetzung sollte die Festlegung auf die ausschließliche Verwendung von Gehölzen aus dem Vorkommensgebiet Alpen- und Alpenvorland beschränkt werden. Auf Grund der Pflanzung außerhalb des bebauten Bereiches, ist die Pflanzqualität Hochstamm nicht erforderlich. Die Verwendung von Heistern entspricht eher dem Ziel einer Ausgleichspflanzung und ist zudem ressourcenschonender. Denkbar wäre an Stelle der festgesetzten Verwendung von Hochstämmen, die Verwendung einer dafür größeren Anzahl von verpflanzten Heistern (z.B. 1 Hochstamm wird ersetzt durch 3-5 Heister der gleichen Art), mit einer Wuchshöhe entsprechend dem Planungsziel.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Puchheim  
Stadtentwicklung, Bauverwaltung  
Poststraße 2  
82178 Puchheim

## Räumliche Planung und Entwicklung

### Auskunft erteilt:

Zimmer: A 313  
Telefon: 08141 519-334  
Telefax: 08141 519-718  
E-Mail:

**Aktenzeichen:** 21-6100.0/0 - 11. Änd.  
Puchheim  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 03.09.2024  
Ihre Zeichen:

**02.10.2024**

## Vollzug des 4 Abs. 1 BauGB; 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Golfplatz“, Stadt Puchheim

Planfassung mit Begründung vom 07.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Puchheim beabsichtigt mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Minigolf“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Minigolfanlage auf dem Gelände des bestehenden Golfplatzes zu schaffen.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 11. Änderung liegt im Osten des Siedlungsgebietes der Stadt Puchheim und im westlichen Bereich des bestehenden Golfplatzes und ist von allen Seiten von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ umgeben. Im Norden grenzt im Anschluss an eine Baumreihe das bereits bebaute Sondergebiet „Golf“ an.

### Überörtliche Planung/Anpassung an den Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan legt für das betroffene Gebiet „Hauptsiedlungsbereich“ fest.

In der räumlichen Entwicklungsstrategie des Landkreises Fürstentfeldbruck liegt das Plangebiet innerhalb des gekennzeichneten Bereiches „Golfanlage“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dar.

<b>Hausanschrift</b>	<b>Sprechzeiten</b>	<b>Vermittlung</b>	<b>E-Mail</b>
Münchner Str. 32 82256 Fürstentfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
	<b>Telefax</b>	<b>Internet</b>	
	08141 519-450	www.lra-ffb.de	

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

## Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

## Planzeichnung, Planzeichen

Das Planzeichen „Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung“ sollte mit dem in der Planzeichnung verwendeten identisch sein, eine Korrektur sollte erfolgen.

## Sonstiges

### Verfahrensvermerke:

Allgemein wird bezüglich der Formulierung der Verfahrensvermerke auf die Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21 hingewiesen.

Zu Ziffer 3.:

Es wird dringend empfohlen bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung das Datum der zu beurteilenden Fassung aufzunehmen.

Zu Ziffer 9.:

Es ist eine weitere Zeile für Ort, Datum, Unterschrift und Dienstsiegel einzufügen.

## Abfallrecht

Im Bereich des vom Flächennutzungsplan „Golfplatz“ betroffenen Fläche liegt die Altlastenverdachtsfläche 21.07. Dabei handelt es sich bekanntermaßen um die sog. „Planie“ (ehemalige Müllgrube der Stadt München).

In der Begründung zum Flächennutzungsplan vom 07.12.2023 wird unter dem Punkt 5.1.1 Schutzgüter Fläche und Boden auf die Altlastenverdachtsfläche hingewiesen und entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit kontaminierten Boden werden getroffen.

Auf die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 53 (Parallelverfahren) wird insoweit verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Wir gehen davon aus, dass das Wasserwirtschaftsamt München auch beteiligt wird.

## Immissionsschutz

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht-Nr. M175724/01 vom 31.10.2023 erstellt.

