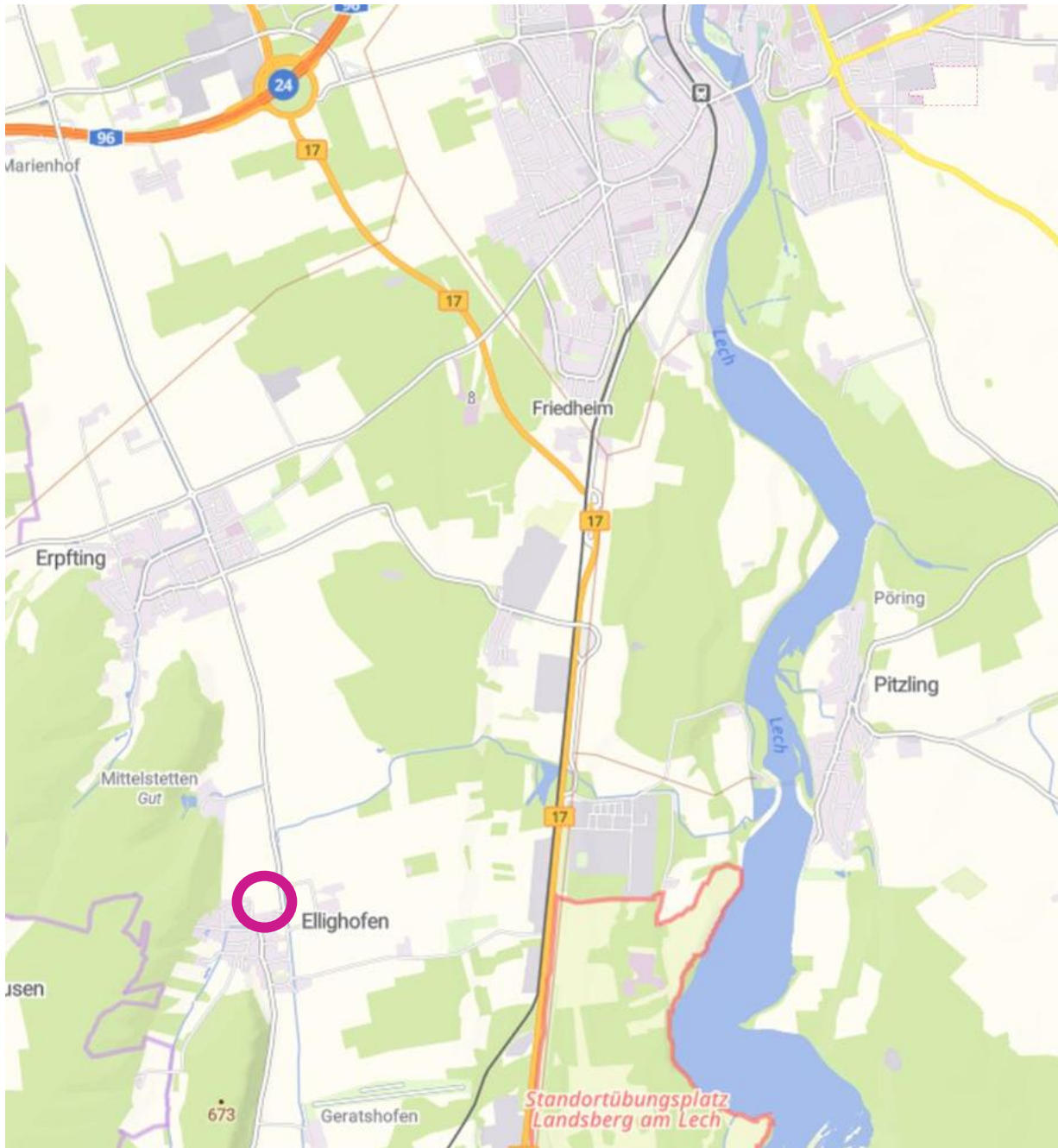


Stadt Landsberg am Lech

03. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT LANDSCHAFTSPLAN zum Bebauungsplan Nr. 5040 „Am Bachfeld“



II. Begründung

Fassung vom: 30.09.2026

GEGENSTAND

03. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
zum Bebauungsplan Nr. 5040 „Am Bachfeld“ in Ellighofen

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128 0
Telefax: 08191 128 180

E-Mail: kontakt@landsberg.de
Website: www.landsberg.de

Vertreten durch: Doris Baumgartl
Oberbürgermeisterin

VERFASSER

Bauamt Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
86899 Landsberg am Lech

