



STADT LANDSBERG AM LECH

Bebauungsplan Nr. 3302

"Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher"

BEGRÜNDUNG

zur Fassung vom 12.05.2026
(mit redaktionellen Änderungen vom 05.08.2026)

Auftraggeber:

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstr. 1
86899 Landsberg a. Lech

Auftragnehmer:

Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR
Klinkenberg 1
86152 Augsburg

Stadt Landsberg am Lech

vertreten durch Oberbürgermeisterin Doris Baumgartl

Katharinenstr. 1

86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128 0

E-Mail: kontakt@landsberg.de

Entwurfsverfasser

Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR

Klinkenberg 1

86152 Augsburg

Telefon: 0821 – 50891700

Fax: 0821 – 50894756

E-Mail: info@umweltplanungen.de

Projektbearbeitung: Dr. Thomas Herz

E-Mail: herz@umweltplanungen.de

Augsburg, den 12.05.2026



Unterschrift Entwurfsverfasser

INHALT

1 Anlass der Planung	5
2 Beschreibung des Plangebiets	5
2.1 Lage und Erschließung	5
2.2 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	6
3 Übergeordnete Planungen und weitere planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
3.2 Regionalplan der Region 14 München	7
3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landsberg am Lech	11
3.4 Weitere rechtliche Planungsvorgaben	12
3.4.1 Naturschutzrecht	12
3.4.2 Wasserrecht	12
3.4.3 Sonstige rechtliche Vorgaben	12
4 Planungsziele	12
4.1 Festsetzungskonzept	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Abstandsflächen	13
4.4 Höhenlage	14
4.5 Erschließung und Verkehr	14
5 Immissionsschutz	14
6 Energieversorgung	15
6.1 Stromversorgung	15
6.2 Beleuchtung	15

7 Wasserversorgung, Schmutzwasser- und Abfallentsorgung	15
8 Niederschlagswasserbeseitigung	15
9 Altlasten	16
10 Kulturgüter, Denkmäler	16
11 Grünordnung	16
11.1 Wesentliche Zielsetzungen der Grünordnung.....	16
11.2 Erläuterungen zu den festgesetzten Artenlisten	17
11.3 Einfriedungen	17
12 Ausfertigung	17

1 Anlass der Planung

Die Stadt Landsberg am Lech möchte den Wünschen der im Norden des Stadtgebiets ansässigen Sportvereine nachkommen, ihr Angebot durch zusätzliche Sportflächen und -anlagen angrenzend an die bestehenden Standorte zu erweitern. Das von der Stadt beauftragte Sportangebotsentwicklungskonzept (SpAEK, Büro Planwerk 2022) kommt zu dem Ergebnis, dass die gewünschten Erweiterungen an den jeweiligen Standorten begründet und sinnvoll sind und dass die dazwischenliegenden Freiflächen die Chance eröffnen, das Sport- und Freizeitangebot im Norden des Stadtgebiets um weitere, frei zugängliche Flächen und Anlagen für Kinder, Jugendliche und Senioren zu erweitern.

Dieser generationenübergreifende Ansatz wird unter der Bezeichnung "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher" weiterverfolgt. Ein vom Stadtbauamt entwickelter Rahmenplan in zwei Varianten bildet die Grundlage für den weiteren Planungsablauf. Ziel ist ein zukunftsfähiges, landschafts- und nachbarschaftsverträgliches Gesamtkonzept mit einem ausgewogenen Angebot für alle Altersgruppen.

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 11. Dezember 2024 einstimmig parallel zur 93. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg am Lech die Aufstellung des Bebauungsplans 3302 "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher" beschlossen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Stadtrand zwischen Altöttinger Weiher bzw. Sportanlage des FT Jahn e. V. und der Autobahn A 96. Im Westen grenzen oberhalb der von einer Lechtterrasse gebildeten Hangkante die zwischen Bahnlinie und Augsburgener Straße gelegenen Gewerbeflächen an, im Osten brachgefallene Grünlandflächen und Kraut-/Staudenfluren östlich der Altöttinger Straße.

Der Anschluss an das Verkehrsnetz ist durch Weiher- bzw. Jahnstraße und Altöttinger Straße sowie die Radwegverbindung zwischen Augsburgener und Altöttinger Straße im Norden gegeben.

