



STADT LANDSBERG AM LECH

Bebauungsplan Nr. 3302

"Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher"

UMWELTBERICHT

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

INHALT

1 Einleitung	4
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Beschreibung des Plangebiets	4
1.2.1 Lage und Erschließung	4
1.2.2 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	4
1.3 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	5
1.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	5
1.3.2 Angewandte Methodik	6
2 Vorgaben und Ziele einschlägiger Fachgesetze und -pläne	6
2.1 Aktueller Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern	7
2.3 Artenschutzkartierung Bayern	7
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	8
3.1.2 Schutzgut Fläche	9
3.1.3 Schutzgut Boden	9
3.1.4 Schutzgut Wasser	10
3.1.5 Schutzgut Klima und Luftqualität	11
3.1.6 Schutzgut Landschaft	11
3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit	12
3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Immissionsschutz	14
3.2.2 Naturschutz	14
3.2.2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringerung	14
3.2.2.2 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich	15

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	18
3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
4 Prüfung alternativer Standorte	19
5 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	19
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
8 Quellenverzeichnis	21

1 Einleitung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Mit der Initiierung der Bauleitplanung für den "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher" beabsichtigt die Stadt Landsberg am Lech, das Angebot an Sport-, Spiel- und Freizeitflächen und -anlagen im Norden des Stadtgebiets zu erweitern. Dabei sollen generationenübergreifend sowohl die Bedürfnisse von (Klein-)Kindern und Jugendlichen als auch von Erwachsenen und Senioren befriedigt werden.

Der Stadtrat hat die Aufstellung der erforderlichen Bauleitplanung am 11. Dezember 2024 einstimmig beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3302 und der parallelen 93. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen werden.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die Umweltauswirkungen bei einer Realisierung des geplanten Bauvorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hierzu benennt der Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung die mit dem Vorhaben verbundenen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter und legt weiterhin Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild fest.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage und Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 der Stadt Landsberg am Lech 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 und nimmt eine Fläche von 7,7 ha ein. Er befindet sich am nördlichen Rand des Stadtgebiets von Landsberg am Lech zwischen dem Altöttinger Weiher im Süden und der A 96 im Norden. Nach Süden und Osten grenzt die Wohnbebauung der Schwaighof-Siedlung an, im Westen oberhalb der von der Lechterrasse gebildeten Hangkante die zwischen Bahnlinie und Augsburgsburger Straße gelegenen Gewerbeflächen.

Der Anschluss an das Verkehrsnetz ist durch die Weiher- bzw. Jahnstraße und die Altöttinger Straße gegeben. Für Radfahrer und Fußgänger ist außerdem ein Zugang von Norden über den Verbindungsweg zwischen Augsburgsburger und Altöttinger Straße möglich.

1.2.2 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 der Stadt Landsberg am Lech befinden sich mehrere Spielfelder (Fußball, Rugby) und die Bogenschießanlage des FT Jahn Landsberg e.V. sowie die Anlage des Tennisclub Landsberg e. V. Wesentliche Teile des Plangebiets werden somit bereits heute zu Sport- und Erholungszwecken genutzt (vgl. Abb. 1).

