



Anpassung Flächennutzungsplan 2042 mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Landsberg am Lech

Projekt-Nr. 618-405-KCK

Vorbemerkung

Mit Bescheid vom 6. Juli 2026 hat die Regierung von Oberbayern die vorliegende Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg am Lech in der Planfassung vom 25. März 2026 gemäß § 6 BauGB mit Ausnahme von zwei geplanten Bauflächen genehmigt. Bei diesen geplanten Bauflächen handelt es sich um:

- Geplantes Gewerbegebiet im Änderungsbereich 9 „Frauenwald VI“
- Geplantes Sondergebiet im Änderungsbereich 11 „Technologiepark Lechrain“

Die Teilgenehmigung wird von der Regierung von Oberbayern wie folgt begründet:

- Änderungsbereich 9 „Frauenwald VI“: Die Fläche stellt einen Zielverstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB dar. Das Ziel 3.3 Anbindegebot des LEP ist für diese Fläche nicht berücksichtigt.
- Änderungsbereich 11 „Technologiepark Lechrain“: Aufgrund der Lage bzw. Betroffenheit angrenzender Natura 2000-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b und § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 BNatSchG Vorprüfungen der Beeinträchtigung der Natura 2000-Belange erforderlich. Eine vollständige Verlagerung der Verträglichkeitsvorprüfung von der vorbereitenden Bauleitplanung auf die verbindliche Bauleitplanung kann nicht erfolgen, es müssen alle abwägungserheblichen Belange bereits im FNP vollständig und zutreffend ermittelt werden. Dazu zählen auch Natura 2000-Gebiete. Dementsprechend kann der Änderungsbereich wegen Verstoßes gegen das Abwägungsgebot nicht genehmigt werden.

Die Stadt Landsberg am Lech reagiert wie folgt auf die Teilgenehmigung:

- In den Planzeichnungen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan werden die zwei relevanten Flächen nicht als künftige Bauflächen dargestellt. Die Planzeichnungen sind dementsprechend mit einem Index A mit Bezug auf den Genehmigungsinhalt der Teilgenehmigung der Regierung von Oberbayern versehen. Im Bereich der zwei Flächen wird sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan der Zustand aus dem bisherigen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan dargestellt.
- In der Begründung zum Flächennutzungsplan bleiben die beiden geplanten Bauflächen enthalten. Für beide Flächen wird die Anpassung des FNP als Einzeländerungsverfahren angestrebt.

Kling Consult, 28. Juli 2026

Anpassung Flächennutzungsplan 2042 mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Landsberg am Lech

Projekt-Nr. 618-405-KCK

Zusammenfassende Erklärung zur Anpassung Flächennutzungsplan 2042 mit integriertem Landschaftsplan

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat am 22. Februar 2017 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2042 mit integriertem Landschaftsplan gefasst. Zum Entwurf wurde die Planung als Anpassung des Flächennutzungsplanes 2042 mit integriertem Landschaftsplan weitergeführt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 25. März 2026 gefasst.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planungsanlass und Verfahren

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech stammt aus dem Jahr 2001 und wurde seither über 80-mal geändert. Aufgrund der vielfachen Veränderungen der Rahmenbedingungen – insbesondere des Bevölkerungswachstums, der gewandelten Siedlungsstruktur und der veränderten gesetzlichen Anforderungen – war eine umfassende Neuaufstellung/Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Planungshorizont des neuen FNP reicht bis zum Jahr 2042.

Das Verfahren umfasste folgende wesentliche Schritte:

- Aufstellungsbeschluss: 22. Februar 2017
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: 08. April 2019 bis 17. Mai 2019
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: 19. Dezember 2025 bis 19. Januar 2026
- Feststellungsbeschluss: 25. März 2026

Parallel zur Anpassung des FNP wurde ein Verkehrsentwicklungsplan (VEP) erarbeitet, der am 15. Mai 2025 vom Stadtrat einstimmig verabschiedet wurde. Durch die gemeinsame Planung wurde eine ganzheitliche und nachhaltige Stadtentwicklung gewährleistet.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB gingen 89 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sowie einem Verein, einem Arbeitskreis und einer Stiftung ein. Darüber hinaus wurden 58 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 28 Anregungen und Bedenken vorbrachten.

Anpassung Flächennutzungsplan 2042 mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Landsberg am Lech

Projekt-Nr. 618-405-KCK

Die wesentlichen Themen der frühzeitigen Beteiligung betrafen insbesondere:

