



STADT LANDSBERG AM LECH

Bebauungsplan Nr. 3302

"Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher"

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Landsberg am Lech

Katharinenstr. 1

86899 Landsberg a. Lech

Auftragnehmer:

Partner für Kommunal- und Umweltplanungen GbR

Klinkenberg 1

86152 Augsburg

1 Allgemein / Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3302 befindet sich am nördlichen Stadtrand zwischen Altöttinger Weiher bzw. Sportanlage des FT Jahn e. V. und der Autobahn A 96. Im Westen grenzen die zwischen Bahnlinie und Augsburgs Straße gelegenen Gewerbeflächen an, im Osten brachgefallene Grünlandflächen und Kraut-/Staudenfluren östlich der Altöttinger Straße.



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. Die gewünschten Erweiterungen sind gemäß des von der Stadt beauftragten Sportangebotsentwicklungskonzepts an den jeweiligen Standorten begründet und sinnvoll. Durch die Aufwertung der dazwischenliegenden Freiflächen soll das Sport- und Freizeitangebot im Norden des Stadtgebiets um weitere, frei zugängliche Flächen und Anlagen für Kinder, Jugendliche und Senioren erweitert werden. Dieser generationenübergreifende Ansatz wird unter der Bezeichnung "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher" weiterverfolgt. Ziel ist ein zukunftsfähiges, landschafts- und nachbarschaftsverträgliches Gesamtkonzept mit einem ausgewogenen Angebot für alle Altersgruppen.

Neben den Flächen für die Sport- und Freizeitnutzung sind im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für die Erhaltung bestehender Gehölze festgesetzt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich wird bereits aktuell vornehmlich zu Sport- und Naherholungszwecken genutzt (Gelände und Anlagen des FT Jahn e. V., TC Landsberg e. V., Kleingartenanlage). Es findet somit keine Nutzungsänderung statt. Beabsichtigt ist mit der Ausweitung des Angebots jedoch eine deutliche Steigerung der Frequentierung des Geländes.

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"). Sie werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert und bleiben unverändert erhalten. Im Rahmen der Geländebegehungen konnten außer einem Brutzeitnachweis des Stars keine Vorkommen naturschutzfachlich relevanter Tierarten festgestellt werden.

Zum aktuellen Planstand müssen im Geltungsbereich ein solitär stehender Laubbaum sowie der Gehölzbestand eines aufgelassenen Privatgartens entfernt werden. Dieser Verlust an Gehölzen wird durch Neuanpflanzungen im Rahmen des Ausgleichskonzepts sowie die vorgesehene Durchgrünung mit Laubbäumen deutlich überkompensiert.

Aufbauend auf der Bestandserhebung der Schutzgüter sowie der auf Grundlage der Rahmenplanung der Stadt Landsberg ermittelten Wirkfaktoren des Vorhabens wurden für alle Schutzgüter die Umweltauswirkungen geprüft und voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen dargelegt.

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 3302 hat insgesamt allenfalls geringe nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Die insgesamt geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden durch das festgesetzte Maßnahmenkonzept wo möglich vermieden bzw. minimiert, der gemäß BayKompV ermittelte Eingriff durch die im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Weitere Eingriffe geringer Erheblichkeit resultieren aus den mit den neu geplanten Anlagen verbundenen Versiegelungen. Die Auswirkungen auf alle anderen Schutzgüter wurden als nicht erheblich eingestuft.

Diese Einstufung wird durch ein ergänzendes, von der Stadt Landsberg am Lech vorab beauftragte Gutachten zur Verkehrssituation sowie eine schalltechnische Untersuchung gestützt.