Telefon: 08191 128 215
E-Mail: bauamt@landsberg.de

Bearbeiterin: Lena Spengler, Maximilian Tobisch
Stadtbaumeisterin: Marion Schmidt

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.3	Verfahrensart.....	5
2	Ausgangssituation.....	6
2.1	Lage, Größe, Topografie und bestehende Nutzung des Plangebiets.....	6
2.2	Verkehrliche Erschließung.....	7
2.3	Baugrundverhältnisse.....	7
2.4	Altlasten.....	7
2.5	Denkmalschutz (Bodendenkmal).....	7
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	8
3.2	Regionalplan München (14)	9
3.3	Flächennutzungsplan	9
4	Flächeninanspruchnahme.....	11
4.1	Bedarfsermittlung.....	11
4.2	Flächenbedarfsnachweis.....	13
5	Umweltbelange.....	14

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert die Stadt Landsberg am Lech auf den anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtteil Ellighofen. Insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum, die innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges nur noch eingeschränkt gedeckt werden kann.

Startschuss der Planung war eine Bürgerversammlung im Oktober 2025, in deren Anschluss die Stadtverwaltung eine Bedarfsabfrage unter den Bürgerinnen und Bürgern Ellighofens durchführte. Die Rückmeldungen lieferten wichtige Anhaltspunkte für den örtlichen Wohnraumbedarf und verdeutlichten den Wunsch nach zusätzlichen Wohnbauflächen in unterschiedlichen Bebauungs- und Wohnungstypologien im Ort. Auf dieser Grundlage wurde durch die Stadtverwaltung ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der als Basis für die Aufstellung des Bebauungsplans dient.

Die Stadt Landsberg am Lech kommt dem Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB nach, da eine städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Das rund 2,69 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ellighofen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Anschluss an bestehende Siedlungsflächen eignet sich der Bereich für eine städtebaulich geordnete Ortsrandentwicklung. Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech, wodurch die Stadt die Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke im Sinne einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung steuern kann.

Da die Darstellungen des seit dem 20. August 2026 rechtswirksamen Flächennutzungsplans den geplanten Nutzungen teilweise entgegenstehen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

1.2 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines flächensparenden, zeitgemäßen und nachhaltigen Wohnquartiers, das den Wohnraumbedarf in Ellighofen langfristig deckt und sich in die dörflich geprägte Siedlungsstruktur des Ortsteils einfügt. Dabei soll ein vielfältiges Wohnraumangebot für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen geschaffen werden.

Neben der Bereitstellung neuer Wohnbauflächen verfolgt die Planung das Ziel, qualitätsvolle Grün- und Freiräume zu entwickeln und den Ortsrand landschaftsgerecht auszugestalten. Durch eine angemessene Einbindung in die umgebende Landschaft soll ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Freiraum geschaffen werden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Planung ist die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung. Mit der Neuordnung der Erschließungsstruktur wird die bestehende Nachbarsiedlung besser an das Straßennetz angebunden und gleichzeitig eine bestehende Engstelle im Ortskern entlastet. Darüber hinaus trägt die Planung zur städtebaulichen Aufwertung der nördlichen Ortseinfahrt von Ellighofen bei.

Im östlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein Teilstück des Bodendenkmals der historischen Via Claudia Augusta. Die Belange des Denkmalschutzes werden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und in die städtebauliche Entwicklung integriert.

Die übergeordneten städtebaulichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Einordnung der Planung in die gesamtstädtische Entwicklung werden in den nachfolgenden Kapiteln der Begründung erläutert.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Das Verfahren umfasst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Da die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans den Planungszielen derzeit in Teilen nicht entsprechen, wird die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Regelverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargestellt.

2 Ausgangssituation



Geltungsbereich im Luftbild, M 1:2500

2.1 Lage, Größe, Topografie und bestehende Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am Rand des dörflich geprägten Ortsteils Ellighofen der Stadt Landsberg am Lech. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern 500, 500/2, 500/3, 500/4, 500/8, 500/9, 500/10, und 501 sowie Teilflächen der Flurstücke 100/1, 507/1, 507/2 und 86, jeweils Gemarkung Ellighofen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,69 ha und bildet eine Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers. Im Süden grenzt der historische Ortskern von Ellighofen mit einer heterogenen Bebauungsstruktur aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Hofstellen an. Westlich schließt ein Wohngebiet aus den 1990er Jahren an. Die nördliche Grenze bildet die freie Landschaft mit angrenzenden Acker- und Wiesenflächen. Im Osten wird das Plangebiet durch die Kreisstraße LL 2 (Bachfeldstraße) begrenzt. Diese liegt gegenüber dem angrenzenden Gelände leicht erhöht und bildet zugleich eine räumliche Trennlinie zum östlich verlaufenden, eingegrabenen Wiesbach.