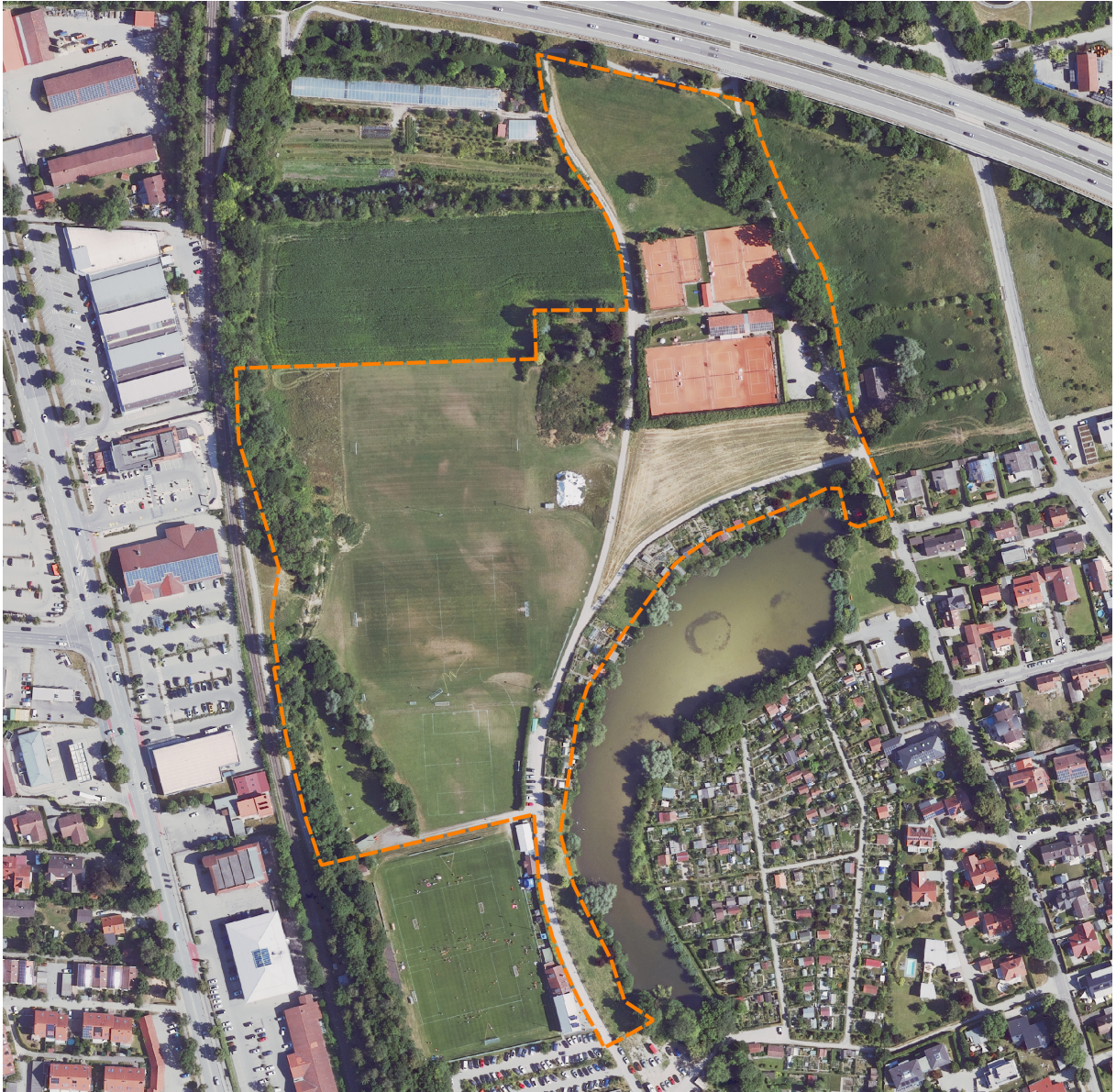


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher" (Grundlage: DOP20; Copyright und Bezug: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.3 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Aufgrund der gegebenen naturräumlichen Ausstattung und der eingeschränkten Reichweite der vom geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschränkt sich der zu untersuchende Bereich der Umweltprüfung auf das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld.

1.3.2 Angewandte Methodik

In der im Umweltbericht zusammengefassten Umweltprüfung nach § 2a BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu beachten.

Der vorliegende Umweltbericht stützt sich zunächst auf die Ergebnisse der folgenden Erhebungen im Planungsgebiet:

- Begehungen im Jahr 2025 und April 2026 zur Ermittlung der Lebensraum- / Habitatqualität, ggf. vorhandener Biotope sowie Vorkommen planungsrelevanter Arten (Schwerpunkt Brutvögel, Reptilien) am 05.02., 26.03., 13.05., 30.05., 02.07., 14.08., 29.10.2025 sowie 30.04.2026 (Büro PKU)

Weiterhin wurden die folgenden Fachunterlagen und -daten ausgewertet:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech
- Datensatz Karla.Natur des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- Daten des bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz FIS-Natur (via FIN-Web des LfU)

Wichtigste Prüfinhalte der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d aufgeführten Schutzgüter. Im Rahmen der Umweltprüfung werden sie hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber der vom Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen bewertet, wobei hierbei ggf. vorhandene Vorbelastungen zu berücksichtigen sind. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in Anlehnung an die Vorgehensweise bei der ökologischen Risikoanalyse. Die Eingriffserheblichkeit wird dabei den drei Wertstufen geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen zugeordnet.

2 Vorgaben und Ziele einschlägiger Fachgesetze und Pläne

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt unter der Berücksichtigung der Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und -pläne:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Planungsregion 14 (München)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP Band Landsberg am Lech)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landsberg am Lech

2.1 Aktueller Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 die folgenden Flächen und Einträge aus:

- Grünflächen, z. T. mit Zweckbestimmung (Sportplatz, Tennisplatz, Kleingärten)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Einzelbäume und Baumgruppen
- Landschaftsbildprägende Hecken und Feldgehölze
- Amtlich kartierte Biotope
- Von Bebauung freizuhaltender Grünzug
- Straßen und Wege

Dabei entspricht der Bestand an Gehölzen sowie die in der zentralen Grünfläche festgelegte Zweckbestimmung Kleingartenanlage nicht mehr dem aktuellen Zustand.

2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Obwohl der Lech durch die Korrekturen im 20. Jahrhundert seinen Wildflusscharakter und die natürliche Auendynamik verloren hat, fungiert das Lechtal gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech nach wie vor als landesweit bedeutende Verbindungsachse zwischen Alpen und Jura.

Übergeordnetes Ziel ist es daher, die Lechauen einschließlich der Lechleiten als großflächigen Biotopkomplex und grundlegenden Bestandteil des Biotopverbundes in Bayern zu erhalten und zu optimieren. Hierzu sollen u. a. Gehölzstrukturen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin wird der Aufbau eines regionalen Biotopverbundes angeregt, der u. a. vorhandene Terrassenkanten und Saumstrukturen integrieren soll. Hauptziel eines solchen Verbundes ist die Vernetzung der noch vorhandenen Heideflächen.