Der 7,7 ha große Umgriff des Bebauungsplans Nr. 3302 umfasst die Flurstücke 1051TF, 1094/2TF, 1094/3TF, 1095/14TF, 1101TF, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121/1, 1121/2, 1125TF, 1126TF, 1132, 1133, 1134, 1135, 1137 und 1138 der Gemarkung Landsberg am Lech.

Der beschriebene Umgriff überschneidet sich im Süden mit den gültigen Bebauungsplänen Nr. 3300 "Kleingartenanlage Altöttinger Weiher" (rechtskräftig 28.05.2004) und Nr. 3360 "Jahnstraße" (rechtskräftig 13.09.2013) und ersetzt diese in den Überschneidungsbereichen. Für die restliche Fläche existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

2.2 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die nachfolgend aufgeführten Teilbereiche bzw. Flächen (vgl. Abb. 1):

- Nördlich des Stadions gelegene Sportflächen (Bogenschießanlage, Fußball- bzw. Rugby-Felder, Soccer-Anlage) des FT Jahn Landsberg e. V.
- Gehölzbestände, Extensivgrünland und Kraut-/Staudenfluren auf dem westlichen Terrassenhang
- Aufgelassener Privatgarten, Ruderalfläche und Lagerplatz an der Jahnstraße westlich der Tennisanlage
- Anlage des Tennisclub Landsberg e. V.
- Extensivgrünlandfläche und Feldgehölz nördlich der Tennisanlage
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Tennisanlage
- In Auflösung befindliche Kleingartenanlage am Nord-/Westufer des Altöttinger Weihers



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher" (Grundlage: DOP20; Copyright und Bezug: Bayerische Vermessungsverwaltung)

3 Übergeordnete Planungen und weitere planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern haben unmittelbare Relevanz für das geplante Vorhaben:

Tab. 1: Für das Planungsgebiet relevante Ziele und Grundsätze im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

LEP Kapitel	Ziele (Z) und Grundsätze (G)	Bezug zum geplanten Vorhaben
1.4.1 Hohe Standortqualität	(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.	Attraktives Angebot an u. a. Freizeiteinrichtungen als Standortfaktor
1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden	(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten ▪ (...) ▪ zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden	Umfassendes, generationenübergreifendes Konzept des "Mehrgenerationenparks Altöttinger Weiher"
2.1.7 Mittelzentren	(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.	Zum gehobenen Bedarf zählen u. a. Sportanlagen von gehobener Größe und Ausstattung
7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen	(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu /zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.	Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des Regionalen Grünzugs Lechtal (1)

Darüber hinaus steht das geplante Vorhaben keinem im LEP formulierten Ziel entgegen.

3.2 Regionalplan der Region 14 München

Hinsichtlich der im Regionalplan der Region 14 formulierten Ziele und Grundsätze ist festzuhalten, dass das Konzept eines Mehrgenerationenparks einen Beitrag zur nachhaltigen, zukunftsfähigen Daseinsvorsorge leistet und dabei u. a. die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigt (A I G 2.3). Außerdem dient es dem Ausbau weicher Standortvorteile (A I G 3.1).

Weiterhin unterstützt das Vorhaben die Grundsätze einer engen verkehrlichen Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung (B II G 1.5) sowie der Schaffung kompakter, funktional und sozial ausgewogener Strukturen (B II G 1.6).

Außerdem dient es der Sicherung und dem Ausbau von Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung als wichtige Standortfaktoren der Region (B V G 1.1), die den Freizeitwert der Region und die Attraktivität für Erholung erhalten und dabei Belastungsgrenzen berücksichtigen (B V G 1.2).

Schließlich liegt der Geltungsbereich am westlichen Rand des regionalen Grünzugs Lechtal. Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines aus-

reichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht (B II Z 4.6.1).

Im Rahmen der Planung zum Mehrgenerationenpark wird ein Zielkonflikt deutlich, der bereits in der grundsätzlichen Konzeption des Regionalen Grünzugs Nr. 1 "Lechtal" angelegt ist. Dieser erfüllt sowohl Funktionen der **Erholungsvorsorge** als auch **siedlungsstrukturelle und klimatische Aufgaben**.

Zur **Erholungsfunktion**:

Mit der vorliegenden Planung wird die Erholungsfunktion des Gebiets gezielt gestärkt. Ziel ist es, insbesondere für das nördliche Stadtgebiet ein wohnortnahes, öffentlich zugängliches Erholungs- und Bewegungsangebot für alle Generationen zu schaffen. Durch die Entwicklung des Mehrgenerationenparks sowie die darin enthaltene Errichtung einer Traglufthalle wird:

- die Zugänglichkeit des Gebiets verbessert,
- ein bislang nicht vorhandenes Ganzjahresangebot für Tennis geschaffen,
- die soziale und gesundheitsbezogene Infrastruktur gestärkt.