Seite 2

**Hausanschrift**  
Münchner Str. 32  
82256 Fürstentfeldbruck  
Mit ÖPNV erreichbar

**Sprechzeiten**  
Montag bis Freitag  
8.00 bis 12.00 Uhr  
oder  
nach Vereinbarung

**Vermittlung**  
08141 519-0

**E-Mail**  
poststelle@lra-ffb.de

**Telefax**  
08141 519-450

**Internet**  
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Die Ergebnisse zeigen, dass durch den geplanten Betrieb der Minigolf- und Golfanlage die gültigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden können.

Der Gutachter weist darauf hin, dass folgende Randbedingungen hierbei zu berücksichtigen wären:

- Betrieb des Adventure- bzw. Minigolfplatzes von 10.00 bis 20.00 Uhr.
- Die für den Adventure- bzw. Minigolfplatz zugehörigen Wartungsmaschinen sind ausschließlich werktags von 08.00 bis 10.00 Uhr im Einsatz.

### Naturschutz und Landschaftspflege

Es gibt keine naturschutzfachlichen Einwände oder Anregungen zur Planung.

### Wasserrecht

Gegen den FNP „Golfplatz“ und den BP Nr. 53 „Golfplatz“ Stadt Puchheim bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.

### Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände.

### Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Golfplatz“ in der Stadt Puchheim.

### Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits sehr gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Seite 3

**Hausanschrift**  
Münchner Str. 32  
82256 Fürstenfeldbruck  
Mit ÖPNV erreichbar

**Sprechzeiten**  
Montag bis Freitag  
8.00 bis 12.00 Uhr  
oder  
nach Vereinbarung

**Vermittlung**  
08141 519-0

**E-Mail**  
poststelle@lra-ffb.de

**Telefax**  
08141 519-450

**Internet**  
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

Stadt Puchheim  
Stadtentwicklung, Bauverwaltung  
Poststraße 2  
82178 Puchheim

## Räumliche Planung und Entwicklung

### Auskunft erteilt:

Zimmer: A 313  
Telefon: 08141 519-334  
Telefax: 08141 519-718  
E-Mail:

**Aktenzeichen:** 21-6102.0/0 – 1166 1. Änd.  
Puchheim  
(Bitte bei Antwort angeben)

Ihre Nachricht vom: 03.09.2024  
Ihre Zeichen:

**02.10.2024**

## Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Golfplatz“ (LRA-Nr. 1166), Stadt Puchheim

Planfassung mit Begründung vom 07.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt wie folgt Stellung:

Die Stadt Puchheim beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Minigolfanlage auf dem Gelände des bestehenden Golfplatzes zu schaffen.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Osten des Siedlungsgebietes der Stadt Puchheim und im westlichen Bereich des bestehenden Golfplatzes und ist von allen Seiten von Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ umgeben. Im Norden grenzt das Plangebiet an das bereits bebaute Sondergebiet „Golf“ an.

### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dar.

Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und muss geändert werden (Parallelverfahren). Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan erst in Kraft treten kann, wenn das Verfahren für die Flächennutzungsplanänderung abgeschlossen oder ein entsprechender Planstand erreicht ist.

<b>Hausanschrift</b>	<b>Sprechzeiten</b>	<b>Vermittlung</b>	<b>E-Mail</b>
Münchner Str. 32 82256 Fürstentfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	08141 519-0	poststelle@lra-ffb.de
		<b>Telefax</b>	<b>Internet</b>
		08141 519-450	www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

## Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

## Festsetzungen durch Planzeichnung, Planzeichen und Text

### Planzeichnung:

Das Baufenster sollte in sich vermaßt und aufgrund der Lage mitten im Gelände zu bestehenden Fixpunkten hin bemaßt werden.

### Planzeichen:

Zu A.11.:

Das Planzeichen sollte dem in der Planzeichnung entsprechen und sollte geändert werden.

Zu B.:

Das Planzeichen für die in der Planzeichnung dargestellten Bestandsgebäude westlich der Kreisstraße FFB 11 sollte ergänzt werden.

### Text:

Zu C.3.4.:

Wir empfehlen bei der Dachform „Flachdach“ ebenfalls die Installation einer zumindest anteiligen Photovoltaikanlage in die Festsetzungen aufzunehmen.