3 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen nachfolgend dokumentierter Fristen / Termine beteiligt:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf: 15.12.2025 bis 19.01.2026
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: 15.12.2025 bis 19.01.2026
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf: 21.05.2026 bis 23.06.2026

Wesentliche Ergebnisse der Beteiligungen betrafen die folgenden Kommentare und Einwände:

- **Bauleitplanerische Schaffung der Voraussetzungen für zusätzliche Bebauung an sensibler Stelle innerhalb des regionalen Grünzugs "Lechtal" (Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband München):** Im Hinblick auf die siedlungsgliedernde Funktion des regionalen Grünzugs wird die vorliegende Bauleitplanung hingenommen, da sie sich in den bestehenden Nutzungskontext einordnet und eine untergeordnete Bebauung innerhalb einer öffentlichen Grünfläche darstellt. Weiterhin wird eine starke Beeinträchtigung der Funktion des regionalen Grünzugs für den Frischlufttransport bzw. als Luftaustauschbahn gesehen; die Stadt Landsberg am Lech argumentiert, dass diese Funktion bereits wesentlich stärker durch die unmittelbar nördlich verlaufende Trasse der A 96 beeinträchtigt wird; weiterhin weist sie mittels eines Klima-Gutachtens nach, dass die vorgesehene Bebauung am monierten Standort die während einer austauscharmen Hochdruckwetterlage zu erwartenden lokalen Luftströmungen mit positiven Auswirkungen auf die angrenzenden Stadtteile nicht nennenswert beeinträchtigt und sieht dementsprechend keine zusätzliche Beeinträchtigung der Klimafunktion des regionalen Grünzugs.
- **Gewährleistung eines sicheren und reibungslosen Bahnbetriebs auf der westlich angrenzenden Bahntrasse (Eisenbahnbundesamt und DB AG):** Der Bebauungsplan sieht an der Westgrenze des Geltungsbereichs keine neuen Sport- oder Freizeitanlagen vor; die dort geplanten Ausgleichsflächen wurden so konzipiert, dass hieraus keine Beeinträchtigungen des Bahnbetriebs resultieren. Die Stadt Landsberg am Lech hält außerdem die Erschließung der neu geplanten Anlagen durch das bestehende Straßen- und Wegenetz für ausreichend; die Notwendigkeit einer zusätzlichen Querung der Bahntrasse für Fußgänger wird bis auf Weiteres nicht gesehen.
- **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn A 96 (Autobahn GmbH):** Der Bebauungsplan sieht im Norden des Geltungsbereichs ein Baufenster für eine bis 14 m hohe Traglufthalle vor, die vollständig in der Anbaubeschränkungs- und teilweise innerhalb der Anbauverbotszone liegen wird. Vorbehaltlich der Prüfung des geplanten Vorhabens innerhalb des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens wurde auf Voranfrage der Stadt Landsberg am Lech seitens der Autobahn GmbH eine Ausnahmegenehmigung für den Bau und Betrieb der Traglufthalle in Aussicht gestellt.
- Die **Maßnahmen zur Herstellung und Pflege der** im Geltungsbereich geplanten **Ausgleichsflächen** wurden im Planungsprozess mit der **Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Landsberg am Lech** abgestimmt.

4 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Möglichkeiten der Aufwertung des städtischen Sport- und Freizeitangebots wurden durch die Stadt Landsberg am Lech im Rahmen eines extern vergebenen Sportangebotsentwicklungskonzeptes geprüft und abgewogen. Im Ergebnis steht eine Fläche mit vergleichbarer Eignung wie der geplante "Mehrgenerationenpark Altöttinger Weiher" nirgends im Stadtgebiet zur Verfügung.

Der gewählte Standort bietet die besten Ausgangsbedingungen, um

- einen Ersatz für an anderer Stelle im Stadtgebiet wegfallende Anlagen zu schaffen,
- auf weiteren Flächen ein frei zugängliches Angebot für alle Altersgruppen anzubieten und
- vorhandenen Vereinen die Erweiterung ihrer Anlagen zu ermöglichen.

Dementsprechend wurde vom Stadtbauamt für den gewählten Standort ein Rahmenplan in zwei Varianten ausgearbeitet, der die Grundlage für den weiteren Planungsablauf bildete.