Eine Einschränkung der Erholungsnutzung ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird die Erholungsfunktion qualitativ und quantitativ ausgebaut. Auch seitens der Regierung von Oberbayern wurde bestätigt, dass die vorgesehene Nutzung grundsätzlich geeignet ist, die Erholungsfunktion des Grünzugs zu erfüllen.

Zur **Siedlungsgliederung**

Der Regionale Grünzug übernimmt im betreffenden Abschnitt eine siedlungsgliedernde Funktion, insbesondere im Bereich einer im Regionalplan beschriebenen Engstelle im Bereich der Stadt Landsberg am Lech.

Hierzu wird darauf hingewiesen:

- Die Planung ordnet sich in den bestehenden Nutzungskontext der vorhandenen Sportanlagen ein.
- Eine vollständige bauliche Inanspruchnahme des Sondergebiets erfolgt nicht.

Für den Mehrgenerationenpark ist lediglich eine untergeordnete bauliche Nutzung vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird die siedlungsgliedernde Funktion des Grünzugs nicht wesentlich beeinträchtigt. Die vorhandene Freiraumstruktur bleibt im Grundsatz erhalten.

Zur **klimatischen Funktion – Luftaustausch und Frischlufttransport**

Der Regionale Grünzug übernimmt eine Funktion als überregionale Klimaachse. Maßgeblich für den Luftaustausch ist jedoch die topographisch dominierende Talachse des Lechs, die in ausgeprägter Nord-Süd-Richtung verläuft.

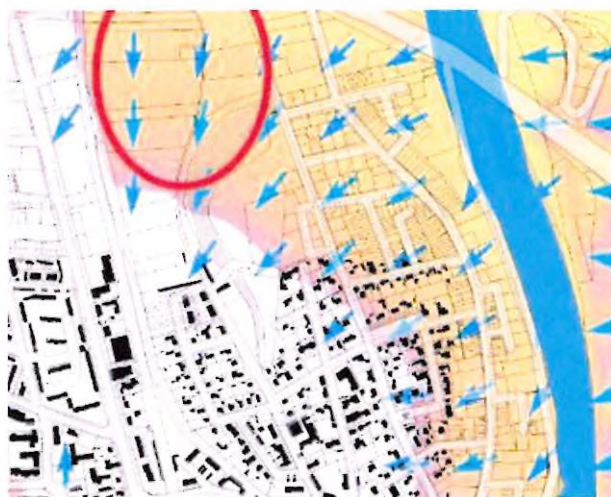
Es ist insbesondere zu berücksichtigen, dass durch die in Dammlage geführte Bundesautobahn 96 mit Lärmschutzwand bereits eine erhebliche Vorbelastung besteht. Der Raum ist hierdurch in Ost-West-Richtung deutlich vorstrukturiert; Beeinträchtigungen der siedlungsstrukturellen und klimatischen Funktionen sind dadurch bereits vorhanden.

Die geplante Traglufthalle liegt dagegen nicht im zentralen Talweg des Lechs, sondern in seitlicher Distanz (von mind. 300 m) zum Lech. Eine unmittelbare Inanspruchnahme des primären Strömungskorridors erfolgt nicht.

Eine durchgehende, quer zur Hauptströmungsrichtung verlaufende, neue Riegelwirkung entsteht durch die Traglufthalle ebenfalls nicht. Die für den Luftaustausch maßgebliche Talquerschnittsfläche bleibt in funktional ausreichendem Umfang erhalten. Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass die geplante, untergeordnete bauliche Nutzung zu einer wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigung der Frischluft- und Luftaustauschfunktion führt. Die Schutzgutkarte Klima/Luft stellt den Bereich auf regionaler Maßstabsebene als bedeutsame Kaltluftbahn dar. Eine objektspezifische, quantitative Nachweisführung einer erheblichen Funktionsbeeinträchtigung liegt jedoch nicht vor. Die Annahme einer "starken Beeinträchtigung" ist daher nicht hinreichend konkretisiert. Im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs auf der Pfettenwiese wurde 2022 vom Büro Burghardt und Partner, Kassel ein Klimagutachten erstellt, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird.

Insbesondere in den Karten des Anhangs des Gutachtens (S. 31 ff.), in denen die Kaltluftproduktion und der Kaltlufttransport für das Stadtgebiet dargestellt sind, wird deutlich, dass die Luftströmungen des nächtlichen Abkühlungsprozesses im Bereich des geplanten Mehrgenerationenparks

- innerhalb der ersten Stunde nach Sonnenuntergang von Richtung Nord(-osten) kommen



(Quelle: Büro Burghardt und Partner, Kassel (2022): Klimagutachten Landsberg am Lech I Realisierungswettbewerb "Pfettenstraße", Kaltluftproduktion und Kalt Kaltlufttransport – nach 1 Stunde nach Sonnenuntergang)



(Quelle: Büro Burghardt und Partner, Kassel (2022): Klimagutachten Landsberg am Lech I Realisierungswettbewerb "Pfettenstraße", Kaltluftproduktion und Kalt Kaltlufttransport – nach 2 Stunde nach Sonnenuntergang)

- erst nach etwa vier Stunden nach Sonnenuntergang in Ost-West-Richtung vom Lech bis in die westlich gelegenen Stadtgebiete erfolgen.



(Quelle: Büro Burghardt und Partner, Kassel (2022): Klimagutachten Landsberg am Lech I Realisierungswettbewerb "Pfettenstraße", Kaltluftproduktion und Kaltlufttransport – nach 4 Stunde nach Sonnenuntergang)

Dies liegt insbesondere auch am deutlichen Höhensprung von 9 m (postglaziale Lechterrasse) direkt westlich des Plangebiets. Entgegen der Karte des Landesamts für Umwelt spielt der Kaltlufttransport vom Gebiet des Mehrgenerationenparks zum nordwestlich gelegenen Stadtgebiet nur eine untergeordnete Rolle, da die Abkühlung des Gewerbe- bzw. Industriegebiets westlich der Bahnlinie in den ersten Stunden nach Sonnenuntergang durch den Kaltlufttransport aus Westen erfolgt.

Erst ab 5 Stunden nach Sonnenuntergang, wenn der tiefergelegene Bereich, in dem der Mehrgenerationenpark liegt, bereits mit Kaltluft "aufgefüllt" ist, strömt auch Kaltluft in den höheren Luftschichten von Ost nach West.

Ein Kaltlufttransport vom Gebiet des Mehrgenerationenparks zum nordwestlich gelegenen Industriegebiet Nord (Bebauungsplan Nr. 3050 nördlich der A96) ist zu keinem Zeitpunkt erkennbar.

Von einer starken Beeinträchtigung der Funktion des Regionalen Grünzugs im Luftaustausch insbesondere zum nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet durch die Traglufthalle im Mehrgenerationenpark ist nach Betrachtung der Karten im Gutachten nicht auszugehen.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs Die Stadt Landsberg am Lech stellt durch folgende planerische Maßnahmen im Bebauungsplan sicher, dass die Funktionen des Regionalen Grünzugs dauerhaft erhalten bleiben:

- Beschränkung der baulichen Nutzung auf einen untergeordneten Teilbereich
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Ausschluss einer weiteren baulichen Verdichtung
- Verzicht auf geschlossene Riegelbebauung
- Erhalt großzügiger, zusammenhängender Freiflächen

Die klimatisch maßgebliche Hauptleitbahn entlang des Lechs wird nicht erheblich stärker beeinträchtigt. Die siedlungsgliedernde Freiraumstruktur bleibt in ihrer Grundfunktion erhalten. Die Erholungsfunktion wird gestärkt.

Gesamtbewertung

Bauliche Nutzungen innerhalb eines Regionalen Grünzugs sind in begrenztem Umfang zulässig, sofern die landesplanerischen Funktionen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Unter Berücksichtigung

- der deutlichen Stärkung der Erholungsfunktion des Regionalen Grünzugs,
- der Einordnung in den bestehenden Nutzungskontext,
- der Beschränkung baulicher Strukturen, die zusammen nur ca. 10 % des Geltungsbereichs einnehmen
- der verbleibenden Freiraumanteile,
- der Distanz zur klimatisch maßgeblichen Hauptachse des Lechs,
- sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die A 96

wird die Planung insgesamt als mit den Zielen des Regionalen Grünzugs vereinbar bewertet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der siedlungsstrukturellen oder klimatischen Funktionen ist nicht zu erwarten.

