



**Begründung
zum Bebauungsplan
„Kiesabbau Buchloer Straße“**

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Lage des Planungsgebietes
3. Landschaftliche Situation
 - 3.1 Naturräumliche Gegebenheiten
 - 3.2 Geologie und Böden
 - 3.3 Hydrologie
 - 3.4 Vegetation
 - 3.5 Biotop B 19
 - 3.6 Landschaftsbild
4. Sondergebiet Baubetrieb
5. Planungsvorgaben Dritter
6. Eingriffsbeurteilung
7. Abbauvorhaben
 - 7.1 Art des Kiesabbaues
 - 7.2 Abbaufäche und -menge
 - 7.3 Abbaudauer
8. Rekultivierung
9. Planrealisierung
10. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma Kolhöfer benötigt zur längerfristigen Deckung ihres Kiesbedarfes eine Genehmigung für den Abbau kieshaltiger Böden. Nördlich der vorgesehenen Kiesabbauflächen befinden sich bereits einige Kiesgruben, in denen noch Kies abgebaut wird. Einzelne Gruben wurden auch schon wieder verfüllt.

Die vorhandenen Kiesgruben stehen in keinem direkten räumlichen Zusammenhang zueinander, sondern liegen verstreut im Gebiet. Die jeweiligen Flächen wurden, gebietsübergreifend zur Iglinger Flur, in einem Kiesabbaurahmenplan katalogisiert. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Landsberg a. Lech hat den Kiesabbaurahmenplan als Planungsgrundlage für einen zukünftig aufzustellenden Stufenbebauungsplan beschlossen. Als 1. Stufe des Bebauungsplanes ist nunmehr der hier vorliegende Planbereich vorgesehen.

2. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Landsberg a. Lech. Es wird im Norden durch die Buchloer Straße, im Süden durch die Autobahn A 96 und im Osten durch die zukünftige neue Bundesstraße B 17 begrenzt.

3. Landschaftliche Situation

3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland gehört der Planungsraum zur naturräumlichen Einheit „Lech - Wertach - Ebenen“. Sie umfaßt die breiten Talböden der beiden Alpenflüsse sowie das zwischen ihnen erhalten gebliebene Hochterrassenfeld von Buchloe bis Augsburg. Beide Täler sind in ihrer heutigen Breite und Form von den mächtigen Schmelzwasservorfahren der jetzigen Flüsse gebildet worden. Die Lech - Wertach - Ebenen bestehen aus verschiedenen Flußterrassen. Von Osten nach Westen folgt der Lechaue zunächst die Talterrasse, dann die Niederterrasse und die Hochterrasse, die zur Wertachau wieder abfällt. Der Planungsraum liegt in der Niederterrasse des Lech.

3.2 Geologie und Böden

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Lechtales, welches durch Ablagerungen des Quartärs geprägt ist. Das heutige Erscheinungsbild des Tales entstand durch das Bestreben des Flusses, das durch eiszeitliche Aufschüttungen gewaltig überhöhte Gefälle wieder auszugleichen. Durch beträchtliche Erosionsarbeit und die stufenweise Tieferlegung des Flußbettes bis zu seiner heutigen Talaue entstanden 8 nacheiszeitliche Terrassen. Das Einschneiden des Flusses erfolgte nicht kontinuierlich, sondern in Sprüngen, wobei jeder Erosionsphase eine Aufschotterungsphase folgte, die den Ausräumungsbetrag jedoch nie mehr ausgleichen konnte.

Die spätwarmerzeitlich entstandenen Schotter der Niederterrasse gehören innerhalb der Lech-Terrassenabfolge zur Stufe von Unterigling.

Die Bodentypen haben sich entsprechend dem Ausgangsmaterial entwickelt. Der vorherrschende Bodentyp auf der Niederterrasse ist eine Parabraunerde mit einer mittleren Entwicklungstiefe von 40 - 50 cm.

3.3 Hydrologie

Hauptvorfluter des Planungsraumes ist der Lech, der alle anfallenden Oberflächenwässer aufnimmt.

Natürliche Still- und Fließgewässer sind nicht vorhanden. Die einzige vorhandene Wasserfläche ist durch Einleiten von Waschwasser aus der Kieswäsche und durch Niederschlagswasser entstanden.

Der obere Grundwasserstock ist an die quartären Ablagerungen gebunden. Dabei bilden die auflagernden Kiese des Niederterrassenschotters den Grundwasserleiter und die darunterliegenden Tertiärtonen die grundwasserstauende Sohlschicht. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nahezu parallel zum Lech von Süden nach Norden mit einem Spiegelgefälle von 0,3-0,4 %.

Der Grundwasserspiegel schwankt im Planungsraum zwischen einer Höhe von ca. 588,60 und 586,90 müNN, also etwa zwischen 16,40 m und 18,10m unter der Geländeoberfläche.