Hierzu werden die Lechauen und Leitenhänge sowie die angrenzenden flachgründigen Schotterböden auf spät- und postglazialen Ablagerungen im Lechtal als Schwerpunktgebiete des Naturschutzes benannt.

2.3 Artenschutzkartierung Bayern

Im Datenbestand der Artenschutzkartierung Bayern bzw. Karla.Natur sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 keine naturschutzfachlich relevanten Arten verzeichnet. Für den Altöttinger Weiher sind Einträge mehrerer Fischarten enthalten, die auf Besatz durch den ortsansässigen Angelverein zurückzuführen sind. Weitere Nachweise in der näheren Umgebung betreffen v. a. gebäudebewohnende Fledermäuse.

Auf diese und alle weiteren dokumentierten Vorkommen in der Umgebung hat das hier gegenständliche Vorhaben mit Sicherheit keine negativen Auswirkungen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustands der Umwelt am geplanten Eingriffsort sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Falle einer Realisierung der Planung erfolgt anhand der im UVPG definierten Schutzgüter.

3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand

Aufgrund der in weiten Bereichen intensiven Nutzung (Sport- und Freizeit, Landwirtschaft, Kleingärten) bietet das Planungsgebiet nur Lebensraum bzw. (Teil-)Habitate für wenige wertgebende Tierarten an. Hier sind in erster Linie gehölzbrütende Vogelarten zu nennen, die v. a. im Gehölzbestand auf dem Terrassenabhang im Westen des Geltungsbereichs sowie im kleinen Feldgehölz nördlich der Tennisanlage potenzielle Habitate vorfinden. Gleiches gilt für Fledermausarten, die regelmäßig Gehölze als Quartierstandorte nutzen. Weiterhin stellen die Ränder der genannten Gehölze im Komplex mit den vorhandenen Kraut-/Staudenfluren sowie Rohbodenstandorten günstige Lebensräume für Reptilien dar, wobei insbesondere Vorkommen der Zauneidechse zu erwarten wären.

Hinsichtlich vorhandener Pflanzenarten sowie Realnutzungs- bzw. Biotoptypen dominieren im Geltungsbereich Sportanlagen mit hohem Versiegelungsgrad (Tennisplätze) bzw. Naturrasensportplätze ohne Versiegelung. Ein extensives Nutzungsregime mit Potenzial als Lebensraum für wildlebende Tierarten weisen die beschriebenen, z. T. als Biotope kartierten Gehölze und mit Einschränkungen die Grünlandfläche nördlich der Tennisanlage auf. Naturschutzfachlich relevante Pflanzenarten kommen in keinem dieser Realnutzungstypen vor.

Bewertung der Bestandssituation

Während der Begehungen im Zeitraum Frühjahr 2025 bis April 2026 wurde im Geltungsbereich einmalig der Star beobachtet (Brutzeitnachweis). Weitere naturschutzfachlich wertgebende Arten wurden nicht angetroffen. Außerdem konnten im zur Fällung anstehenden Gehölzbestand außer einem Nistkasten keine Höhlen oder sonstigen potenziellen Quartierstandorte festgestellt werden. In die oben aufgeführten Bereiche mit Lebensraumpotenzial wird gemäß dem aktuellen Planungsstand nicht eingegriffen. Teilbereiche am Fuß des Terrassenabhangs im Westen sind im Gegenteil als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die eine Bestandsaufwertung bedeuten würden.

Die vorhandenen Realnutzungstypen sind zum größten Teil nur von geringem naturschutzfachlichem Wert (Einstufung gemäß BayKompV). Lediglich die genannten Gehölzbestände und die Extensivwiese nördlich der Tennisanlage weisen mittlere Wertigkeiten auf.

Teile der Gehölzbestände auf dem Terrassenabhang im Westen sind als Biotope amtlich kartiert. Sämtliche Gehölzbestände im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz des Artikel 16 BayNatSchG.

Baubedingte Auswirkungen

Der Bau der konzipierten Anlagen im Norden des Geltungsbereichs (Traglufthalle, Pump Track) führt zur Versiegelung derzeit extensiv genutzter Wiesenbestände mittlerer Wertigkeit. Weiterhin müssen an wenigen Stellen Solitärbäume sowie der Baumbestand eines aufgelas-

senen Privatgrundstücks westlich der Tennisanlage beseitigt werden. Alle weiteren Baumaßnahmen betreffen ausschließlich Flächen geringer Wertigkeit.
 Mit Vergrämungseffekten gegenüber wertgebenden Tierarten ist nicht zu rechnen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Konzeption des Mehrgenerationenparks ist eine Ausweitung des Angebots an Sport- und Freizeitanlagen verbunden, die eine erheblich erhöhte Frequentierung des Geländes zum Ziel hat. Gleichzeitig rücken die Bereiche mit erhöhter Frequentierung näher an die randlich gelegenen Flächen und Strukturen mit Lebensraumpotenzial heran, wobei im Rahmen der durchgeführten Begehungen keine entsprechende Nutzung festgestellt wurde.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering

Insgesamt führt die Realisierung des geplanten Vorhabens bezogen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu **Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit**.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 3302 umfasst eine Fläche von 7,7 ha. Versiegelte Teilflächen (Gebäude, Wegenetz) nehmen derzeit nur einen sehr geringen Anteil ein.