Zu D.1.1.:

Im Hinblick darauf, dass die verpflichtende Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans nicht festgesetzt werden kann (VGH München, Urt. v. 28.07.2016 – 1 N 13.2678), wird zur sicheren Umsetzung der Rechtslage empfohlen, die Formulierung dahingehend anzupassen bzw. zu relativieren.

### Der Bauvollzug weist auf Folgendes hin:

Es wird angeregt, Werbeanlagen, wie Fahnenmasten, Pylone o. ä. im Bebauungsplan zu regeln.

## Begründung

Zu 5.1; Maß der baulichen Nutzung:

Die angegebene GR von 1.400 qm entspricht nicht der Festsetzung C.2.2., ein Abgleich sollte innerhalb aller Planunterlagen erfolgen. (vgl. hierzu auch Umweltbericht Nr. 7.1.1)

## Sonstiges

### Präambel:

Die aufgeführten Rechtsgrundlagen sollten hinsichtlich der aktuellen Fassungen überprüft werden.

Seite 2

<b>Hausanschrift</b> Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	<b>Sprechzeiten</b> Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	<b>Vermittlung</b> 08141 519-0	<b>E-Mail</b> poststelle@lra-ffb.de
		<b>Telefax</b> 08141 519-450	<b>Internet</b> www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

### Verfahrensvermerke:

Allgemein empfehlen wir dringend bezüglich der Formulierung der Verfahrensvermerke die Planungshilfen für die Bauleitplanung p 20/21 zugrunde zu legen.

Zu 1.:

Es sollten die Daten hinsichtlich des Beteiligungszeitraums bei der frühzeitigen und regelmäßigen Behördenbeteiligung ergänzt werden.

Zu 3.:

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, Hinweise auf die Einsehbarkeit für Jedermann, die Rechtsfolgen gemäß § 214 BauGB sind zu ergänzen.

### **Abfallrecht**

Im Bereich des von dem Bebauungsplans Nr. 53 betroffenen Fläche liegt die Altlastenverdachtsfläche 21.07. Dabei handelt es sich bekanntermaßen um die sog. „Planie“ (ehemalige Müllgrube der Stadt München).

In der Begründung zum Bebauungsplan vom 07.12.2023 wird unter dem Punkt 3.5 Bodenschutz auf die Altlastenverdachtsfläche hingewiesen und entsprechende Festsetzungen zum Umgang mit kontaminierten Boden werden getroffen.

Auf Seite 8 der Begründung soll noch nachfolgender Aufzählungspunkt aufgenommen werden:

- Bei künftigen Bauvorhaben auf der Altlastenfläche werden entsprechende Auflagen von Seiten des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, Sachbereich 24-1, Staatliches Abfallrecht / Bodenschutz erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Wir gehen davon aus, dass das Wasserwirtschaftsamt München auch beteiligt wird

### **Immissionsschutz**

Zu dem Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht-Nr. M175724/01 vom 31.10.2023 erstellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass durch den geplanten Betrieb der Minigolf- und Golfanlage die gültigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden können.

Der Gutachter weist darauf hin, dass folgende Randbedingungen hierbei zu berücksichtigen wären:

- Betrieb des Adventure- bzw. Minigolfplatzes von 10.00 bis 20.00 Uhr.

**Seite 3**

<b>Hausanschrift</b> Münchner Str. 32 82256 Fürstenfeldbruck Mit ÖPNV erreichbar	<b>Sprechzeiten</b> Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr oder nach Vereinbarung	<b>Vermittlung</b> 08141 519-0	<b>E-Mail</b> poststelle@lra-ffb.de	<b>IBAN</b>	<b>Swift BIC:</b>
		<b>Telefax</b> 08141 519-450	<b>Internet</b> www.lra-ffb.de	<b>Sparkasse FFB:</b> DE89 7005 3070 0008 0017 11	<b>BYLADEM1FFB</b>
				<b>Volksbank FFB:</b> DE05 7016 3370 0000 0320 00	<b>GENODEF1FFB</b>
				<b>Postbank München:</b> DE03 7001 0080 0072 7868 04	<b>PBNKDEFFXXX</b>

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

- Die für den Adventure- bzw. Minigolfplatz zugehörigen Wartungsmaschinen sind ausschließlich werktags von 08.00 bis 10.00 Uhr im Einsatz.