- **Sonderbaufläche 6 (Bereich Zehnerhof):** Zahlreiche Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern gegen die geplante Sonderbaufläche im Landschaftsschutzgebiet Lechtal-Süd. Aufgrund der begründeten Bedenken hinsichtlich Naturschutz, Naherholung und Landschaftsbild wurde die Fläche im Entwurf nicht weiterverfolgt.
- **Entwicklungsfläche W10 (Schwaighofsiedlung Nordost):** Zahlreiche Einwendungen gegen die Wohnbauentwicklungsfläche u. a. aufgrund von Artenschutz, Naherholung, Verkehrsbelastung und Flächenversiegelung. Die Fläche wurde im Entwurf nicht weiterverfolgt.
- **Darstellung von Gewerbeflächen in der Spitalfeldstraße:** Anregungen zur Umwandlung in Mischgebiet wurden geprüft; die gewerbliche Darstellung wurde aufgrund des prägenden Gebietscharakters beibehalten.
- **Verkehrsentwicklung:** Umfangreiche Stellungnahmen zum parallel erarbeiteten Verkehrsentwicklungsplan, insbesondere zu den Mobilitätssteckbriefen, ÖPNV-Anbindung und Radverkehrsinfrastruktur.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (19. Dezember 2025 bis 19. Januar 2026) wurden die eingehenden Stellungnahmen sorgfältig geprüft und abgewogen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der Abwägungstabelle dokumentiert. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden, soweit sie fachlich begründet waren, in die Planung aufgenommen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil B der Begründung) dokumentiert sind. Der Umweltbericht umfasst eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Die wesentlichen Ergebnisse der Umweltprüfung sind:

- **Flächeninanspruchnahme und Nachhaltigkeit:** Der FNP 2042 sieht neue Bauflächen von insgesamt ca. 85,69 ha vor (Wohnen 15,60 ha, Gewerbe 8,38 ha, Sonderbauflächen 61,71 ha). Die Flächendarstellungen erfolgen unter Berücksichtigung des Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die durchschnittliche jährliche Flächeninanspruchnahme von ca. 1,4 ha liegt deutlich unter den Zielvorgaben der Nachhaltigkeitsstrategie und des BayLplG.
- **Schutzgebiete:** Im Stadtgebiet befinden sich zwei Landschaftsschutzgebiete entlang des Lechs, zwei FFH-Gebiete, ein SPA-Gebiet, vier Trinkwasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete. Die Neudarstellungen des FNP greifen nicht in die genannten Schutzgebiete ein. Eine überschlägige FFH-Verträglichkeitsprüfung ergab keine Anzeichen für eine Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete.



Anpassung Flächennutzungsplan 2042 mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Landsberg am Lech

Projekt-Nr. 618-405-KCK

- **Umweltauswirkungen der Neudarstellungen:** Die Umweltauswirkungen der einzelnen Neudarstellungen wurden anhand einer vierstufigen Bewertungsskala (unerheblich, gering, mittel, hoch) beurteilt. Für die überwiegende Mehrheit der Entwicklungsflächen sind geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Die konkreten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplanverfahren) festgelegt.
- **Naturschutzrechtlicher Ausgleich:** Der Ausgleichsflächenbedarf für die Neudarstellungen beträgt insgesamt überschlägig ca. 10,74 bis 17,61 ha. Die Festlegung der konkreten Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- **Artenschutz:** Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) können lediglich allgemeine Aussagen zum Artenschutz getroffen werden. Für den Großteil der Entwicklungsflächen sind bereits Bebauungspläne in Aufstellung, in deren Rahmen der Artenschutz in der jeweils erforderlichen Tiefe geprüft wird. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann insbesondere für die Fläche „Technologiepark Lechrain“ und die Fläche „Frauenwald VI“ nicht ausgeschlossen werden.
- **Immissionsschutz:** Die Entwicklungsflächen für Wohnen befinden sich zum überwiegenden Teil abgewandt bzw. in größerer Entfernung zu den Hauptverkehrswegen. Bei der Anordnung gewerblicher und wohnbaulicher Flächen wird auf eine Trennung der Nutzungen geachtet, bei gewerblichen Flächen sind schalltechnisch auch angrenzende Gewerbegebiete zu berücksichtigen. Die konkreten Festlegungen zum Immissionsschutz erfolgen auf Ebene der Bebauungspläne.
- **Kumulative Auswirkungen:** Erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen durch das Zusammenwirken der geplanten Neudarstellungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- **Monitoring:** Die Festlegung konkreter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring gemäß § 4c BauGB) erfolgt auf der nachfolgenden Planungsebene, da auf Ebene des FNP noch keine konkreten Eingriffe stattfinden.

Integrierter Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde gemäß § 11 BNatSchG i. V. m. Art. 4 BayNatSchG als integrierter Bestandteil des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Auf Grundlage der Bestandserfassung (ALKIS-Flurkarte, Luftbildauswertung, gezielte Bestandserhebungen vor Ort) und zahlreicher Fachgrundlagen (Regionalplan, Waldaktionsplan, Artenschutzkartierung, Biotopverbundkonzept) wurden Maßnahmenvorschläge für Natur und Landschaft erarbeitet.

Der Landschaftsplan verfolgt das Leitbild „erhalten und vernetzen sichert Vielfalt und Stabilität“ und beinhaltet Maßnahmenvorschläge auf Basis der fünf Basisziele Sicherung, Entwicklung, Vermeidung, Minimierung und Kompensation. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zugleich wichtiger Bestandteil des Umweltberichtes. Der Maßnahmenplan stellt sowohl großflächige Schwerpunkträume für Ausgleichs- und Ersatzflächen als auch kleinflächigere, gezielte Vorschläge zur Umsetzung des Biotopverbundkonzeptes dar. Dazu gehören u. a. Maßnahmen zur Förderung von Biotopvernetzungsstreifen, Blüh-/Ackerrandstreifen, Streuobstbeständen und Feldgehölzen sowie die Entwicklung von Feuchtwiesen und Quellbereichen.