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landsberg am Lech

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landsberg am Lech aus dem Jahr 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 zum größten Teil als Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen (Sport-, Tennisplatz, Kleingärten) dargestellt, im Norden ergänzt um Flächen für die Landwirtschaft (vgl. Abb. 2). Die eingetragenen Einzelbäume und Baumgruppen sowie landschaftsbildprägende Heckenstrukturen sind nur noch zum Teil erhalten.

Weiterhin sind die amtlich kartierten Biotope verzeichnet. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Tennisanlage sind als Grünzug von Bebauung freizuhalten.

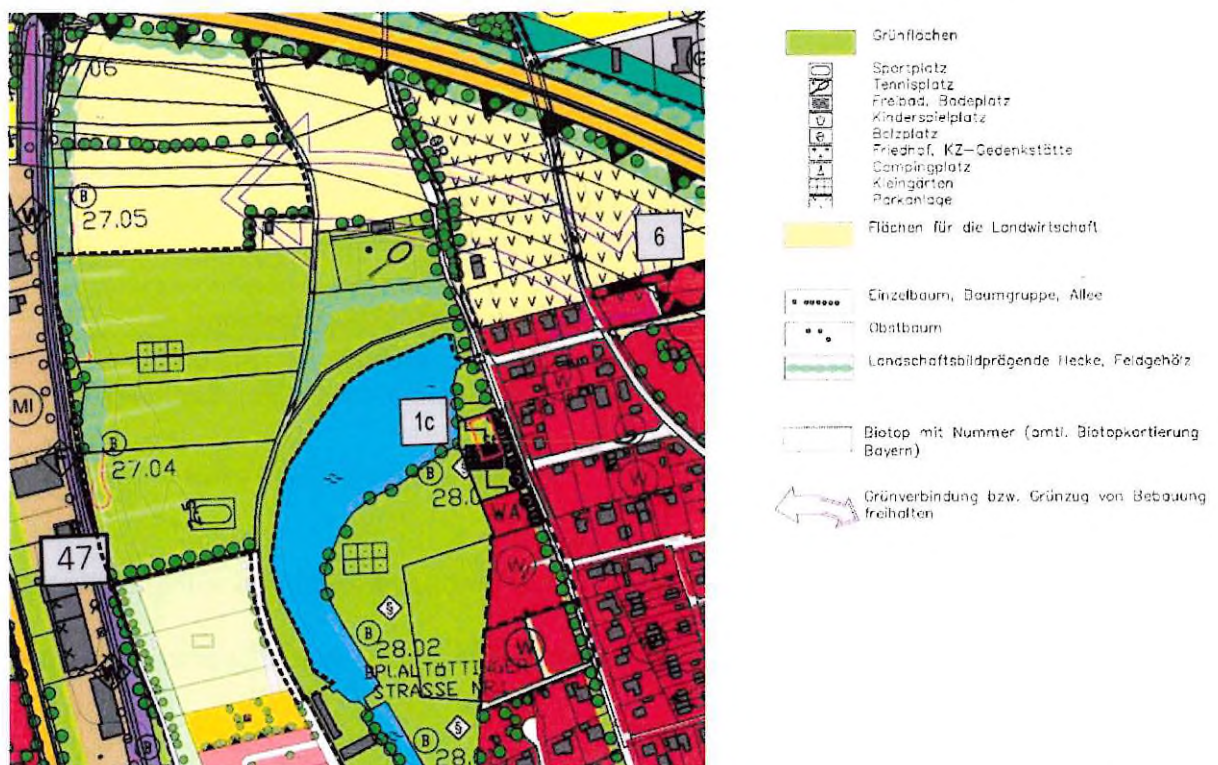


Abb. 2: Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher"

3.4 Weitere rechtliche Planungsvorgaben

3.4.1 Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 der Stadt Landsberg am Lech umfasst oder berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Flächen. Im Geltungsbereich liegen vollständig (Teilfläche -004) bzw. teilweise (Teilfläche -005) zwei Teilflächen des amtlich kartierten Biotops 7931-0027 (Gehölze nahe der Bahnlinie bei der "Milchhäuselsiedlung"). Weiterhin sind vom Vorhaben keine sonstigen Flächen bzw. Objekte der amtlichen Naturschutzverwaltung (Ökokatasterflächen, Wiesenbrütergebiete, Feldvogelkulisser, Fundpunkte bzw. Flächen der Artenschutzkartierung) betroffen.

Im Rahmen der Geländebegehungen konnten außer einem Brutzeitnachweis des Stars keine Vorkommen naturschutzfachlich relevanter Tierarten festgestellt werden.