## Naturschutz und Landschaftspflege

Es gibt keine naturschutzfachlichen Einwände oder Anregungen zur Planung.

## Wasserrecht

gegen den BP Nr. 53 „Golfplatz“ Stadt Puchheim bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.

## Straßenverkehrsamt

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände.

## Kreisstraßenverwaltung

Es bestehen keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz“ in der Stadt Puchheim, da die Planung keine Änderung an der bereits bestehenden Zufahrt zur Kreisstraße FFB 11 vorsieht.

## Öffentliche Mobilität

Aus Sicht des ÖPNV ist kein Handlungsbedarf gegeben, da das geplante Bauvorhaben bereits sehr gut an das MVV-Netz angebunden ist.

Auch aus Sicht des Radverkehrs bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Seite 4

**Hausanschrift**  
Münchner Str. 32  
82256 Fürstenfeldbruck  
Mit ÖPNV erreichbar

**Sprechzeiten**  
Montag bis Freitag  
8.00 bis 12.00 Uhr  
oder  
nach Vereinbarung

**Vermittlung**  
08141 519-0

**E-Mail**  
poststelle@lra-ffb.de

**Telefax**  
08141 519-450

**Internet**  
www.lra-ffb.de

	IBAN	Swift BIC:
Sparkasse FFB:	DE89 7005 3070 0008 0017 11	BYLADEM1FFB
Volksbank FFB:	DE05 7016 3370 0000 0320 00	GENODEF1FFB
Postbank München:	DE03 7001 0080 0072 7868 04	PBNKDEFFXXX

Gläubiger-ID: DE22ZZZ00000006072

## Reichel, Andrea

---

**Von:** Gesundheitsamt <gesundheitsamt@lra-ffb.bayern.de>  
**Gesendet:** Montag, 7. Oktober 2024 09:14  
**An:** Reichel, Andrea  
**Cc:**  
**Betreff:** 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 53 "Minigolf" und 11. Änderung Flächennutzungsplan - Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Reichel,

unter Bezugnahme auf Ihre E-Mail vom 03.09.2024 nehmen wir hiermit zum Wirkungspfad Boden-Mensch und zur Trinkwasserversorgung Stellung:

Aus dem uns vorliegenden Bericht (Stadt Puchheim, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 „Minigolf“, Begründung mit Umweltbericht) geht hervor, dass die geplante Minigolfanlage auf dem sog. Planie - Areal neben dem bereits bestehenden Golfplatz errichtet werden soll.

Für dieses Areal ist eine deutliche Belastung des Bodens mit sog. Altlasten bzw. Altlastenverdacht bekannt, welche für die Einschätzung einer möglichen Gesundheitsgefährdung der - dieses Areal nutzenden Bürger- in Hinblick auf den von uns zu beurteilenden Wirkungspfad „Boden-Mensch“ von Bedeutung ist (Altlasten im Sinne des §2 Abs.5 BBodSchG).

Dies bedeutet, dass die aktuell bekannten Werte verschiedenster Schadstoffe aus den Bodenproben des betreffenden Geländes, bezüglich des Wirkungspfades Boden – Mensch (direkter Kontakt, Maßnahmen und Prüfwerte für die Nutzungsarten Kinderspielflächen, Wohngebiete, Park-und Freizeitanlagen, Industrie- und Gewerbegebiete gemäß § 8 des BBodSchG sowie Anlage 2 der BBodSchV) im Hinblick auf die neu geplante Nutzung beurteilt werden müssen. “ Erfolgt innerhalb einer Verdachtsfläche oder altlastenverdächtigen Fläche auf Teilflächen eine von der vorherrschenden Nutzung abweichende empfindlichere Nutzung, sind diese Teilflächen nach den für ihre Nutzung festgelegten Prüf- und Maßnahmenwerte zu bewerten.“( §15 Abs. 5 BBodSchV)

Wie in dem uns vorliegenden Bericht beschrieben, ist eine 0,5 m umfassenden Bodenschicht unbelasteten Bodenmaterials auf die von Altlastenverdacht betroffene Bodenschicht, zur Verhinderung eines möglichen Kontaktes von Personen mit verunreinigtem Erdbodenmaterial oder der Inhalation von kontaminierten Stäuben aufgebracht worden.