Bewertung der Bestandssituation

Die überwiegend intensive Nutzung hat zur Folge, dass dem Schutzgut Mensch (Sport und Naherholung) derzeit Vorrang vor allen anderen Schutzgütern eingeräumt wird.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche wird neben der Nutzungsumwandlung in erster Linie die damit verbundene Versiegelung adressiert, da durch sie alle alternativen Nutzungsmöglichkeiten bzw. Schutzgüter am stärksten beeinträchtigt werden. Im Fall der Realisierung aller derzeit konzipierten Anlagen sind Neuversiegelungen im Umfang von ca. 7.800 m² erforderlich.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	gering	mittel	gering	gering

Mit der geplanten Nutzungsänderung sind insgesamt **Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit** des Schutzgutes Fläche verbunden.

3.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Auf den holozänen Aueablagerungen im Geltungsbereich hat sich flächendeckend Kalkpater-
 nia (Braune Auenrendzina) entwickelt.

Bewertung der Bestandssituation

Bei der Kalkpaternia (im Geltungsbereich Braune Auenrendzina) handelt es sich um einen im Lechtal lokal verbreiteten Bodentyp mit hoher Durchlässigkeit und geringem Filtervermögen. Hinsichtlich der Nährstoff- und Wasserversorgung handelt es sich um Normalstandorte, die keine Tendenz zur Ausbildung seltener und damit wertgebender Pflanzengesellschaften aufweisen. Hinsichtlich ihrer Funktion als Produktionsstandort für die Landwirtschaft stellen sie durchschnittliche Standorte mit einer mittleren Ertragsleistung (Ackerzahlen 61-60) dar (Quelle: Energieatlas Bayern, Karte zur natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden 1:25.000).

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Versiegelungen und mit Bodenaushub verbundene Baumaßnahmen sind im Geltungsbereich auf insgesamt ca. 7.800 m² erforderlich. Auf Teilflächen, die derzeit als Acker bzw. Kleingärten genutzt werden, ist von einer Reduzierung der Eingriffe ins Bodengefüge sowie von Stoffeinträgen auszugehen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	mittel	gering	gering	gering

Bezogen auf das Schutzgut Boden führen die erforderlichen Eingriffe im Gesamteffekt zu **Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit**.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Abgeleitet aus der topographischen Situation eines mindestens 5 m tieferen Niveaus des Lechs gegenüber der Geländeoberfläche im Planungsgebiet beträgt der Grundwasserflurabstand durchgehend mehrere Meter.

Bewertung der Bestandssituation

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers "Quartär-Landsberg" wird wegen anthropogen verursachtem Nitratreintrag als schlecht, der mengenmäßige Zustand hingegen als gut bewertet. Das Umweltziel eines guten chemischen Zustands wird voraussichtlich erst 2028-2033 erreicht.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im regulären Betrieb haben die Sport- und Freizeitanlagen weder negative Auswirkungen auf den lokalen Grundwasserkörper noch auf den Wasserkörper Lechs.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	keine	keine	keine	keine

Mit der geplanten Nutzungsänderung sind **keine Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Wasser verbunden.

3.1.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Bestand

Auf Grundlage der lokalen Topographie und Oberflächenbeschaffenheit sind entlang des Lechtals keine regelmäßigen lokalklimatischen Ausgleichsströmungen zu erwarten. Während austauscharmer Wetterlagen stellt sich gemäß der Schutzgutkarte Klima/Luft der Bayerischen Landesamtes für Umwelt eine tendenziell von Süd nach Nord gerichtete Luftströmung ein, die dann keine Funktion für die Frischluftversorgung des Landsberger Stadtgebiets hat.

Ein Gutachten mit höherer räumlicher Auflösung (Burghardt und Partner, Ingenieure, 2022) modelliert bei solchen Bedingungen im Geltungsbereich eine kleinräumige südlich bis westlich gerichtete Strömungsbewegung. In solchen Fällen bildet die Ost-West-verlaufende Trasse der A 96 unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs eine lokalklimatisch wirksame Barriere.

Bewertung der Bestandssituation

Das Planungsgebiet hat keine nennenswerte Funktion bei der Frischluftversorgung der angrenzenden Wohngebiete am nördlichen Stadtrand.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Dementsprechend wirkt sich die geplante Nutzungsänderung nicht negativ auf das Lokalklima und die Luftqualität der Umgebung aus.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima und Luftqualität	keine	keine	keine	keine

Mit der geplanten Nutzungsänderung sind **keine Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Klima und Luftqualität verbunden.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das lokale Landschaftsbild ist durch die Stadtrandlage und die aktuelle Nutzung geprägt von starker anthropogener Überformung. Markante Landmarken oder attraktive Blickbeziehungen sind nicht vorhanden. Weiterhin ist die Reichweite der Sichtbeziehungen in alle Richtungen durch vorhandene Hindernisse (Terrassenkante, Gehölze, Ortsrand) eingeschränkt.