Die Topografie des Plangebiets ist weitgehend eben. Über die gesamte Fläche besteht lediglich eine Höhendifferenz von etwa einem Meter. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 629 m ü. NN. Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine kleinräumige Geländemulde mit einer Tiefe von ca. 0,5 m. Die vorhandene Geländeausbildung stellt somit eine günstige Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

Die Flächen des Plangebiets werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und bestehen überwiegend aus bestellten Ackerflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine baulichen Anlagen. Südlich des Plangebiets verläuft eine oberirdische 20-kV-Freileitung, die im südöstlichen Randbereich einen kleinen Teil des Geltungsbereichs überspannt.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die an das Planungsgebiet angrenzende Kreisstraße LL 2 bietet eine direkte Verbindung in den Nachbarort Erpfting, von hier aus ist Anfahrt in die Kernstadt Landsberg am Lech möglich. Zusätzlich bietet das bestehende Rad- und Fußwegenetz eine attraktive Erschließung abseits des motorisierten Individualverkehrs, nach Unterdießen und über Erpfting Landsberg.

2.3 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Bereich der würmzeitlich entstandenen Niederterrasse des Lechs. Der Boden ist von Schotter geprägt und bietet eine hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen auf.

Trotz der generell hohen Durchlässigkeit des Schotters sind in einigen Senken rund um Ellighofen feuchte Lagen zu finden. Dies deutet auf lokal schwankende oder oberflächennahe Wasserführungen hin, insbesondere im Umfeld des dortigen Wiesbachs und Moosbachs. Die Grundwasserlage lässt sich daher nicht pauschal bestimmen und muss durch eine Baugrunduntersuchung geklärt werden.

2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit bekanntwerdenden Verunreinigungen entsprechend KrWG und BayAbfG.

2.5 Denkmalschutz (Bodendenkmal)

Im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der Kreisstraße LL 2 befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal der historischen Via Claudia Augusta. Das Bodendenkmal ist im Gelände nicht oberirdisch erkennbar. Darüber hinaus besteht entlang der Trasse der Via Claudia Augusta innerhalb eines 100 m breiten Streifens eine Bodendenkmalvermutung. Die Belange des Denkmalschutzes sind im weiteren Planungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne aus den Zielen der Raumordnung zu entwickeln, die im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan niedergelegt sind.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Für den Bebauungsplan kommen insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in Betracht:

(G 1.1.1) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten.

(G 1.1.2) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

(G 1.2.2) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G 1.3.1) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase

(G 1.3.2) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G 2.2.1) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(G 3.1) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(Z 3.2) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

(Z 3.3) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

(G 4.4) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms. Mit der gestaffelten Entwicklung eines flächensparenden Wohnquartiers in unmittelbarer Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper wird dem örtlichen Wohnraumbedarf Rechnung getragen. Die Potenziale der Innenentwicklung wurden im Vorfeld geprüft, können den Bedarf jedoch nicht vollständig decken, sodass eine maßvolle Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand von Ellighofen erforderlich ist (siehe Kapitel 5 „Flächenbilanz“). Die Planung trägt damit zu einer nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils und zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse bei.

3.2 Regionalplan München (14)

Im Regionalplan der Region München (14) ist die Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen ausgewiesen. Aufgrund ihrer Lage an der Bundesautobahn A 96 (München – Lindau) übernimmt sie wichtige Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen für das Umland.

Gemäß Regionalplan ist Landsberg am Lech als Hauptsiedlungsbereich festgelegt. Die Stadt kommt daher für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung in besonderem Maße in Betracht.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Landsberg am Lech ist seit dem 20.08.2026 rechtswirksam.

Aktueller Flächennutzungsplan

03. Änderung des Flächennutzungsplans

Der überplante Bereich ist in der südlichen Hälfte als Fläche für Wohnbebauung und nördlich



als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Zur Realisierung der beabsichtigten Siedlungsflächenenerweiterung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich erforderlich.