Es gilt, dass ebenso wie bei der damaligen Anlage des Golfplatzes - vor allem im Hinblick auf die zukünftige Nutzung des Areals als Spielfläche/Freizeitfläche mit einem hohen Anteil der Nutzung des Areals durch Kinder – Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Verminderung der Ausbreitung von Schadstoffen auf dem Wirkungspfad Boden - Mensch unbedingt erforderlich sind.

Entsprechend schließen wir uns den - im Bericht von der Firma Nickol & Partner AG vom 11. Mai 2023 - genannten technischen Maßnahmen, sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen an, welche bei möglichen Eingriffen in die tiefer liegenden Planie - Auffüllungen während der Bauarbeiten entsprechend § 2 Abs.8 BBodSchG unbedingt ergriffen werden müssen.

Dies bedeutet, dass auf den nicht versiegelten Freiflächen die 0,5 m dicke Schutzschicht garantiert erhalten und ggf. bei Veränderungen der Bodenbeschaffenheit neu angepasst / aufgefüllt werden muss, d.h. sollte bei den anfallenden Bauarbeiten die Schutzschicht sowie tiefer liegender Boden ausgehoben werden, muss das entsprechende Aushubmaterial fachmännisch gelagert, ggf. entsprechend den Vorgaben entsorgt (s.u.) oder bei Rückverlagerung von einer erneut genug mächtigen Schutzschicht bedeckt werden; ebenso sollte in Arealen in denen dies nicht vollständig möglich ist, eine sog. Grabsperre gegen Tiere unter dem unbelasteten Bodenmaterial unbedingt angebracht werden, sodass kein durch Altlasten verunreinigter Boden durch Bioturbation an die Oberfläche gelangen kann. Nach allen Baumaßnahmen sollte nach derzeitigen Erkenntnissen wieder eine mindestens 0,35 m starke Schutzschicht aufgetragen sein

Das Landratsamt FFB Ref.24/1 sollte – entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes - mindestens 3 Tage vor Beginn und vor Ende der Bauarbeiten informiert werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es zu Eingriffen und Aushub von Planiematerial kommen kann. Wenn dies geschieht, ist im Umweltbericht im Hinblick auf die mögliche Entsorgung des belasteten Materials eine Beprobung vorgesehen.

Sollte es bei den Bauarbeiten also somit zu Probeentnahmen kommen, bitten wir um Zusendung der sich daraus ergebenden Werte, zu unserer erneuten Überprüfung anhand aktuell geltender Prüfwerte.

Von besonderem Interesse sind hier vor allem die Werte der PAK, da es hier 2023 zu einer Änderung der Prüfwerte kam ( siehe auch Merkblatt 3.8.8 des bayerischen Landesamt für Umwelt) sowie die Werte direkt toxischer Substanzen (z.B. Arsen).

Sollte in größeren Mengen kontaminiertes Material bewegt werden, so bitten wir um Zusendung des zugehörigen Abschlussberichtes innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Bauarbeiten.

Bei dem geplanten Kiosk und Toiletten ist bei den Waschbecken Trinkwasserqualität nach §2 der Trinkwasserverordnung zu gewährleisten. Auf eine Ausstattung der Waschbecken mit Flüssigseife und Einmalhandtücher ist zu achten.

Wir gehen davon aus, dass die Fachabteilung „Wasserrecht“ des LK Fürstenfeldbruck mit einbezogen wird.

Aktuell gehen wir – bei vollständig bestehender intakter Schutzschicht von 0,5m über dem verunreinigten Boden – trotz weiterhin deutlicher Überschreitung der Prüfwerte nicht von einer Gesundheitsgefährdung der Bürger in Hinblick auf den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ durch die Bauarbeiten aus.

Sollten während der Bauarbeiten bezüglich des geplanten Projektes weitere Fragen zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz in Hinblick auf den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ auftreten, stehen wir für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Fürstenfeldbruck  
Gesundheitsamt  
Hans-Sachs-Str. 9  
82256 Fürstenfeldbruck  
Telefon: 08141 519 - 800 (Telefonzentrale Gesundheitsamt)  
Telefax: 08141 519-880  
E-Mail: [gesundheitsamt@lra-ffb.bayern.de](mailto:gesundheitsamt@lra-ffb.bayern.de)  
Internet: [www.lra-ffb.de](http://www.lra-ffb.de)

**Diese Mitteilung und alle beigefügten Dateien sind vertraulich und nur für den/die Adressaten bestimmt.**

**Wenn Sie**

**nicht der richtige Adressat sind, beachten Sie bitte, dass unberechtigtes Verbreiten, Kopieren oder jede sonstige**

**Verwendung dieser Nachricht und ihres Inhaltes widerrechtlich ist. Falls Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten**

**haben, bitte ich um Ihre Mitteilung.**

** Bitte prüfen Sie, ob Sie diese Mail wirklich ausdrucken müssen. Sparen Sie Papier, Toner und Strom.**



2.4	X	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)  <b>siehe unter Hinweise. Überwindung bei Einhaltung der Vorgaben</b>
		Rechtsgrundlagen
		Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	X	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  <b><u>Altlasten:</u></b> Das Planungsgebiet befindet sich ausschließlich auf einer bekannten Altlast. Dies wird in den bisherigen Unterlagen zwar angesprochen, die einzelnen Belange berücksichtigen dies häufig nicht ausreichend. Die Aussagen in der Begründung Nr. 3.5 ff bzw. Nr. 6.4 der Satzung wie z.B. „Planiematerial darf innerhalb sowie auch außerhalb des Planungsgebietes aber stets innerhalb des Planiebereiches wieder eingebaut werden (gemäß §12 Abs. 10 BBodSchV ist in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten im Boden eine Verlagerung von Bodenmaterial innerhalb des Gebietes unter bestimmten Bedingungen zulässig).“... ist veraltet und bezieht sich auf die alte BBodSchV von 1999. Derzeit gültig ist die BBodSchV von 2023. Der ehemalige §12 BBodSchV ist in §6 Abs. 4 BBodSchV aufgegangen. Das Wort „stets“ ist zu streichen. In Ausnahmen ist eine Umlagerung von verunreinigtem Material möglich. Dies ist dann möglich wenn durch die Bewegungen der Auffüllung keine Mobilisierung von Schadstoffen verursacht werden. Vor einer Geländeänderungen mit der Wiedereinbringung von verunreinigtem Material ist eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München erforderlich. Bei einer Umlagerung von Altlastenmaterial sind Auflagen zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"><li>- Begleitung durch fachkundiges Personal, inkl. Beweissicherungsmaßnahmen</li><li>- Entfernung von Hot- Spot Bereiche; diese dürfen nicht wieder eingebracht werden</li><li>- Überwachung des Grundwassers im Abstrom an geeigneten GW- Messstellen. Hier kann auf bestehende Messstellen zurückgegriffen werden oder es müssen Neue errichtet werden. Vorab ist eine aktuelle Null- Probe zu nehmen.</li><li>- Die Errichtung von Trink- oder Brauchwasserbrunnen muss ausgeschlossen werden</li><li>- Das Einbringen einer Grabensperre, siehe Satzung Nr. 6.2</li></ul> <b><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></b> Da die gesamte Maßnahme auf einer bekannten Altlast stattfindet, ist auf die Niederschlagswasserbeseitigung ein besonderes Augenmerk zu richten. Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht <u>gesammelt</u> über den Deponiekörper versickert werden. Dies ist unabhängig davon, ob die Versickerung über eine Rigole oder eine Mulde durchgeführt wird.  <b><u>Anlage von Wasserflächen:</u></b> Die Anlage von Wasserflächen, die im Wasserkreislauf eingebunden sind, ist über Altlasten nicht erlaubt. Es ist deshalb darzulegen, wie diese Wasserflächen gestaltet werden (Abdichtung, Zu-, Ablauf).
<b>WASSERWIRTSCHAFTSAMT MÜNCHEN</b> München, den 30.09.2024 . gez.		