Bewertung der Bestandssituation

Aufgrund der beschriebenen anthropogenen Überformung und der eingeschränkten Sichtbeziehungen wird dem lokalen Landschaftsbild ein geringer bis maximal mittlerer Wert zugewiesen.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Errichtung aller geplanten Sport- und Freizeitanlagen wirkt sich nur auf kurze Distanzen aus und führt zu keiner nennenswerten Abwertung des lokalen Landschaftsbildes.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaft	keine	keine	keine	keine

Die Realisierung des "Mehrgenerationenparks Altöttinger Weiher" hat **keine Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Landschaft und Landschaftsbild zur Folge.

3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Bestand

Das Schutzgut Mensch und Gesundheit zielt im Rahmen der Bauleitplanung auf den Erhalt dauerhaft gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere den Schutz vor beeinträchtigenden Immissionen, sowie auf die Sicherung eines ausreichenden (Nah-)Erholungsraumes ab. Die Wegeverbindungen im Planungsgebiet werden bereits im aktuellen Zustand zu Naherholungszwecken genutzt. Die vorhandenen Sportstätten, Kleingärten und Angelplätze stehen nur Mitgliedern der jeweiligen Vereine zur Verfügung.

Bewertung der Bestandssituation

Das lokale Wegenetz (Jahn-/Weiherstraße, Verbindungsweg zur Altöttinger Straße) ist hinsichtlich der (Nah-)Erholungseignung klar auf die angrenzende Wohnbebauung der Schwaighof-Siedlung ausgerichtet. Überregionale Rad- bzw. Wanderwegverbindungen sind nicht vorhanden. Auch die weitere vorhandene Infrastruktur in Form von Sitzgelegenheiten im frei zugänglichen Uferbereich des Altöttinger Weihers hat allenfalls durchschnittliche Qualität.

Baubedingte Auswirkungen

Da zur Realisierung der konzipierten Ausstattung an Sport- und Freizeitanlagen keine nennenswerten Tiefbaumaßnahmen erforderlich sind, halten sich baubedingte Beeinträchtigungen in überschaubaren Grenzen. Für den erforderlichen Baustellenverkehr stehen mindestens zwei Zuwegungen (Jahn-/Weiherstraße, Altöttinger Straße) zur Verfügung. Die Aufteilung in vier Bauabschnitte führt zu einer zeitlichen Streckung der Zusatzbelastung im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die erhebliche Ausweitung des Angebots an (frei zugänglichen) Sport- und Freizeitanlagen hat der Mehrgenerationenpark positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit dem deutlich erweiterten und auf alle Generationen ausgerichteten Sport- und Freizeitangebot des Mehrgenerationenparks geht die Stadt Landsberg am Lech von einer gesteigerten Frequentierung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Status quo aus. Deswegen wurden im Vorfeld ein Verkehrsgutachten und eine Schalltechnische Untersuchung veranlasst. Gemäß dem Verkehrsgutachten ist die Leistungsfähigkeit der Zuwegungen und betroffenen Knotenpunkte ausreichend, um das prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung aller aktuell konzipierten Anlagen inklusive der prognostizierten zusätzlichen Verkehrsbelastung unter Berücksichtigung festzusetzender Nutzungsaufgaben die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV in den angrenzenden Wohngebieten eingehalten und z. T. deutlich unterschritten werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch und Gesundheit	gering	keine (Aufwertung)	keine	keine

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen führt die Realisierung des Mehrgenerationenparks Altöttinger Weiher zu **keinen Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Mensch und Gesundheit.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Unter Kultur- und Sachgütern werden neben historischen Kulturlandschaften geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Im Denkmal-Atlas des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind derzeit keine solchen Objekte im Planungsgebiet und seiner näheren Umgebung verzeichnet.

Bewertung der Bestandssituation

Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler. 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.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen

Aufgrund der langjährigen und überwiegend intensiven Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass durch die erforderlichen Baumaßnahmen bislang unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten. Sollte dies doch der Fall sein, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

In Verbindung mit dem geplanten Vorhaben sind **keine Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bereits die aktuelle Nutzung favorisiert die Funktion des Planungsgebiets als Sport- und Freizeitgelände. Weitere Funktionen und Wechselwirkungen zwischen den standortbezogenen (Boden, Wasser, Klima), naturräumlichen (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt) und auf den Menschen bezogenen Schutzgütern (Mensch, Gesundheit, Landschaft) spielen dementsprechend nur eine untergeordnete Rolle.