3.4.2 Wasserrecht

Der Geltungsbereich ist mit keinen Schutzbestimmungen nach Wasserrecht belegt und befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

3.4.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Norden des Geltungsbereichs und Teile eines dort geplanten Baufensters liegen innerhalb der Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG) der BAB 96. Das Fernstraßen-Bundesamt wird daher gemäß § 9 Abs. 2c FStrG im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Gemäß einer Voranfrage der Stadt Landsberg am Lech kann auf Basis der vorgelegten Planung vorbehaltlich der Prüfung des geplanten Vorhabens innerhalb des entsprechenden Genehmigungsverfahrens eine Ausnahmegenehmigung für den Bau und Betrieb der Traglufthalle in Aussicht gestellt werden.

4 Planungsziele

Mit dem Beschluss zur Aufstellung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 3302 "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher" verfolgt die Stadt Landsberg am Lech insbesondere folgende Ziele:

- Stärkung des nördlichen Stadtgebietes mit Spiel- und Freizeitanlagen
- Bewegungsmöglichkeiten für alle Generationen: Kleinkinder, Schulkinder, Jugendliche, Menschen mit Einschränkungen, Erwachsene aller Fitness-Stufen, Seniorinnen und Senioren
- Größtenteils öffentlich zugängliches Gelände, um niedrigschwellige Angebote und Zukunftstrends im Sportbereich zu fördern
- Barrierefreier Zugang zu allen Nutzungen
- Gestaltung eines hochwertigen Freiraums im Hinblick auf die Anbindung an die freie Landschaft
- Ersatz des wegfallenden Beachvolleyballplatzes am künftigen Standort des Jugendzentrums
- Baurecht für zwei Freiluftsporthallen
- Baurecht für drei zusätzliche Tennisplätze (gedeckt und ungedeckt)
- Erschließung zu Fuß, mit dem Rad und PKW

- Förderung des Umweltverbundes
- Verbesserung der Erlebbarkeit der Uferzone des Altöttinger Weihers
- Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage.

4.1 Festsetzungskonzept

Der 7,7 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher" wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5, 9 und 15 als "Öffentliche Grünfläche mit Sonderbauflächen" mit der Zweckbestimmung Sport-, Freizeit- und Spielgelände und baulichen Anlagen festgesetzt.

Dies ist zulässig, da die baulichen Anlagen, die mit einer (Teil-)Versiegelung von Boden verbunden sind, der Zweckbestimmung dienen. Sie nehmen nur ca. 10 % des Geltungsbereichs ein und sind somit von untergeordneter Bedeutung.

Als bauliche Anlagen sind zum jetzigen Planungsstand vorgesehen:

- Zwei Freiluftsporthallen und ein Soccerfeld
- Traglufthalle (Tennis)
- Calisthenics-Anlage
- Anlagen für Kleinkinder (Pump Track, Wasserspielplatz, Kleinkinderspielplatz)
- Kletterspielplatz
- Boulderwand
- Zwei Beachvolleyballfelder
- Pump Track
- Kleinanlagen (Barfußpfad, Tretbänke, Balancierpfad, Sitzbänke, Liegen, Hängematten)
- Optional Minigolfanlage und / oder befestigte Boule-Plätze

Für die drei geplanten Gebäude (Freiluftsporthallen, Traglufthalle mit Nebenanlagen) sind in der Planzeichnung Baugrenzen und Größen der Grundflächen für die jeweilige bauliche Anlage festgesetzt. Die weiteren Sport- und Spielanlagen erhalten zum jetzigen Planungsstand keine eigenen Baugrenzen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Größen der Grundflächen betragen

- je 700 m² für die beiden Freiluftsporthallen sowie
- 3.200 m² für die Traglufthalle, einen zusätzlichen ungedeckten Tennisplatz und ergänzende Umkleidekabinen.

Als maximale Höhen für die Gebäude werden festgesetzt:

- Freiluftsporthallen: 4,7 m (Längsseiten außen) und 6,5 m (Firstlinie)
- Tragluft-Tennishalle: 14 m

4.3 Abstandsflächen

Es gilt "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

4.4 Höhenlage

Die Teilflächen des Geltungsbereichs, in denen Baufenster festgesetzt werden, sind als weitgehend eben anzusprechen. Lediglich im Norden (Baufenster Traglufthalle) sind Geländeebnellierungen erforderlich.

Die für die Bemessung der Wandhöhen jeweils maßgebliche maximale Oberkante des Rohfußbodens beträgt für die beiden südlichen Baufenster 583 m ü. NN, für das nördliche Baufenster 581 m ü. NN.

4.5 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über das bestehende Straßennetz der Jahn- bzw. Weiherstraße und Altöttinger Straße von Süden. Die vorhandenen Radwege weisen über das Sammel- und Erschließungsnetz eine Anbindung an das Hauptnetz sowie Verbindungen zum Landkreisradroutennetz auf. Fußgängerinnen und Fußgänger erreichen den Geltungsbereich über die straßenbegleitenden Wege sowie eine Bahnunterführung im Norden des Gebiets.

Haltestellen der Stadtbuslinie 4 (Weiherstraße bzw. Hopfengartenstraße) liegen in einer Entfernung von 350 m.

Das vorab von der Stadt Landsberg beauftragte Verkehrsgutachten (Büro R+T Verkehrsplanung GmbH, 2024) kommt zum Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der Erschließung des Gebiets von Süden über die Weiher-/Jahnstraße bzw. die Altöttinger Straße an den vier betroffenen Knotenpunkten auch bei einer prognostizierten Verkehrszunahme von 6 % eine befriedigende bis gute Verkehrsqualitätsstufe aufweisen wird. Der zusätzliche, dem Mehrgenerationenpark zuzuordnende Verkehr kann problemlos aufgenommen werden.

Am Knoten Augsburg / Schwaighof- / Von-Kühlmann-Straße liegt die durch den Mehrgenerationenpark verursachte Verkehrszunahme im Bereich der aktuellen täglichen Schwankungen. Eine Anpassung wird – unabhängig von der Realisierung des Mehrgenerationenparks – von der Stadt Landsberg am Lech untersucht.

Schließlich empfiehlt das Gutachten, das straßenbegleitende Parken in der Weiher- und Jahnstraße auf markierte Flächen zu beschränken, um vorhandene Engstellen zu ordnen und Ausweichmöglichkeiten zu schaffen.

Der Bedarf an notwendigen Stellplätzen (Pkw, Fahrräder) wurde anhand der Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech ermittelt.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen einer vorab beauftragten schalltechnischen Untersuchung (hils consult gmbh, 2025) wurden sowohl die Geräuschauswirkungen der geplanten Sport- und Freizeitanlagen als auch die veränderten Geräuscheinwirkungen durch den zusätzlichen Straßenverkehr auf die angrenzende Nachbarschaft ermittelt und bewertet. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch die geplante (Gesamt-)Anlage inkl. der Traglufthalle unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen (u. a. keine Sportnutzung zur Nachtzeit, Begrenzung der Schallleistung des Aggregats der Traglufthalle auf 80 db(A)) die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV in der Nachbarschaft eingehalten und z. T. deutlich unterschritten werden.

Die zusätzliche Belastung durch den der Anlage zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr führt zu einer geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel um bis zu 0,5 dB(A), jedoch nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Diese ist auf die bereits bestehende Vorbelastung zurückzuführen, so dass von einer unmittelbaren Durchmischung des geringfügigen zusätzlichen Verkehrslärms mit der bestehenden Vorbelastung auszugehen ist.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich sowie gartenbaulich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

6 Energieversorgung

6.1 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz. Für sämtliche Neubauten und sonstigen Anschlussstellen werden die Zuleitungen als Erdkabel ausgeführt. Dies gilt auch für Leitungen der Telekommunikationsanlagen. Dabei ist zu beachten, dass neue und bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut und nicht bepflanzt werden dürfen.

6.2 Beleuchtung

Ggf. erforderliche zusätzliche Lichtmasten im Geltungsbereich bleiben unter einer Höhe von 12 m.

Für die Beleuchtung von Anlagen und Fußwegen sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K zulässig. Es dürfen ausschließlich Strahler verwendet werden, die gegen das Eindringen von Insekten gesichert sind und an den Außenseiten nicht wärmer als 60 °C werden.

7 Wasserversorgung, Schmutzwasser- und Abfallentsorgung

Die Traglufthalle sowie das öffentliche WC erhalten einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Landsberg am Lech. Die Entsorgung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt über das Kanalsystem der Stadtwerke Landsberg am Lech.

Die Dachentwässerung der Traglufthalle und der Freiluftsporthallen ist in Zisternen zwischenspeichern und zum Bewässern und Beregnen von Sport- und Grünflächen zu verwenden.

Die Abfallentsorgung ist über die Abfallwirtschaft des Landkreises Landsberg am Lech organisiert.

8 Niederschlagswasserbeseitigung

Ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich ist zum aktuellen Planstand nicht erforderlich und wurde nicht erarbeitet. Das Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern, um das Wasser an Ort und Stelle dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen und die Grundwasserneubildung zu fördern. Eine Anschlussmöglichkeit für Regenwasser an die Kanalisation besteht nicht.

9 Altlasten

Sollten Erkenntnisse über Altlasten oder sonstige Bodenbelastungen 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.

10 Kulturgüter, Denkmäler

Das einzige im Geltungsbereich befindliche Baudenkmal D-1-81-130-609, ein Bildstock an der Altöttinger Straße (Sandsteinpfeiler mit rundbogigem Gehäuse und flacher Nische, im Kern 17./18. Jh.), bleibt inkl. des umgebenden Standorts unverändert erhalten.

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich außerdem keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Ggf. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8 Absatz 1-2 DSchG.

11 Grünordnung

11.1 Wesentliche Zielsetzungen der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen insbesondere folgende Ziele:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölzbestände im Geltungsbereich (Bestände auf dem Terrassenabhang im Westen sowie Feldgehölz im Norden)
- Harmonische Einbindung aller Gebäude und Anlagen sowie der Grünflächen in die Umgebung
- Neuanpflanzung von Gehölzen unter Verwendung gebietseigener, standortangepasster Bäume und Sträucher
- Anlage von Blühwiesen im sukzessive freiwerdenden Uferbereich des Altöttinger Weihers
- Ausbildung neu anzulegender Fuß- und Radwege mit wasserdurchlässigen Belägen
- Beseitigung bestehender Missstände im Orts- und Landschaftsbild (Ruderalflur und Lagerfläche südwestlich der Tennisanlage, Eingrünung der Tennisanlage mit nicht gebietsheimischer Thuja-Hecke)
- Abarbeiten der Eingriffsregelung und Ausweisung geeigneter Ausgleichsflächen (Umweltbericht)
- Effektive Eingrünung der Traglufthalle im nördlichen Baufenster

11.2 Erläuterungen zu den festgesetzten Artenlisten

Die Liste der zu pflanzenden Gehölze in Planzeichnung, Satzung und Umweltbericht entspricht den Vorgaben der Stadt Landsberg am Lech. Diese beinhaltet auch Arten, die gemäß der Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern des Landesamtes für Umwelt als nicht gebietseigen anzusprechen sind.

Bei künftigen Pflanzungen und Ansaaten im Rahmen der Ausführungsplanung ist zu beachten, dass auf Ausgleichsflächen nur gebietseigene Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1) gepflanzt werden dürfen. Ebenso ist dort nur die Ausbringung von gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet 16) zulässig.

11.3 Einfriedungen

Einfriedungen am Rand des Geltungsbereichs sind aktuell nicht vorgesehen. Sollten Einfriedungen stellenweise erforderlich werden, so sind sie als Zäune gemäß der Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung herzustellen. Ergänzend zur Einfriedungssatzung sind sie mit einem Bodenabstand von 10 cm auszulegen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen.

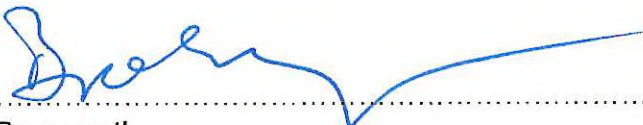
Die bestehenden Sportplätze (Fußball, Rugby) sind mit Ballfangzäunen von den westlich angrenzenden Ausgleichsflächen sowie den östlich geplanten Spielanlagen im zentralen Geltungsbereich abzugrenzen. Diese sind maximal 6 m hoch auszulegen.

12 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan Nr. 3302 "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher" der Stadt Landsberg am Lech auf den Flurstücken Nr. 1051TF, 1094/2TF, 1094/3TF, 1095/14TF, 1101TF, 1116, 1117, 1118, 1119, 1121/1, 1121/2, 1125TF, 1126TF, 1132, 1133, 1134, 1135, 1137 und 1138 der Gemarkung Landsberg am Lech, bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom dem Stadtratsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Landsberg am Lech, den 09.09.26





Doris Baumgartl
(Oberbürgermeisterin Stadt Landsberg am Lech)

Felix Bredschneider
3. Bürgermeister