Grundwasseraufschlüsse sind im Bearbeitungsraum nicht vorhanden.

3.4 Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluß des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlußgesellschaft einstellen würde. Im Planungsraum handelt es sich um die Gesellschaft des präalpinen Schneeheide-Kiefernwaldes (Dorycnio-Pinetum).

Die derzeitige Vegetation wird durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Abbauvorgänge bestimmt. Die landwirtschaftlichen Flächen werden durch Getreide- und Hackfruchtanbau geprägt und weisen einen geringen Grünlandanteil auf.

3.5 Biotop B 19

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Biotopfläche ist nicht mehr vorhanden. Da eine Wiederherstellung nicht mehr möglich ist, scheidet die Festsetzung im Bebauungsplan aus.

3.6 Landschaftsbild

Der Planungsraum ist eine Kulturlandschaft, deren Erscheinungsbild neben der landwirtschaftlichen Nutzung durch das Betriebsgelände der Firma Kolhöfer bestimmt ist.

4. Sondergebiet Baubetrieb

Das Betriebsgelände der Firmen Kolhöfer / Lutz ist bisher im Flächennutzungsplan auf landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt. Ziel des 1985 aufgestellten Flächennutzungsplanes war langfristig die Umsiedlung des Betriebes in ein Gewerbegebiet.

Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen verfestigte sich jedoch der Baubetrieb an seinem Standort. Nicht zuletzt wegen der Nähe zu den auszubeutenden Kiesgruben und der guten verkehrstechnischen Anbindung (Kreisstraße, Autobahn) leitet sich eine Berechtigung für den Fortbestand des Baubetriebes an dem gewachsenen Standort ab. Zu berücksichtigen sind auch die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten des Baubetriebes, der große Flächenbedarf für die Lagerung von Baumaschinen und -geräten sowie von Baustoffen. Speziell für den Tiefbau- und Straßenbaubereich werden auch größere Freiflächen für eine Materialaufbereitungsanlage (Zerkleinern von Asphaltabbrüchen), Lagerplätze für bituminösen Abbruch, Erdaushub und Bauschutt benötigt.

Der Baubetrieb der Firma Kolhöfer bietet Leistungen auf folgenden Gewerben an:

Tiefbau, Straßenbau, Pflasterbau, Erdbau, Abbruch, Kabelbau, Landschaftsbau, Ingenieurbau.

Die Firma Lutz, die unter dem Dach der Firma Kolhöfer firmiert, führt folgende Leistungen aus:

Hochbau, Brückenbau, Ingenieurbau, Schlüsselfertiges Bauen, Betonsanierungen, Abdichtungen, Altbausanierungen.

Aufgrund des großen Gewerkeumfanges und des damit verbundenen Flächenbedarfes leitet sich ein planungsrechtlicher Festsetzungsbedarf zwingend ab.

Die Festsetzung des Baubetriebes erfolgt allerdings isoliert als „Sondergebiet Baubetrieb“ nach § 11 BauNVO. Eine Festsetzung als Gewerbegebiet kann aus städtebaulichen Gründen nicht greifen, da nur für den Baubetrieb ein Planungsrecht in der externen Randlage gesehen wird. Durch die Festsetzung als Sondergebiet Baubetrieb soll allen Eventualitäten einer möglichen Um- bzw. Teilumnutzung des Betriebsgeländes vorgebeugt werden. Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ wären für den externen Standort in städtebaulicher Hinsicht - insbesondere wegen der Zersiedlung der Landschaft - nicht vertretbar. Die Verfestigung eines Gewerbegebietes soll nachhaltig ausgeschlossen werden. Aus diesen Gründen kommt in planungsrechtlicher Hinsicht nur eine Festsetzung als „Sondergebiet Baubetrieb“ in Frage.

5. Planungsvorgaben Dritter

Der Regionalplan München weist für das Plangebiet keine Vorrangfläche oder Vorbehaltsfläche für den Kiesabbau aus. Die Stadt Landsberg hat jedoch beim Regionalen Planungsverband die Aufnahme des Gebietes als Vorrangfläche für den Kiesabbau in den neu aufzustellenden Regionalplan beantragt.

Die geplante Bundesstraße 17 (Augsburg - Landsberg) wird das Planungsgebiet im Osten tangieren.

6. Eingriffsbeurteilung

Der vorgesehene Kiesabbau ist als Eingriff im Sinne des Art. 6 BayNatSchG zu werten, da die Gestalt und Nutzung der Landschaft nachhaltig verändert wird. Dieser Eingriff wird im Gelände durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen.

Die nach dem Kiesabbau gemäß dem Grünordnungsplan entstandene Landschaft ist ökologisch höher zu bewerten als die heute intensiv genutzte Landschaft.

7. Abbauvorhaben

7.1 Art des Kiesabbaues

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete Kiesabbau sollen nach Möglichkeit vollständig ausgekieset werden, um langfristig andere Gebiete vor dem Kiesabbau verschonen zu können. Dieses Ziel ist auch im Regionalplan München verankert ¹⁾.

¹⁾ Ziel 6.2.1 des Regionalplanes München: „Bei allen Abbaumaßnahmen ist eine möglichst vollständige Ausbeute der Rohstoffvorkommen anzustreben, soweit nicht öffentliche Belange, insbesondere der Wasserwirtschaft, der Landwirtschaft oder der Landschaftsgestaltung dem entgegenstehen“.

Alle vorgesehenen Abbauf Flächen dürfen nur im Trockenabbau ausgekieset werden. Die Auskiesung darf nur bis maximal 2 m über dem höchsten Grundwasserstand das sind 590,60 müNN erfolgen. Insgesamt stehen nach der vorliegenden Planung nach Abzug der Sicherheitsabstände 14,5 ha zur Verfügung.

7.2 Abbaumenge

Der ausbeutefähige Kies steht in einer Mächtigkeit von durchschnittlich 16 - 18 m an. Es ergibt sich daraus bei einer angenommenen Böschungsneigung von 1 : 1,5 eine vorläufige geschätzte Gesamtfördermenge von 2,1 Mio. cbm.

7.3 Abbaudauer

Der vorliegende Bebauungsplan ist nach den Erfahrungswerten und dem derzeitigen Kiesbedarf auf 15 bis 20 Jahre ausgelegt.

8. Rekultivierung

Entscheidende Bedeutung zur Verbesserung der naturnahen Lebensräume kommt der Rekultivierung der ausgebauten Gebiete zu. Durch die Verfüllung und Aufforstung der Abbaugelände wird die ökologische Vielfalt erhöht und ein hoher ökologischer Ausgleich geschaffen. Mit der Aufforstung von rd. 17 ha naturnahen Wald werden Waldfunktionen optimiert, wobei zusätzliche ökologisch wertvolle Strukturen durch Saum- und Pufferzonen entstehen. Sie ermöglichen damit wieder eine optimale Eingliederung der Kiesabbauf Flächen in die Landschaft.

9. Planrealisierung

Die Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Mit einer baldigen Realisierung der 1. Abbaustufe (B) ist zu rechnen.

10. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Bei der Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind verschiedene Anregungen und Bedenken vorgebracht worden. Die wesentlichen Einwände wurden wie folgt behandelt:

10.1 LEW und Städt. Werke

Die Leitungen und Trassen wurden in die Planung aufgenommen.

10.2 Industrie- und Handelskammer, RK - Bauschuttdeponie GmbH Landsberg

Die Grundstücke Fl.Nrn. 3210 TF und 3211 TF wurden zusätzlich als Sondergebiet „Aufbereitungsanlagen für gebrauchte mineralische Baustoffe (Bauschutt und Straßenaufbruch)“ aufgenommen. Dadurch wird eine Rekultivierung dieser Flächen als Wald zurückgenommen.

10.3 Straßenbauamt Weilheim

Die Prüfung einer kreisförmigen Anbindung der Kreuzung A 96 / B 17 neu wird nicht abgewartet, da der Kreuzungsbereich nicht im unmittelbaren Planbereich liegt. Soweit Flächen für den Kreisverkehr erforderlich werden, ist dies durch eine Änderung des Bebauungsplanes zu bewerkstelligen. Eine dreiecksförmige Fläche, die eventuell als Fläche für den Straßenbau erforderlich ist, wird als Grünfläche ausgewiesen.

10.4 Landratsamt-Immissionsschutzbehörde, Anwohner

Zum Schutz der Bewohner des westlich angrenzenden Wohngebäudes darf in einer Schutzzone von 50 m um das Wohngebäude nicht abgebaut werden und auch nicht Wald aufgeforstet werden. In einer weiteren Schutzzone von 300 m um das Wohnhaus dürfen generell keine Kiesbrech- und Klassieranlagen errichtet und betrieben werden.

10.5 Bund Naturschutz, Höhere Landesplanungsbehörde, Untere Abfallbehörde

Es wurden 3 Abbauabschnitte A, B, C festgesetzt. Die Abschnitte sind als zeitliche Terminierung für den Abbau und die Rekultivierung vorgesehen und unter Ziffer 11 der schriftlichen Festsetzungen näher definiert.

10.6 Gemeinde Igling, Anwohner

In den Festsetzungen wurde weiter aufgenommen, daß die Feldwegzufahrt Fl.Nr. 3287 auf die Gemeindeverbindungsstraße für den Kiesabbau und Wiederverfüllung nicht benutzt werden darf.

Landsberg a.Lech, den 18.02.1997

Ganzenmüller
Techn. Amtsrat

Goslich
Landschaftsarchitekt

ergänzt Ziff. 10 am 06.08.1997