Die Konzeption als Mehrgenerationenpark beabsichtigt eine Ausdehnung in der Fläche sowie eine erhöhte Frequentierung der Freizeit- und Erholungsnutzung. Beide Effekte haben dennoch allenfalls geringe Beeinträchtigungen der weiteren Schutzgüter zur Folge

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

3.2.1 Immissionsschutz

Nachfolgende Maßnahmenvorschläge der schalltechnischen Untersuchung werden als sinnvoll und verhältnismäßig erachtet und deswegen in Form textlicher Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

- Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 18. BImSchV zu beachten
- Anpassung der Nutzungszeiten
 - Eine Nutzung der Sportanlage im Nachtzeitraum gemäß 18. BImSchV ist grundsätzlich nicht zulässig; hierzu sind entsprechende Maßnahmen (Beschilderung etc.) zu ergreifen
 - Sonntags darf die Nutzung nicht vor 08:00 Uhr aufgenommen werden
 - Die Sport-Nutzung ist unter der Woche mit Ausnahme der bestehenden Aktivitäten des FT Jahn Landsberg e. V. und des Tennisclub Landsberg e. V. um 21:00 Uhr zu beenden
 - Die Schallleistung des Aggregats der Traglufthalle darf 80 dB(A) nicht übersteigen

3.2.2 Naturschutz

3.2.2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringerung

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild ist eine Durchgrünung des Mehrgenerationenparks mit Gehölzen vorgesehen. Dabei sind Bäume und Sträucher aus nachfolgender Artenliste zu verwenden.

Bäume Wuchsklassen 1-3

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fraxinus ornus</i>	Mannaesche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus latifolia</i>	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Sträucher

<i>Amelanchier rotundifolia</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus macrocarpa</i>	Großfrüchtiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Zur Eingrünung der Westseite der Traglufthalle sind ausschließlich Bäume der Wuchsklasse 1 zu verwenden.

Bestehende geschlossene Gehölzbestände sind zu erhalten. Erforderliche Fällarbeiten und Gehölzschnitte sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Weiterhin ist vorgesehen, im sukzessive freiwerdenden Uferbereich des Altöttinger Weihers Blumen-/Kräuterwiesen anzusäen und zu entwickeln.

Zum Schutz von Insekten sind für die Beleuchtung von Anlagen und Fußwegen 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.

Ggf. erforderliche Zäune sind ergänzend zur Einfriedungssatzung der Stadt Landsberg am Lech mit einem Bodenabstand von 10 cm auszulegen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen.

3.2.2.2 Maßnahmenvorschlag zum Eingriffsausgleich

Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind die Anlage 3.1 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) sowie der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das geplante Wegenetz (Fahrrad-/Fußweg, befestigt) ist im Rahmenplan bestandsnah ausgelegt. Der Eingriff durch neue Wegeabschnitte im Bereich der zentralen Weggabelung wird durch entsprechenden Rückbau des alten Abschnitts im Wesentlichen kompensiert und fand deshalb in nachfolgender Aufstellung keine Berücksichtigung.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß BayKompV, Anlage 3.1

Art des Eingriffs	Biotop- bzw. Nutzungstyp gemäß BayKompV	Kürzel gemäß BayKompV	Betroffene Fläche [m²]	Wertpunkte pro m²	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf [Wertpunkte]
Überbauung Baufeld Nord (derzeitige Planung - Traglufthalle und Tennisplatz mit Umkleidekabine)	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	G221	460	9	1	4.140
	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	2.740	6	1	16.440
Überbauung Baufeld Süd (derzeitige Planung - Freiluftsporthallen)	Schnitthecke (intensiver jährlicher Formschnitt) mit überwiegend fremdländischen Arten	B142	63	3	1	189
	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad (Naturrasensportplatz)	P32	1.338	2	1	2.676
Versiegelung durch Straßenneubau	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt	V12	995	1	1	995

Tab. 1: Fortsetzung

Art des Eingriffs	Biotop- bzw. Nutzungstyp gemäß BayKompV	Kürzel gemäß BayKompV	Betroffene Fläche [m²]	Wertpunkte pro m²	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf [Wertpunkte]
Versiegelung durch Neubau von Parkplätzen	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsgrad (Naturrasensportplatz)	P32	771	2	1	1.542
	Bewirtschaftete Äcker mit standorttypischer Segetalvegetation	A12	438	4	1	1.752
Sonstige Versiegelungen (derzeitige Planung - Pump-Tracks)	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	693	6	1	4.158
	Tritt- und Parkrasen	G4	156	3	1	468
Gesamt			7.654			32.360

Als Ausgleichsfläche bietet sich eine im Westen des Geltungsbereichs gelegene Teilfläche (Terrassenabhang und vorgelagerte Flächen) an, die zum aktuellen Planungsstand nicht mit Sport-, Spiel- oder Erholungsfunktionen belegt ist. Der Vorschlag besteht in einem Lückenschluss bzw. einer Erweiterung im Gehölzbestand auf dem Terrassenabhang sowie in der Anlage einer Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland. Außerdem kann das Feldgehölz im Nordosten des Geltungsbereichs erweitert werden (vgl. Abb. 2).



Abb. 2: Naturschutzfachliche Ausgleichsplanung im Geltungsbereich (Grundlage: DOP20; Copyright und Bezug: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zur Herstellung der Ausgleichsflächen sind ausschließlich

- gebietseigene Gehölze (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland) bzw.
 - gebietseigenes Saatgut (Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion)
- zu verwenden.

Falls geeignete Spenderflächen zur Verfügung stehen, kann zur Ansaat der Extensivgrünlandflächen auch lokal gewonnenes Mahdgut verwendet werden.

Vorgehen zur Herstellung der Extensivgrünlandflächen:

- **Vorbereitung:** Nach Oberbodenabzug zweimaliges Fräsen, ggf. Abmagerung
- **Fertigstellung:** Ansaat von gebietseigenem Saatgut (ggf. Ausbringen von Mahdgut); im nachfolgenden 1. Jahr ggf. Schröpfschnitt, gefolgt von zwei Mahddurchgängen (1. Termin ab 15.06., 2. Termin Ende September); nach Trocknung Abfuhr des Mahdguts
- **Entwicklung und Langzeitpflege:** Zwei Mahddurchgänge pro Jahr (1. Termin ab 15.06., 2. Termin Ende September); nach Trocknung Abfuhr des Mahdguts

Das Düngen der Extensivgrünlandflächen ist grundsätzlich untersagt.

Gehölzpflanzungen:

- **Fertigstellung:** Pflanzung gebietseigener Obstbäume (Mindestqualität: HST 2xvmDb 8-10; Sicherung mit Pfahldreibock), Laubbäume (Mindestqualität: HST 3xvmDb 12-14; Sicherung mit Pfahldreibock) und Sträucher (Mindestqualität: v. Str. 4 Tr. 60-100); Mähen und Mulchen von ggf. aufkommendem Unterwuchs; Wässerungsdurchgänge nach Bedarf; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen
- **Entwicklung:** Mähen und Mulchen von ggf. aufkommendem Unterwuchs; Wässerungsdurchgänge nach Bedarf; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen

Mit diesem Vorschlag lässt sich der in Tab. 2 ermittelte Kompensationsumfang erreichen.

Tab. 2: Ermittlung und Bewertung des Kompensationsumfangs gemäß BayKompV, Anlage 3.2
 (inkl. geschätzter Herstellungskosten der Ausgleichsflächen pro m²)

Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der Kompensations- fläche				Aufwertung durch die Kompensa- tionsmaß- nahme [Wertpunkte]	Flächen- größe [m ²]	Kompensa- tions- umfang [Wert- punkte]	Laufende Nummer der Aus- gleichs- fläche	Geschätzte Herstellungs- kosten / m ²	Geschätzte Kosten für Erhaltungs- pflege / m ² für 3 Jahre
Ausgangs- zustand	Wert- punkte	Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit	Wert- punkte						
Park- /Trittrasen (G4)	3	Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651L)	12	9	288	2.592	3b	€ 1,40	€ 3,00
Park- /Trittrasen (G4)	3	Mesophiles Gebüsch / Hecken (B112-WX00BK)	10	7	635	4.445	4/3a	€ 8,50	€ 2,50 *
Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	4	Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441-GU651L)	12	8	2.325	18.600	2	€ 9,50	€ 3,30

Tab. 2: Fortsetzung

Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der Kompensations- fläche				Aufwertung durch die Kompensa- tionsmaß- nahme [Wertpunkte]	Flächen- größe [m ²]	Kompensations- umfang [Wert- punkte]	Laufende Nummer der Aus- gleichs- fläche	Geschätzte Herstellungs- kosten / m ²	Geschätzte Kosten für Erhaltung- pflege / m ² für 3 Jahre
Ausgangs- zustand	Wert- punkte	Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit	Wert- punkte						
Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	4	Mesophiles Gebüsch / Hecken (B112-WX00BK)	10	6	1.054	6.324	3a	€ 8,80	€ 2,50 *
Artenarme Säume und Staudenfluren (K11)	4	Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651L)	12	8	107	856	3b	€ 1,70	€ 3,00
Mäßig extensiv ge- nutztes, artenarmes Grünland (G211)	6	Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (B212-WO00BK)	10	4	296	1.184	1	€ 8,50	€ 2,50 *
Gesamt					4.705	34.001			

Hieraus ergibt sich eine Überkompensation von 1.641 Wertpunkten.

Durch die auf den Ausgleichsflächen geplanten Gehölzpflanzungen (Streuobstbestand auf 2.325 m²; mesophile Gebüsch und Feldgehölz auf insgesamt 1.985 m²) wird außerdem der erforderliche Gehölzverlust (aufgelassenes Gartengrundstück auf den Flurnummern 1121/1 und 1121/2 mit Baumbestand und Gehölzaufwuchs auf 1.232 m²; Solitärbaum auf Flurnummer 1135; evtl. einzelne randständige Bäume des Feldgehölzes auf Flurnummer 1135) deutlich überkompensiert.

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle 3 ist die Erheblichkeit der Projektwirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zusammengefasst.

Tab. 3: Erheblichkeit des geplanten Eingriffs gegenüber den Schutzgütern des UVPG

Schutzgut	Eingriffs- erheblichkeit	Vermeidungs- / Verminderungs- / Ausgleichsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Vermeidung / Verminderung: Zeitbeschränkung für ggf. erforderliche Gehölzschnitte und -beseitigungen; erneute Kontrolle von Großbäumen unmittelbar vor der Fällung auf Quartier-/Habitatstrukturen; insektenfreundliche Beleuchtung; ggf. kleintiergerechte Zaungestaltung; Ausgleich: Erforderliche Flächen stehen im Geltungsbereich zur Verfügung; Anbringen von zwei Nistkästen für den Star im nahegelegenen Baumbestand im Jahr vor Aufnahme der Baustellenfreimachung
Fläche	gering	nicht erforderlich
Boden	gering	nicht erforderlich
Wasser	nicht betroffen	nicht erforderlich
Klima- und Luftqualität	nicht betroffen	nicht erforderlich
Landschaft	nicht betroffen	nicht erforderlich
Mensch und Gesundheit	nicht betroffen	Schallschutzmaßnahmen
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht erforderlich

3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die aktuelle intensivlandwirtschaftliche Nutzung weitergeführt würde. Kurz- bis mittelfristig wäre dementsprechend von keinen Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes auszugehen.

4 Prüfung alternativer Standorte

Ein geeigneter Alternativstandort mit den erforderlichen Rahmenbedingungen (Verfügbarkeit innenstadtnaher Freiflächen, ausreichend leistungsfähige Verkehrsanbindung, Mindestabstand zu umgebender Wohnbebauung) steht im Stadtgebiet von Landsberg am Lech nicht zur Verfügung.

5 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens gemäß den erstellten Gutachten, den Erkenntnissen der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt und stellt den bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Auf Grundlage des Maßnahmenkatalogs bieten sich folgende Überwachungsmaßnahmen an:

- Regelmäßige Kontrolle und ggf. Ersatz der gepflanzten Gehölze
- Regelmäßige Kontrolle der Entwicklung der angelegten Extensiv- und Blumenwiesen
- Nachmessungen der Immissionssituation im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 3302 und die parallel durchgeführte 93. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Landsberg am Lech schaffen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, um mit dem Konzept eines Mehrgenerationenparks das Angebot an Sport- und Freizeitflächen und -anlagen am nördlichen Stadtrand zu erweitern. Die Planung ist erforderlich, um die Realisierung des Sport- und Freizeitgeländes bauplanungsrechtlich zu ermöglichen und zu steuern.

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungsverfahren. Der Standort widerspricht keinen landes- oder regionalplanerischen Vorgaben. Die umweltschutzrelevanten Ziele und Grundsätze der Fachgesetze und Fachpläne (vgl. Kapitel 3) werden eingehalten. Naturschutz- oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die beiden vollständig bzw. teilweise im Geltungsbereich vorhandenen amtlich kartierten Biotope werden durch die Planung nicht in Mitleidenschaft gezogen. Einzige naturschutzfachlich wertgebende Tier- oder Pflanzenart im Rahmen der durchgeführten Begehungen zwischen Frühjahr 2025 und April 2026 war der Brutzeitnachweis eines Stars. Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von Flächen durch Versiegelung im Umfang von knapp 7.800 m² zur Folge.

Mit Umsetzung des Mehrgenerationenparks in seiner aktuell konzipierten Ausstattung gehen Wirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche und Boden einher. Im Rahmen der Bebauungsplanung können die Auswirkungen der Planung durch Festsetzungen von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirksam kompensiert werden.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete sowie verträgliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

8 Quellenverzeichnis

Veröffentlichungen:

ANDRÄ, E., ASSMANN, O., DURST, T., HANSBAUER, G. & ZAHN, A. (Bearb.) (2019): Amphibien und Reptilien in Bayern. Stuttgart, 783 S.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Lkr. Landsberg am Lech, 588 S.

BEZZEL, E. et al. (Bearb.) (2005): Brutvögel in Bayern. Stuttgart, 560 S.

Gesetzestexte, Richtlinien und Hinweise:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)
- **BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.) (2021):** Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 64 S.

Fachpläne und -daten:

- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W)
- Regionaler Planungsverband der Region 14 München: Regionalplan der Region 14 München (Stand 01.04.2019)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Landsberg am Lech (Stand 31.10.2014)
- **BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:** Artenschutzkartierung Bayern, Messtischblatt 7731
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- **BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:** SaP-Arteninformationen (Online-Steckbriefe) zu mehreren vorhabensrelevanten Arten

Sonstige Quellen:

- Konzept zur Sportangebotsentwicklung – Stadt Landsberg am Lech 2022 (PLANWERK STADTENTWICKLUNG Schramm & Sperr Stadtplaner PartG mbB, Stand 31.08.2022)
- Verkehrsgutachten zum geplanten MGP am Altöttinger Weiher – Landsberg am Lech (R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand 30.08.2024)
- Schalltechnische Untersuchung – Rahmen/Bebauungsplan "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher", Jahnstraße, 86899 Landsberg; hier: schalltechnische Auswirkungen aus Sport- und Freizeit-Anlagen auf die umliegende (Wohn-)Bebauung sowie schalltechnische Einwirkungen aus Verkehr in das Plangebiet (Ingenieurbüro hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Tektur 2025, Stand 15.09.2025)
- Burghardt und Partner, Ingenieure: Klimagutachten zum Plangebiet "Pfettenstraße" in Landsberg am Lech im Vorfeld zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb (16.11.2022)