Aus diesem Grund wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5040 „Am Bachfeld“ eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,45 ha. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung des nördlichen bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereichs in eine Wohnbaufläche. Neben der Darstellung der Wohnbaufläche werden die dazwischen verlaufenden Straßenverkehrsflächen ausgespart, die zentral gelegene Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz, sowie die Ortsrandeingrünung mit alleearartig geplanten Baumpflanzungen in der 03. Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls dargestellt. Die

im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verlaufende 20-kV-Leitung wird auch in der 03. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Der gesamte Geltungsbereich ist als Wasserschutzgebiet gekennzeichnet. Konkret liegt eine Wasserschutzzone III B vor, welche in die Bauleitplanung aufgenommen wird.

Zur Deckung des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs (siehe Kapitel 4 „Flächeninanspruchnahme“) sind Siedlungsentwicklungen an mehreren Standorten erforderlich. Dabei wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, indem bestehende Siedlungsbereiche vorrangig nachverdichtet werden. Da diese Potenziale allein jedoch nicht ausreichen, sind ergänzend Siedlungserweiterungen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper notwendig.

Das geplante Quartier am Bachfeld befindet sich auf städtischen Grundstücken, wodurch die Stadt die Entwicklung und Vermarktung gezielt steuern kann. Dies ermöglicht die Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots für verschiedene Einkommensgruppen. Durch die Kombination unterschiedlicher Wohnformen, wie Geschosswohnungsbau, Starter-, Reihen und Einfamilienhäusern, wird eine ausgewogene soziale Durchmischung der zukünftigen Bewohnerschaft angestrebt.

4 Flächeninanspruchnahme

4.1 Bedarfsermittlung

In Umsetzung des in § 5 Abs. 2 BayLplG formulierten landesplanerischen Leitmaßstabes einer nachhaltigen Raumentwicklung muss bei der Planung neuer Siedlungsflächen jeweils die Flächeninanspruchnahme geprüft und der hinreichende Bedarf begründet werden, insbesondere vor dem Hintergrund "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" (Ziel LEP 3.2).

Vor Inanspruchnahme bisher nicht überplanter Außenbereichsflächen sind also zunächst vorhandene Baulandflächen in rechtswirksamen Bebauungsplänen (Flächen nach § 30 BauGB) und die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Flächen nach § 34 BauGB) in Landsberg am Lech zu ermitteln, die vorrangig zu nutzen wären.

Im Rahmen der Aufstellung des seit dem 20.09.2026 rechtswirksamen gewordenem Flächennutzungsplans der Stadt Landsberg am Lech wurde der Flächenbedarf bis zum Jahre 2042 umfassend ermittelt. Die Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs kann in der Begründung des Flächennutzungsplans nachgelesen werden und wird an dieser Stelle nicht erneut aufgeführt. Die benötigten Kenndaten werden gekennzeichnet und übernommen.

Die folgenden Tabellen spiegeln das weitergeschriebene Ergebnis der Wohnbauflächenbedarfsermittlung aus der Begründung des Flächennutzungsplans 2026 wider. Der Bedarf ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf.

BEDARFSERMITTLUNG WOHNEN

	Einwohner
Bevölkerungszahl 31.12.2025	29.230
Angenommene Bevölkerungszahl 2042	32.005
Differenz (Bevölkerungszuwachs)	2.775
	Wohneinheiten (WE)
Wohneinheitenbedarf	1.374

Für die Ermittlung der Wohneinheiten wurde die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,02 Personen pro Haushalt von 2024 herangezogen.

VERFÜGBARE POTENZIALE IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2026

Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen:

Name BPL	WE gesamt	EFH/DH/RH	MFH	Brutto- wohnbauland in ha	Brutto- wohnbauland in ha für EFH/DH/RH	Brutto- wohnbauland in ha für MFH
Münchener Straße, Hofwiese	48		48	0,65		0,65
Klinikum Landsberg, Bgm.-Dr.- Hartmann-Str., Breslauer Str.	120		120	1,12		1,12
Mischgebiet Spöttinger Straße, 1. Änderung	25		25	0,4		0,4
Bachfeld (Ellighofen)	28	6	22	1,12	0,4	0,72
Schwiftinger Feld	6	6		0,3	0,3	
Pitzling, Von-Leoprechting-Str.	4	4		0,22	0,22	
Nähe Ahornallee	60	10	50	1,26	0,63	0,63
Reischer Talweg	180	30	150	3,75	1,88	1,88
Summe 2.1	472	56	415	8,82	3,43	5,40

Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich:

	WE gesamt	EFH/DH/RH	MFH	Bruttowohnbaulan- d in ha	Bruttowohnbaulan- d in ha für EFH/DH/RH	Bruttowohnbaulan- d in ha für MFH
Einzelne Baulücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) <i>Quelle: Planwerk 2025, S. 12</i>	57	45	12	2,64	2,08	0,56
Davon aktivierbar: 20 %	11	9	2	0,53	0,42	0,11
Mittlere bis große Potenziale im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) <i>Quelle: Planwerk 2025, S. 12</i>	33		33	0,44		0,44
Davon aktivierbar: 20 %	7		7	0,09		0,09
Summe 2.2	18	9	9	0,62	0,42	0,20

Im Bebauungsplan festgesetzte, noch nicht genutzte Flächen:

Name BPL	WE gesamt	EFH/DH/RH	MFH	Brutto- wohnbauland in ha	Brutto- wohnbauland in ha für EFH/DH/RH	Brutto- wohnbauland in ha für MFH
Lechwiesen (Rosenstraße)	61		61	0,84		0,84
Am Papierbach	208		208	1,63		1,63
Wiesengrund, 1. Änderung	160		160	1,25		1,25
Ost 2	22		22	0,24		0,24
Ost 3	10		10	0,48		0,48
Katharinenstraße 52	6	6		0,86	0,86	
Erpfinger Straße, Staufensteinstraße, Wiesenring	162	53	109	2,9	0,95	1,95
Saarnburgstraße, 1. Änderung	28		28	0,11		0,11
Zwischensumme	657	59	598	8,31	1,81	6,50
Einzelne Baulücken im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne	101	94	7	4,45	4,14	0,31
davon aktivierbar (20%)	20	19	1	0,89	0,83	0,06
Summe 2.3	677	78	599	9	3	7

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Name BPL	WE gesamt	EFH/DH/RH	MFH	Brutto- wohnbauland in ha	Brutto- wohnbauland in ha für EFH/DH/RH	Brutto- wohnbauland in ha für MFH
Keltenstraße, 3. Änderung	8	8		0,3	0,3	
Katharinenstraße, Saarnburgstraße	25		25	0,18		0,18
Summe 2.4	33	8	25	0,48	0,3	0,18

Daraus ergibt sich folgende Gesamtsumme an verfügbaren Potenzialen:

Gesamtsumme verfügbare Potenziale (2.1 - 2.4)	1.200	151	1.049	19,11	6,78	12,33
---	-------	-----	-------	-------	------	-------

BERECHNUNG DES RESTLICHEN BEDARFS

Verbleibender Bedarf:	WE gesamt	EFH/ DH/RH	MFH	Brutto- wohnbau- land in ha	Brutto- wohnbau- land in ha für EFH/DH/RH	Brutto- wohnbau- land in ha für MFH
Wohneinheitenbedarf	1.374	275	1.099			
Potenziale im FNP	1.200	151	1.049	19,11	6,78	12,33
		Berechnung: Anzahl WE gesamt x 0,2 bzw. x 0,8		Berechnung: Anzahl WE x angenommene Dichte		
Angenommene Dichte (WE/ha)					30	100
Restlicher Bedarf	174	35	139	2,55	1,16	1,39

4.2 Flächenbedarfsnachweis

Die Bedarfsermittlung ergibt einen restlichen Bedarf an 174 Wohneinheiten auf 2,55 ha Bruttowohnland. Der aktuell nicht abgedeckte Bedarf wird mit der 03. Änderung des Flächennutzungsplans verrechnet.

	WE gesamt	EFH/ DH/RH	MFH	Brutto- wohnbau- land in ha	Brutto- wohnbau- land in ha für EFH/DH/RH	Brutto- wohnbau- land in ha für MFH
Baugebiet Ellighofen (FNPÄ)	44	4	40	1,4	0,3	1,1
Restliche Bedarfe gem. obiger Ermittlung	174	35	139	2,55	1,16	1,39
Neuer Rest	130	31	99	1,15	0,86	0,29

Im Zuge der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 5040 „Am Bachfeld“ werden insgesamt 72 neue Wohneinheiten geschaffen. Da jedoch ein Teilbereich des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan als Wohnbau-land gekennzeichnet wurde, wurden die Wohneinheiten entsprechend ihrer Lokation verrechnet. Auf den aktuell als Wohnbau-land dargestellten Flächen wurden 28 Wohneinheiten verortet. Die restlichen 44 Wohneinheiten werden als hinzukommendes Baugebiet von dem restlichen Flächenbedarf subtrahiert. Zur besseren Lesbarkeit wurden die entsprechenden Zeilen gelb markiert.

Die Bauleitplanung „Am Bachfeld“ dient der Abdeckung des momentanen Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Landsberg am Lech.

5 Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung dargestellt.