Anpassung Flächennutzungsplan 2042 mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Landsberg am Lech

Projekt-Nr. 618-405-KCK

Darüber hinaus enthält der Landschaftsplan Schutzgebietsvorschläge, darunter einen NSG-Vorschlag (Kirchenauen mit angrenzender Hangleite), Landschaftsbestandteil-Vorschläge sowie zahlreiche Naturdenkmal-Vorschläge für prägnante Einzelbäume und Alleen im Stadtgebiet.

Geprüfte Planungsalternativen

Im FNP-Vorentwurf wurden in großem Umfang Entwicklungsflächen für Wohnen, Gewerbe und Sondernutzungen dargestellt. Die dem FNP-Vorentwurf zugrunde liegenden Bedarfsprognosen und das daraus resultierende Entwicklungsflächenkonzept wurden zum FNP-Entwurf umfassend überarbeitet und angepasst. Die Bevölkerungsprognose für das Jahr 2042 geht von einem deutlich geringeren Bevölkerungswachstum der Stadt Landsberg am Lech aus als noch zum Zeitpunkt des Vorentwurfs 2019.

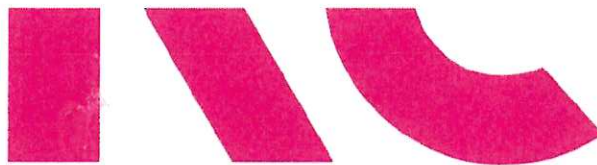
Im Einzelnen wurden folgende wesentliche Anpassungen vorgenommen:

- Die Entwicklungsflächen für Wohnen wurden unter Berücksichtigung der strengeren Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, bei Anrechnung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale und Baulücken gegenüber dem FNP-Vorentwurf erheblich reduziert. Das Entwicklungsflächenkonzept Wohnen umfasst insgesamt acht Standorte mit einer Gesamtfläche von 15,6 ha für ca. 494 Wohneinheiten. Neue Entwicklungsflächen („Nähe Ahornallee“, „Reischer Talweg“, „Pitzling“) sind mit einer zurückhaltenden Gesamtfläche von 5,23 ha vorgesehen.
- Für gewerbliche Bauflächen wurden gegenüber dem Vorentwurf nur noch zwei Entwicklungsflächen weiterverfolgt (Erweiterung Gewerbegebiet Friedheim, Frauenwald VI).
- Die Sonderbauflächen wurden gegenüber dem Vorentwurf deutlich reduziert. Teilweise ist zwischenzeitlich der angestrebte Nutzungszweck bzw. das Planungserfordernis entfallen (z. B. Sonderbaufläche Hotel), teilweise wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept aufgrund einer anderen Bewertung der Belange für einzelne Flächen angepasst (z. B. Ersatz der Sonderbaufläche 6 Naherholung, Freizeit, Kleingarten, Sport).
- Die geprüften Alternativen einschließlich der nicht weiterverfolgten Flächen sind im Umweltbericht detailliert dargestellt und bewertet.

Gesamtabwägung und Planungsentscheidung

Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt das Ergebnis einer umfassenden Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange dar. Die Planung berücksichtigt insbesondere:

- die Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung auf Grundlage der Bevölkerungsprognose 2042 (Variante V1, gemäßigtes Wachstum von 0,5 % p.a., Zielgröße ca. 32.005 Einwohner)
- den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und die Einhaltung der Flächenspar-Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des BayLplG
- die Stärkung der Innenentwicklung durch vorrangige Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen (728 aktivierbare Wohneinheiten im Innenbereich)



Anpassung Flächennutzungsplan 2042 mit integriertem Landschaftsplan, Stadt Landsberg am Lech

Projekt-Nr. 618-405-KCK

- den Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß den Zielen des integrierten Landschaftsplanes
- die Berücksichtigung von Aufforstungsflächen gemäß dem Stand der kommunalen Abstimmung (rechtswirksame 29. FNP-Änderung)
- die Belange der Mobilität und des Verkehrs auf Grundlage des Verkehrsentwicklungsplanes mit dem Ziel einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Mobilität
- die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (LEP Bayern 2023, Regionalplan Region München 14) sowie die Funktion als Mittelzentrum im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen
- die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie der Energiewende durch Darstellung von Eignungsbereichen für erneuerbare Energien im Außenbereich

Die Stadt Landsberg am Lech hat sich nach sorgfältiger Abwägung aller Belange für den vorliegenden Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entschieden, da dieser eine ausgewogene Balance zwischen der notwendigen Siedlungsentwicklung und dem Schutz von Natur und Landschaft herstellt. Der Plan ermöglicht eine bedarfsgerechte Stadtentwicklung bis zum Jahr 2042 und trägt gleichzeitig dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie den Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes Rechnung.

Krumbach, 25. März 2026



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert



Bearbeiter:

M.Eng. Alexander Frey

Stadt Landsberg am Lech, den 20.08.2026


Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin