

Projekt-Nr. 618-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Anpassung Flächennutzungsplan 2042 mit integriertem Landschaftsplan

Stadt Landsberg am Lech



### Teil B: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 19. November 2025



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	5
1.2	Aufgaben des Flächennutzungsplanes	5
1.3	Aufgaben des Landschaftsplans	6
1.4	Gesetzliche Grundlagen des Flächennutzungsplanes	7
1.5	Gesetzliche Grundlagen des Landschaftsplans	7
1.6	Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans	9
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b>	<b>11</b>
2.1	Lage im Raum	11
2.2	Ziele des Baugesetzbuches	13
2.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	14
2.3.1	Raumstruktur	14
2.3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	15
2.3.3	Regionalplan	18
2.4	Sonstige übergeordnete und fachliche Planungsgrundlagen	22
2.5	Örtliche Planungsziele	27
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des Stadtgebietes</b>	<b>30</b>
3.1	Geschichtliche Entwicklung im Überblick	30
3.2	Charakterisierung des Stadtgebietes	30
3.2.1	Ortsteile und Siedlungsentwicklung	30
3.2.2	Demographische Entwicklung	32
3.2.3	Wirtschaftliche Struktur	34
3.3	Naturräumliche Grundlagen	37
3.3.1	Naturräumliche Gliederung	37
3.3.2	Topographie, Geologie und Boden	38
3.3.3	Klimatische Verhältnisse, Geländeklima	41
3.3.4	Vegetation und Tierwelt/Realnutzung des Stadtgebietes	47
3.3.5	Gewässer	52
3.3.6	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes	57
3.3.7	Schutzwürdige Biotope	59
3.3.8	Ökokonto-/Ausgleichsflächen	60
3.3.9	Landschaftsbild und Erholung	61
3.4	Flächennutzungen und Infrastruktur	63
3.4.1	Nutzungsbestand und verbindliche Bauleitplanung	63
3.4.2	Wohnen	64
3.4.3	Gewerbe	65
3.4.4	Sonderbauflächen	65
3.4.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	65
3.4.6	Einzelhandel	69
3.4.7	Grünflächen	71
3.4.8	Ver- und Entsorgung	72
3.4.9	Überörtliche Verkehrsflächen und Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge	75
3.4.10	Abgrabungen und Ablagerungen	76
3.4.11	Militärische Anlagen	77
3.5	Denkmalschutz	77
3.6	Altlasten	78
3.7	Flächen für die Landwirtschaft	78
3.8	Flächen für Wald	79

3.9	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	80
3.9.1	Wasserflächen	80
3.9.2	Überschwemmungsgebiete	80
<b>4</b>	<b>Landschaftsplanerische Bewertung</b>	<b>81</b>
4.1	Charakterisierung und Wertung landschaftlicher Teilaräume	81
4.2	Nutzungskonflikte/Belastungsfaktoren	82
4.3	Eignungsräume zur Siedlungsentwicklung	87
<b>5</b>	<b>Konzeption und Ziele des Flächennutzungsplanes</b>	<b>87</b>
5.1	Allgemeine Vorgehensweise	87
5.2	Flächenbedarf und Nachhaltigkeit	88
5.3	Bevölkerungsprognose	89
5.4	Bedarfsermittlung gem. Auslegungshilfe	93
5.4.1	Strukturdaten	93
5.4.2	Bestehende Flächenpotenziale Wohnen im gesamten Stadtgebiet	97
5.4.3	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	101
5.4.4	Bestehende Flächenpotenziale Gewerbe im gesamten Stadtgebiet	102
5.4.5	Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs	103
5.5	Konzeption der Siedlungsentwicklung	104
5.5.1	Siedlungsbestand	104
5.5.2	Geplante Flächen für Wohnen	104
5.5.3	Bedarfsnachweis für die in der FNP-Anpassung dargestellten Wohnbauflächen	113
5.5.4	Geplante gewerbliche Bauflächen	114
5.5.5	Bedarfsnachweis für die in der FNP-Anpassung dargestellten Gewerbeflächen	117
5.5.6	Geplante Sonderbauflächen	118
5.5.7	Geplante Gemeinbedarfsflächen	124
5.5.8	Geplante Grünflächen	124
5.5.9	Geplante Bahnflächen	125
5.5.10	Artenschutz in der vorbereitenden Bauleitplanung	126
5.5.11	Alternativenprüfung	127
5.6	Verkehrsentwicklungsplan	127
5.6.1	Ausgangslage	127
5.6.2	Grundlagen des Verkehrsentwicklungsplans	128
5.6.3	Übergeordnete Ziele des Verkehrsentwicklungsplans	129
5.6.4	Ergebnisse und Maßnahmen des Verkehrsentwicklungsplans	129
5.6.5	Erste Maßnahmen im FNP	131
5.7	Erneuerbare Energien im Außenbereich	131
5.8	Immissionsschutz	132
5.8.1	Lärmschutz	132
5.8.2	Landwirtschaftliche Immissionen	133
5.8.3	Elektromagnetische Felder	133
5.9	Brandschutz	133
<b>6</b>	<b>Konzeption und Ziele der Landschaftsplanung</b>	<b>134</b>
6.1	Ziele und Maßnahmen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege	134
6.2	Schutzgebietsvorschläge	137
6.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	140
6.3.1	Einzelmaßnahmen des Arten- und Biotopschutzes zum Erhalt, zur Aufwertung oder zur Neuschaffung besonderer Lebensraumtypen	141
<b>7</b>	<b>Anlagen und Planverzeichnis</b>	<b>148</b>
7.1	Anlagen zur Begründung	148
7.2	Planverzeichnis	149

<b>8</b>	<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>149</b>
<b>9</b>	<b>Literatur-/Quellenverzeichnis</b>	<b>150</b>
<b>10</b>	<b>Verfasser</b>	<b>156</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Landsberg am Lech verfolgt durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan eine gesamthafte Fortschreibung der künftigen Entwicklung der Stadt und ihrer Ortsteile unter Berücksichtigung geänderter Rahmenbedingungen. Der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt stammt aus dem Jahr 2001 und wurde mehrfach geändert. Seitdem sind vielfältige Entwicklungen in Landsberg am Lech erfolgt. Diese betreffen zum Beispiel die Entwicklung verschiedener Wohngebiete, die großflächige Gewerbegebietsentwicklung im Frauenwald sowie die Auflösung verschiedener Bundeswehrstandorte. Maßgeblich für die Stadtentwicklung sind zudem geänderte fachliche und rechtliche Rahmenbedingungen und Bewertungen verschiedener Umweltbelange wie zum Beispiel Hochwasserschutz, Naturschutz oder Artenschutz. Veränderte Rahmenbedingungen sind auch durch die demografische Entwicklung zu verzeichnen. Es besteht somit ein Bedarf, die im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan formulierten Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung entsprechend der aktuellen Rahmenbedingungen und geltenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anforderungen fortzuschreiben. Parallel zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde ein Verkehrsentwicklungsplan aufgestellt, in dem Strategien für die künftige verkehrliche Entwicklung dargestellt sind.

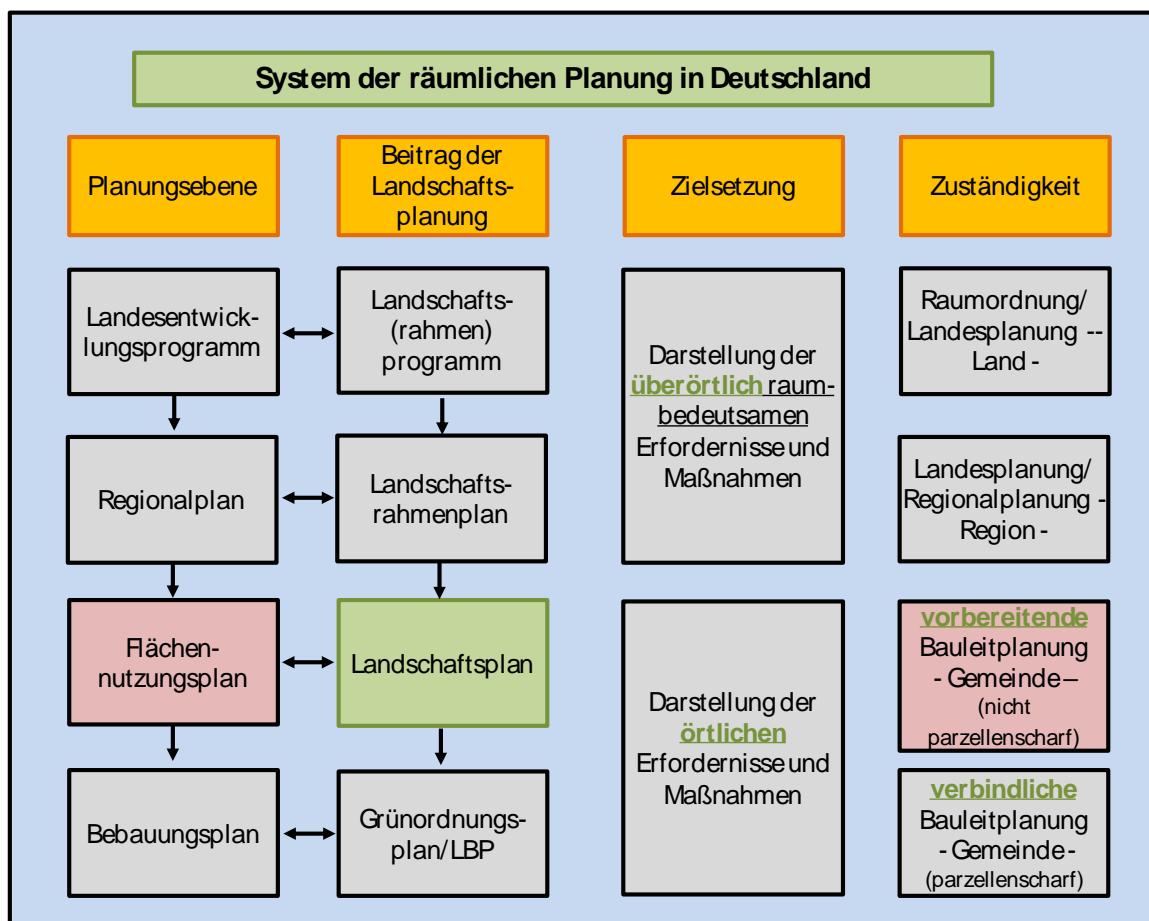
### 1.2 Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan regelt die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde durch die Darstellung der beabsichtigten Bodennutzung im Gemeindegebiet für einen Zeitraum von rund 15 – 20 Jahren. Die Darstellung beschränkt sich dabei bewusst auf die Grundzüge dieser Nutzung. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes müssen daher durch nachfolgend aufzustellende Bebauungspläne konkretisiert werden. Der Flächennutzungsplan wird wegen dieser Aufgabe auch als „vorbereitender Bauleitplan“ bezeichnet, während die konkreten Bebauungspläne „verbindliche Bauleitpläne“ genannt werden. Entsprechend dieser unterschiedlichen Aussagedichte und Aufgaben haben auch beide Pläne unterschiedliche Rechtsfolgen.

Zusammen mit dem Landschaftsplan ordnet sich der Flächennutzungsplan wie nachfolgend dargestellt in das durch Gesetze festgelegte System der räumlichen Planung in der Bundesrepublik Deutschland ein.

Der Flächennutzungsplan nimmt eine Vermittlungsstelle zwischen der überkommunalen Planung auf Regions- und Landesebene und der konkreten Bebauungsplanung auf kommunaler Ebene ein.

Abb. 1: System der räumlichen Planung in Deutschland



Quelle: eigene Zusammenstellung

### 1.3 Aufgaben des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan stellt den Beitrag zu Naturschutz und Landschaftspflege im Rahmen der Flächennutzungsplanung dar. Er ist ein Fachgutachten, das auf Grundlage einer differenzierten Bestandsaufnahme Vorschläge für die örtlich erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege macht, und ist nicht rechtsverbindlich.

Die Zielsetzung der Landschaftsplanung ist auf die nachhaltige Sicherung der natürlichen Ressourcen (Wasser, Luft und Klima, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und der Biodiversität sowie deren Vernetzung gerichtet.

Der Landschaftsplan dient der sachgerechten Abwägung von Nutzungskonflikten zwischen den Ansprüchen aus Naturschutz und Landschaftspflege und den Ansprüchen der sonstigen raumbeanspruchenden Flächennutzungen.

## 1.4 Gesetzliche Grundlagen des Flächennutzungsplanes

Die gesetzlichen Grundlagen zum Flächennutzungsplan (FNP) werden im Wesentlichen im Baugesetzbuch (BauGB) und den zugehörigen bundesrechtlichen Verordnungen (insbesondere der Baunutzungsverordnung – BauNVO) geregelt. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die erste Planungsstufe der gemeindlichen Bauleitplanung dar. In dieser Planung ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Im ersten Kapitel des BauGB „Allgemeines Städtebaurecht“ wird der Bauleitplanung die Aufgabe zugeordnet, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Die im Flächennutzungsplan darzustellenden Inhalte ergeben sich aus § 5 Abs. 2 BauGB. Dargestellt werden können insbesondere die zur Bebauung vorgesehenen Flächen (Bauflächen, Baugebiete), Einrichtungen für den Gemeinbedarf, überörtlich und örtlich bedeutsame Verkehrsinfrastruktur, Flächen für Ver- und Entsorgung, Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Wasser-, Wald- und Landwirtschaftsflächen. Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan weitere nutzungsrelevante Sachverhalte gekennzeichnet (z. B. Bau- und Bodendenkmale) bzw. andere Planungen und Nutzungsregelungen nachrichtlich übernommen (z. B. Überschwemmungsgebiete, Denkmalschutz).

**Eine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit für den einzelnen Bürger oder die Allgemeinheit geht vom Flächennutzungsplan nicht aus. Der Flächennutzungsplan dient in erster Linie der Selbstbindung der Gemeinde und ist damit ein verwaltungsinternes Instrument. Für Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die formell am Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes beteiligt wurden, sind die Planinhalte gemäß § 7 BauGB ebenfalls bindend.**

Rechtswirksamkeit entfaltet der Flächennutzungsplan erst durch die Aufstellung von Bebauungsplänen. Diese sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Darüber hinaus besteht durch den Flächennutzungsplan eine indirekte Verbindlichkeit für Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 und 2 BauGB. Vorhaben im Außenbereich sind nur dann zulässig, wenn ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen bzw. sie öffentliche Belange nicht beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt unter anderem vor, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und kann der Anlage 4 entnommen werden.

Der für die Abwägung erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4.1 BauGB festgelegt (Scoping). Nach den aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgeleiteten Erkenntnissen hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird der Umweltbericht fortgeschrieben.

## 1.5 Gesetzliche Grundlagen des Landschaftsplans

Naturschutz ist verpflichtende Aufgabe für Staat, Gemeinde und Gesellschaft (vgl. u. a. Art. 141 der Bayerischen Verfassung).

Wichtigste Rechtsgrundlage für den Landschaftsplan sind § 11 „Landschaftspläne und Grünordnungspläne“ des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29. Juli 2009, BGBl. I, S. 2542) und Art. 4 „Landschaftsplanung“ des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG vom 23. Februar 2011, GVBl.).

Die gesetzlichen Hauptzielsetzungen des Landschaftsplanes sind:

- die biologische Vielfalt und den Naturhaushalt als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch für künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nachhaltig zu sichern und zu entwickeln,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern,
- die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an die Landschaft und den Naturhaushalt gegeneinander abzuwegen und Leitlinien für eine verträgliche Flächennutzung einschließlich der Erholungsnutzung zu setzen,
- die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Sanierung und Gestaltung der Natur im besiedelten Bereich sowie in der Landschaft aufzuzeigen.

Eine **Rechtswirksamkeit** der im Landschaftsplan aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Text und Karten dargestellten Erfordernisse und Maßnahmen ist erst nach **Integration** des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan für die Gemeinde und die an der Aufstellung beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gegeben (behördenverbindliche Wirkung). Bei der Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan wird die Abwägung der unterschiedlichen raumbeanspruchenden Flächennutzungen durchgeführt.

**Für die betroffenen Grundstückseigentümer sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan nicht verbindlich.** Anders als der Bebauungsplan stellen Flächennutzungs- und Landschaftspläne keine gemeindlichen Satzungen dar. Aus der Darstellung bestimmter landschaftsplanerischer Ziele folgt keine Pflicht, z. B. besondere Gestaltungs- und Bewirtschaftungsformen durchzuführen. Eine **Rechtsverbindlichkeit** für den einzelnen Bürger erfolgt damit **erst auf der Ebene der „verbindlichen Bauleitplanung“** (Bebauungsplan/Grünordnungsplan) bzw. kann für bestimmte naturschutzfachliche Ziele erst durch eigene Rechtsverordnungen geschaffen werden (z. B. Schutz von bestimmten Landschaftsbestandteilen gemäß Art. 16 BayNatSchG oder durch eine Schutzverordnung der Kreisverwaltungsbehörde). Durch Vereinbarungen zwischen Gemeinde bzw. Naturschutzbehörde und Grundstückseigentümern kann im Rahmen von Förderprogrammen eine Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes verfolgt werden.

Einige Ausnahme in Bezug auf die Verbindlichkeit landschaftsplanerischer Ziele für Grundstückseigentümer sind die Darstellungen zu Erstaufforstungsflächen:

- a) Ist im Landschaftsplan eine Fläche als von Erstaufforstungen freizuhalten dargestellt, kann dies, unter Beachtung der Parzellenunschärfe eines Landschaftsplanes, als Grundlage für die Untersagung eines Erstaufforstungsantrages herangezogen werden (vgl. Art. 16 Abs. 2 Bayerisches Waldgesetz).

- b) Ist eine Fläche für eine mögliche Erstaufforstung vorgesehen, so bedarf dies keiner weiteren Erlaubnis (vgl. Art. 16 Abs. 4 Bayerisches Waldgesetz), sofern im Landschaftsplan entsprechend konkrete Aufforstungsvorgaben (standortangepasst) gemacht werden.

In beiden Fällen besteht jedoch **keine Verpflichtung für die betroffenen Grundstückseigentümer**, den bestehenden Zustand einer Fläche zu verändern (vgl. hierzu u. a. die Veröffentlichung des Bay. Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit (Hrsg.), 2010: „Komunales Landschaftsplanung in Bayern; Ein Leitfaden für die Praxis“).

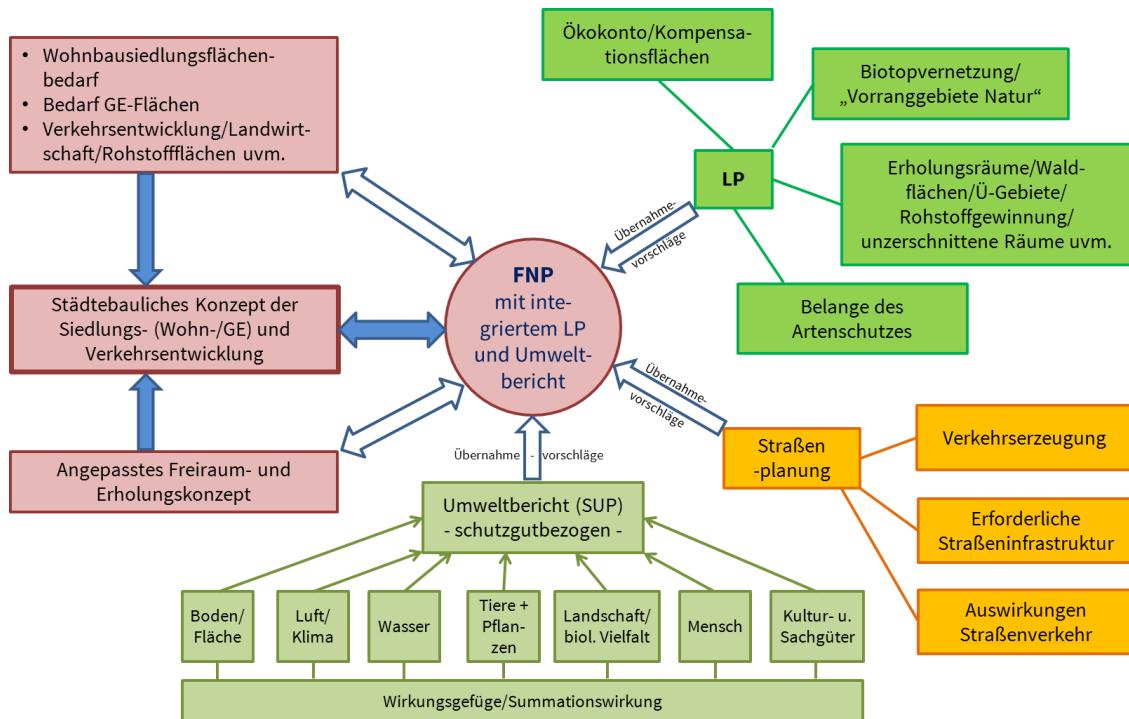
## 1.6 Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech vom 10. August 2001 ist aufgrund der tatsächlichen Entwicklungen, der veränderten Bedürfnisse und Prognosen überholt. Dies zeigt sich auch daran, dass in der Zwischenzeit bereits über 80 Änderungsverfahren sachlich bedingt eingeleitet und größtenteils abgeschlossen worden sind.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) ist es demnach erforderlich, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Am 22. Februar 2017 hat der Stadtrat die Anpassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Die vielfältigen Aufgaben des Flächennutzungsplanes (FNP) und des Landschaftsplans (LP) sind in nachfolgender Übersicht zusammengefasst. Sie münden in ein **Städtebauliches Konzept**, das u. a. die Siedlungs- (Wohn-, Gewerbe-), Verkehrsentwicklung und naturschutz-/landschaftspflegerische Entwicklung bzw. deren Ziele der kommenden 15 bis 20 Jahre darstellt.

**Abb. 2: Übersicht FNP-Aufgaben**



Quelle: eigene Zusammenstellung

Der Verfahrensablauf ist im Baugesetzbuch klar geregelt (vgl. § 3 und 4 BauGB). Demnach sind sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen. Wirksam wird der Flächennutzungsplan, sobald er von der zuständigen Behörde, das heißt der Regierung von Oberbayern (ROb), genehmigt und anschließend von der Stadt öffentlich bekannt gemacht worden ist.

Die Aufstellung und Ausarbeitung des Landschaftsplans regelt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG. Hiernach ist der Landschaftsplan als Bestandteil des Flächennutzungsplans aufzustellen, das heißt, er ist inhaltlich und somit auch vom Verfahren her in den Flächennutzungsplan integriert.

Verfahrensablauf für die FNP-Aufstellung:

§ 2 Abs. 1 BauGB	Stadtratsbeschluss über die Aufstellung des FNP 2035	22. Februar 2017
§ 2 Abs. 1 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
	Bestandsaufnahme und -analyse; Vorabstimmung mit Behörden	August 2017 – März 2018
	Ausarbeitung eines diskussionsfähigen Vorentwurfes mit Begründung und vorläufigem Umweltbericht sowie Alternativen	März 2018 – August 2018
§ 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	März/April 2019
§ 3 Abs. 1 BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung und Informationsveranstaltungen)	März/April 2019
§ 4 Abs. 1 BauGB	Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads des Umweltberichts	
	Ausarbeitung eines auslegungsfähigen FNP-Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht	März 2025 – November 2025
§ 3 Abs. 2 BauGB	Auslegungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	19.11.2025 (Beschluss)
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfs	
§ 4 Abs. 2 BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
§ 3 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauGB	Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung und Feststellungsbeschluss	
§ 3 Abs. 2 BauGB	Mitteilung der Abwägungsergebnisse	

§ 6 Abs. 1 BauGB	Genehmigungsverfahren	
§ 6 Abs. 5 BauGB	Wirksamwerden des FNP durch die ortsübliche Bekanntmachung an den Anschlagtafeln der Stadt Landsberg am Lech	

## 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 Lage im Raum

Die Stadt Landsberg am Lech gehört zur bayerischen Planungsregion 14 „Region München“ im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Große Kreisstadt befindet sich im Westen des Landkreises Landsberg am Lech und grenzt im Westen an den Landkreis Ostallgäu an. Nachbargemeinden von Landsberg am Lech sind die Gemeinde Igling im Nordwesten (VG Igling), die Marktgemeinde Kaufering im Norden, die Gemeinde Penzing im Nordosten, die Gemeinden Schwifting im Osten und Pürgen im Südosten (beide VG Pürgen) und die Gemeinde Unterdießen im Südwesten (VG Fuchstal). Im Westen grenzt Landsberg am Lech an die im Landkreis Ostallgäu gelegene Stadt Buchloe und die Gemeinde Waal (beide VG Buchloe).

Topographisch ist das Stadtgebiet v. a. durch die Lechaue und den Lech mit seinen spät- und postglazial entstandenen Terrassen geprägt. Entlang des Lechs verläuft die Naturraumgrenze zwischen der Naturraumeinheit der Donau-Iller-Lech-Platten im Westen und dem Unterbayerischen Hügelland und den Isar-Inn-Schotterplatten im Osten (vgl. Landschaftsplan, Thematische Karte Nr. 1).

Das Stadtgebiet von Landsberg am Lech umfasst eine Fläche von 57,92 km<sup>2</sup>. Landsberg am Lech besteht neben der **Kernstadt** aus den Ortsteilen **Erpfing** (mit Friedheim, Gerathshof und Gut Mittelstetten), **Ellighofen**, **Pitzling** (mit Pöring) und **Reisch** (mit Thalhofen). Außerdem liegen im Stadtgebiet noch die Weiler Sandau und Pössing. Der Verwaltungssitz (Rathaus) befindet sich in der Kernstadt.

Abb. 3: Lage von Landsberg am Lech im Raum



(Quelle: LDBV, 2025)

Durch die Lage an der BAB 96 mit den drei Anschlussstellen Landsberg am Lech-West (24), Landsberg am Lech-Nord (25) und Landsberg am Lech-Ost (26) sowie an der B 17 ist Landsberg am Lech hervorragend an die überregionale Verkehrsinfrastruktur angebunden. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Ballungsräumen beträgt nach Augsburg ca. 40 km und nach München ca. 60 km.

Im Stadtgebiet bestehen mehrere Staats- und Kreisstraßen zur lokalen und regionalen Anbindung der Ortsteile:

St 2052 und St 2054 nach Penzing, St 2057 nach Pürgen, St 2346 nach Schwifting, LL 2 nach Unterdießen bzw. Igling, LL 9 in Richtung Buchloe, LL 15 nach Ummendorf und LL 20 nach Kaufering.

Landsberg am Lech verfügt mit einem Bahnhof und einem Bahnhalt (Schule) über einen Schienenverkehrsanschluss des Regionalverkehrs der Deutschen Bahn und ist über den Knotenpunkt Kaufering an die Linien Buchloe/Memmingen (Richtung Westen), Augsburg (Richtung Norden) und Geltendorf/München (Richtung Osten) angebunden.

## 2.2 Ziele des Baugesetzbuches

Das Baugesetzbuch (BauGB) als maßgebliche Rechtsgrundlage des Flächennutzungsplanes definiert in § 1 Abs. 5 fünf Oberziele der Bauleitplanung:

- Die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt,
- die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,
- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung sowie
- den baukulturellen Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.

Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Grundsätze der Bauleitplanung werden in § 1 Abs. 6 BauGB durch Planungsleitlinien konkretisiert, die bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind. Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg am Lech sind dabei vor allem folgende Belange von Bedeutung:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1),
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (Nr. 2),
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3),
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4),
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Nr. 5),

- die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 7),
- die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Sicherung von Rohstoffvorkommen (Nr. 8),
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschl. des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (Nr. 9),
- die Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (Nr. 10),
- die Belange des Hochwasserschutzes (Nr. 12).

Für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB detailliert geregelten einzelnen Belange des Umweltschutzes gibt es in § 1a ergänzende Regelungen, die u. a. den Bodenschutz, die Berücksichtigung der Eingriffsregel nach dem Bundesnaturschutzgesetz, die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen in europarechtlich geschützte Natura 2000-Gebiete (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie den Klimaschutz betreffen.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (d. h. eine Außenentwicklung) soll auf Grundlage von Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung begründet werden.

## 2.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Der Flächennutzungsplanung übergeordnet sind die Planungsebenen der Raumordnung, die durch die Landes- und Regionalplanung konkretisiert werden. Der Flächennutzungsplan hat die Vorgaben zu beachten, die ihm durch die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gesetzt werden. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen und darf ihnen daher nicht widersprechen.

Maßgeblich für die Stadt Landsberg am Lech sind das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Stand vom 1. Juni 2023 und der Regionalplan (RP) der Region München mit Stand vom 1. April 2019.

### 2.3.1 Raumstruktur

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern wird die Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen dargestellt. Die Raumstrukturkarte des Regionalplan München stellt ebenfalls ein Mittelzentrum dar, jedoch innerhalb des allgemeinen ländlichen Raums. Als Mittelzentrum kommen Landsberg am Lech zahlreiche überörtliche Aufgaben im Verflechtungsbereich der Stadt zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes zu.

### 2.3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 verfolgt mit dem Leitbild „Bayern 2035“ u. a. das Ziel, gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen zu sichern, Entwicklungschancen zu nutzen sowie die Lebensqualität zu stärken. Besondere Schwerpunkte liegen auf der Anpassung an den demographischen Wandel, dem Klimaschutz, einer nachhaltigen Energieversorgung, einer flächendeckend leistungsfähigen Infrastruktur und einer maßvollen Flächeninanspruchnahme.

Folgende landesplanerischen Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Stadt Landsberg am Lech besonders relevant:

#### Raumstrukturelle Entwicklung

Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können, auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird, auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hingewirkt wird und sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern (vgl. LEP 2.2.6 Abs.1 (G)).

Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden (vgl. LEP 4.1.3 Abs. 2 (G)).

#### Siedlungsentwicklung

Gemäß LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z) ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 Abs. 1). Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch kulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. Begründung zu LEP 3.1 Abs. 1 (G) i. V. m. LEP 1.2.6 (G)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z) „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Gemäß Begründung zu LEP 3.2 ist die vorrangige Innenentwicklung für eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich. Um die Innenentwicklung zu stärken, sind vorrangig

geeignete Flächenpotenziale wie unbebaute Flächen mit bestehendem Baurecht, Baulücken, Brachen, Konversionsflächen, leerstehende Gebäude und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu nutzen. Flächen für Naherholung, Klima- und Naturschutz, charakteristische Siedlungsstrukturen oder betriebliche Entwicklung sind in der Regel ungeeignet. Reichen die Potenziale nicht aus, ist ein zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf nachvollziehbar darzustellen. Ein geeignetes Instrument ist ein kommunales Flächenmanagement (vgl. Begründung zu LEP 3.2).

### **Siedlungsstruktur**

Wesentlich für die Bauleitplanung sind die landesplanerischen Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur.

Gemäß LEP 1.2.6 (G) soll die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. (vgl. LEP 3.1.1 (G)).

Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (vgl. LEP 3.1.2 (G)).

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (vgl. LEP 3.1.3 Abs. 1 (G)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 (Z)). Ausnahmen sind nur in eng begrenzten und fachlich begründeten Fällen möglich (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 (Z) und Begründung hierzu).

### **Verkehr**

Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden (vgl. LEP 4.1.3 Abs. 2 (G)). Gemäß Begründung zu diesem landesplanerischen Grundsatz ist eine leistungsfähige Verkehrserschließung wichtig, um im ländlichen Raum die Standortqualität zu erhalten bzw.

zu verbessern. Das Schienenwegenetz und das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden (LEP 4.3.1 und 4.4 (G)).

## **Wirtschaft**

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 Abs. 1 (G)). Gemäß Begründung zu diesem landesplanerischen Grundsatz tragen günstige Standortvoraussetzungen, wie z. B. günstige Verkehrsanbindungen, zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei.

## **Energieversorgung**

Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, -Energienetze sowie Energiespeicher (vgl. LEP 6.1.1 Abs. 1 (Z)). Die Energiepotenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (vgl. LEP 6.1.1 Abs. 2 (G)). Gemäß Begründung zum LEP kann durch kompakte Siedlungsstrukturen und entsprechenden Mobilitätskonzepte Verkehr vermieden und Energie gespart bzw. effizient genutzt werden. Die räumliche Zuordnung unterschiedlicher Baugebiete oder Anlagen kann außerdem die Möglichkeit der Kraftwärmekoppelung eröffnen oder die Effizienz der Anlagen steigern.

Gemäß LEP 6.2.1 Abs. 1 (Z) sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Hierzu zählen gemäß der Begründung zu diesem Ziel Windkraft, Photovoltaik, Wasserkraft, Bioenergie und Tiefengeothermie.

## **Naturschutz, Landschaftspflege und Klimaschutz**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden (vgl. LEP 1.3. 1 Abs.1 (G)). Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden (vgl. LEP 1.3.1 Abs. 3 (G)).

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (vgl. LEP 7.1.1 (G)). Die ökologische und landschaftliche Situation in der Stadt Landsberg am Lech (Biotoptausstattung, Landschaftsschutzgebiete, landschaftliche Vorbehaltsgesiede, Trinkwasserschutzgebiete, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) erfordert daher eine enge Abstimmung der Belange des Siedlungswe-sens mit denen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Gemäß LEP 7.1.6 Abs. 2 (Z) ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu verdichten. Zudem sollen die Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (vgl. LEP 7.1.6 Abs. 1 (G)). Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeut-

samen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teirläumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (vgl. LEP 1.3.2 Abs. 1 (G) und Abs. 2 (G)).

Gemäß LEP 7.1.5 (G) sollen ökologisch bedeutsame Naturräume erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden. In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. (vgl. LEP 7.1.3 Abs.1(G) und Begründung hierzu).

### **Land- und Forstwirtschaft**

Gemäß LEP 5.4.1 Abs. 2 (G) sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. (vgl. LEP 5.4.2 Abs. 2 (G)).

### **Wasserwirtschaft**

Gemäß LEP 7.2.5 (G) sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.

### **2.3.3 Regionalplan**

Auf Ebene der Regionalplanung ist für die Ziele der Raumplanung der Regionalplan (RP) der Region München mit Stand 1. April 2019 maßgeblich und für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich.

Im Regionalplan sind für das Gebiet der Stadt Landsberg am Lech folgende verbindliche zeichnerische Festlegungen enthalten (vgl. Thematische Karte Nr. 2 Siedlung und Versorgung; Thematische Karte Nr. 3 Landschaft und Erholung):

- Im Kreuzungsbereich von A 96 und B 17 an der westlichen Stadtgebietsgrenze zu Igling befindet sich ein Vorranggebiet für Kies und Sand (Landsberg am Lech, GKSt/Igling (VR 703)) (vgl. RP Ziel B IV 5.5.1). In den Vorranggebieten hat die Gewinnung der Bodenschätze Vorrang vor anderen Nutzungen (vgl. RP Ziel IV 5.4.2). Sie dienen der Sicherung, Koordination und Ordnung des Rohstoffabbaus.
- Am westlichen Rand des Stadtgebietes auf Höhe der Ortsteile Ellighofen und Erpfing erstreckt sich ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (RP Grundsatz B I 1.2). Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt.

- Durch das Stadtgebiet verlaufen entlang des Lechs sowie zwischen Lech und Ellighofen überörtliche und regionale Biotopverbundsysteme (RP Ziel B I 1.3.2) und der regionale Grüngüg Nr. 1 „Lechtal“ ( RP Ziel B II 4.6.1). Regionale Grüngüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Die regionalen Grüngüge 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 (RP Ziel B II 4.6.1).
- Im Norden an der Grenze zu Kaufering ist ein Trenngrün Nr. 67 ausgewiesen (Ziel B II 4.6.2). Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht.
- Das Stadtgebiet liegt entlang des Lech in den Erholungsräumen 17 (Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal) und 18 (Nördliches Lechtal) (RPB V ). In den Erholungsräumen sollen Naherholungsprojekte gefördert und die touristischen Angebote besser vermarktet und in Wert gesetzt werden (RP Grundsatz B V 3.1).

Der Textteil des Regionalplanes beinhaltet weitere fachliche Ziele und Grundsätze unter anderem zu Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, Siedlungsweisen, Wirtschaft und Dienstleistungen, Freizeit und Erholung, Verkehr und Nachrichtenweisen.

Im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege wesentlich sind die Aussagen des Regionalplans zu Landschaftsräumen:

## **B I 1 Natur und Landschaft**

### **1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung**

#### **G 1.1.1**

Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zur Bewahrung des kulturellen Erbes und

zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln. In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

#### Z 1.1.2

Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsräume sind ebenso wie historisch bedeutsame Sakral- und Profanbauten, Garten-, Park- und Schlossanlagen zu erhalten.

#### G 1.1.3

Alleen und Kanalsysteme sowie überörtliche Sichtachsensysteme der historisch bedeutenden Sakralbauten und Schlossanlagen sollen erhalten und wo möglich wieder hergestellt werden.

#### G 1.1.4

Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.

### **1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.

Lage und Umgriff der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 Landschaft und Erholung, i. M. 1:100.000 die Bestandteil des Regionalplans ist.

#### G 1.2.1

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

#### **1.2.2.1 Landschaftsraum Iller-Lech-Schotterplatten (RP Ziel B I 1.2.2.01):**

Zum Leitbild der Landschaftsentwicklung gehören der Erhalt der Nord-Süd-verlaufenden Terrassenstufen und charakteristische Talformen sowie Strukturanreicherungen des weitgehend ausgeräumten Niederterrassenniveau des Lechtals (...). Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Waldkomplexe, Hangwälder und Täler am westlichen Lechrain“ ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:

- Umbau der Bestockung in standortheimischen Mischwald der montanen Stufe
- Erhaltung differenzierter Wald-Offenland-Verteilungen an der Hangkante und in den Talzügen
- Erhaltung der Sichtbezüge vom Lechtal zur Hangkante
- Entwicklung von Feuchtbiotopen im Wiesbachtal

### **1.2.2.2 Landschaftsraum Lechtal (02)**

Das Lechtal ist ein Schmelzwassertal mit terrassenartigen Schotterablagerungen und in Nord-Südrichtung verlaufenden Terrassenkanten. Das Lechtal stellt eine bedeutende Biotoptverbundachse dar, obwohl die ursprüngliche Fluss- und Auendynamik des Lechs durch Begradiigungen, Eindeichungen und Stauhaltungen weitgehend unterbunden und die verbliebenen Auwälder nur noch teilweise vernässt sind. Auf Brennenstandorten finden sich noch Heidereste und Reste von Kiefern-Trockenwäldern. Naturnahe Flussdynamik besteht noch bei Kinsau. Die fruchtbaren Ackerböden entlang des Lechs ermöglichen eine intensive landwirtschaftliche Nutzung. Kulturhistorisch bedeutend sind die meist an den Taleingängen befindlichen Sakralbauten, die weithin sichtbar das Tal prägen. Das Lechtal ist vom Bundesamt für Naturschutz als „besonders schutzwürdige Landschaft“ eingestuft.

Das Lechtal, seine Hangzüge und stadtnahen Waldgebiete stellen einen Erholungsraum hervorragender Bedeutung dar. Der Lech und nachgeordnete Talsysteme sind als Schwerpunktgebiet der Auenentwicklung und für Kompensationsmaßnahmen geeignet. V.a. die Auen- und Leitenbereiche sind naturschutzwürdig. Durch weitere Landschaftsschutzgebiete könnten die bestehenden Schutzgebiete zwischen Lechtal und Ammerseebecken vernetzt werden.

#### **G 1.2.2.02.1**

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Strukturreiche Teillräume der westlichen Lechterrasse (02.1) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken

- Aufbau standortheimischer Wälder
- Ergänzung und Unterstützung der Schutzgebietssysteme
- Wiederherstellung der biologischen Vielfalt des Lechtals

#### **G 1.2.2.11.2**

Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland (11.2) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken

- Weiterführung des Waldumbaus zu Mischwald
- Offenhaltung von Lichtungsbereichen im Wald
- Sicherung der naturnahen Quellbereiche und Entwicklung naturnaher Bachläufe
- Erhaltung der Moore
- Erhalt der Wald-Offenland-Verteilung

### **1.3 Arten und Lebensräume**

#### **G 1.3.1**

Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden.

#### **Z 1.3.2**

Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotoptverbund aufzubauen und zu sichern.

Die Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes sind in Karte 2 Siedlung und Versorgung\_i. M. 1:100.000 zeichnerisch erläuternd dargestellt.

#### Z 1.3.3

Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.

Der Regionalplan ist im Internet auf der Seite des Regionalen Planungsverbands München veröffentlicht (<https://www.region-muenchen.com/regionalplan>).

## 2.4 Sonstige übergeordnete und fachliche Planungsgrundlagen

Insbesondere für die landschaftsplanerischen Belange liegen verschiedene übergeordnete fachliche Vorgaben und Fachplanungen vor, die das Stadtgebiet Landsberg am Lech betreffen. Im Rahmen der Planung sind unter anderem die nachfolgenden Grundlagen zu berücksichtigen (vgl. hierzu u. a. die Thematischen Karten Nr. 10, 11, 13 und 14).

### **Flora-Fauna-Habitat (FFH) -Gebiet 7631-372 „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“**

Das im Lechtal liegende Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“ umfasst eine Fläche von 2.484 ha (davon ca. 21 ha auf dem Stadtgebiet von Landsberg am Lech). Die naturschutzfachliche Bedeutung ist wie folgt zusammengefasst: „Nach Flächengröße und Arteninventar eines der bedeutendsten außeralpinen Magerrasengebiete in Südbayern mit zahlreichen dealpinen, submediterranen und pontischen Arten, zentraler Teil der wichtigsten Biotopbrücke zwischen Alpen und Jura“ (LfU, Gebietsrecherche online).

Die gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele des Gebietes vom 19.02.2016 stellt die Ziele und Maßnahmen, welche innerhalb des Gebietes umzusetzen sind, dar. Folgende Erhaltungsziele sind beinhaltet:

- Erhalt des Lechs mit seiner großflächig zusammenhängenden Auenlandschaft und hohen Strukturvielfalt als einem der bedeutendsten Auenabschnitte des bayerischen Lechs
- Erhalt großflächiger, unzerschnittener Lebensraumkomplexe in der Lechau und ihren Gewässern, insbesondere Auwaldkomplexe und Mager- bis Trockenrasenvorkommen
- Erhalt charakteristischer Arten (u. a. Huchen, Frauenschuh, Gelbbauhunke und Mopsfledermaus, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling)

### **Flora-Fauna-Habitat (FFH) -Gebiet 8131-371 „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“**

Das im Lechtal liegende Flora-Fauna-Habitat (FFH) -Gebiet „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“ umfasst eine Fläche von 2.897 ha (davon ca. 384 ha auf dem Stadtgebiet Landsberg am Lech). Die naturschutzfachliche Bedeutung ist wie folgt zusammengefasst: „Lech als wichtige Florenbrücke zwischen Alpen und Jura, Vorkommen dealpiner Arten, für Kohärenz wichtige Flachlandmähwiesen im Bereich Standortübungplatz Landsberg“ (LfU, Gebietsrecherche online).

Die gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele des Gebietes vom 19.02.2016 stellt die Ziele und Maßnahmen, welche innerhalb des Gebietes umzusetzen sind, dar. Folgende Erhaltungsziele sind beinhaltet:

- Erhalt des Lechs einschließlich der angrenzenden Auen und der benachbarten Leitenhänge zwischen Hirschau und Landsberg als ein mit präalpinen Weidengebüschen und Auenwäldern, Kalk-Trockenrasen auf Lechalluvionen und naturnahen Steilhangwäldern und Schutthalden an den Leiten reich ausgestatteter Flusslauf
- Erhalt der besonders bedeutsamen, als Fließstrecken erhaltenen naturnahen Abschnitte insbesondere im Bereich der Litzauer Schleife, der naturnahen präalpinen Auenwälder, der teilweise primären Kalk-Trockenrasen und Trockensäume auf Alluvionen und an den Leiten der Schlucht- und Hangmischwälder, Schutthaldenbildungen und teilweise sehr ausgedehnten Kalktuff-Quellkomplexe
- Erhalt der Vernetzung der Lebensraumtypen und der Habitate innerhalb des Natura 2000-Gebiets
- Erhalt der Verbunde zu den Lechabschnitten oberhalb und unterhalb des Schutzgebiets sowie zu den FFH-Gebieten „Moorkette von Peiting bis Wessobrunn“ und „Moore um Bernbeuren“

### **Vogelschutzgebiet 8031-471 „Mittleres Lechtal“**

Das im Lechtal liegende Vogelschutzgebiet „Mittleres Lechtal“ umfasst eine Fläche von 3.230 ha (davon ca. 460 ha auf dem Stadtgebiet von Landsberg am Lech). Die naturschutzfachliche Bedeutung ist wie folgt zusammengefasst: „Südbayerisches Dictezentrum des Uhus in Primärlebensräumen, Lech erreicht Ramsar-Kriterien durch rastende Wasservögel, z. B. Schnatterente. Die Auwaldreste und Leitenwälder bieten wertvollen Lebensraum u. a. für Spechte“ (LfU, Gebietsrecherche online).

Die gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele des Gebietes vom 19.02.2016 stellt die Ziele und Maßnahmen, welche innerhalb des Gebietes umzusetzen sind, dar. Folgende Erhaltungsziele sind beinhaltet:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung des Lechtals als landes- bis bundesweit bedeutsamen Durchzugs- und Überwinterungsgebiet sowie überregional bedeutsames Brut- und Mausergebiet einschließlich Auen und Leitenhängen
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Gewässerqualität sowie unverbauter Flussabschnitte des Lechs einschließlich Seitengewässer, der Uferbereiche mit naturnahen bis natürlichen Strukturen, der Vegetation und der Verlandungsgebiete als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten
- Erhalt bzw. Wiederherstellung einer möglichst naturnahen Geschiebezufluss, Über schwemmungs- und Umlagerungsdynamik
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Au- und Leitenwälder mit ihren Strukturen und Sonderstandorten wie natürlichen Steilwänden und Erosionsflächen, Flutrinnen und Altgewässern als Habitatsbestandteile zahlreicher Vogelarten
- Wertbestimmende Vogelarten: u. a. Eisvogel, Fischadler, Grauspecht, Heidelerche, Neuntöter, Rohrweihe, Rot- und Schwarzmilan, Singschwan, Uhu, Flussregenpfeifer, verschiedene seltene Entenarten

**Landschaftsschutzgebiete „Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg bis zur nördlichen bzw. südlichen Landkreisgrenze des Landkreises Landsberg“ als LSG „Lechtal-Nord“, Schutzgebietsteilflächennummer LSG-000419.01 (Nord) bzw. als LSG „Lechtal-Süd“, Schutzgebietsteilflächennummer LSG-000420.01 (Süd)**

Da beide LSG-Gebiete einen fast identischen Schutzzweck haben, wird hier lediglich ein Textauszug wiedergegeben:

- Schutzgebietsgröße ca. 1.600 ha (Lechtal-Nord) und ca. 5.000 ha (Lechtal Süd)
- Zweck der Landschaftsschutzgebiete „Lechtal-Süd“ und „Lechtal-Nord“ (mit kleinen Abweichungen)
  - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die einzigartige Biotoptverbindung zwischen Alpen und Jura mit wertvollen Florenelementen (z. B. Alpenschwemmlingen), Kiesbrennen und Heideflächen als Artenreservoir und ungestörtes Verbreitungsgebiet für Tier- und Pflanzenarten zu erhalten,
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, insbesondere den landschaftsprägenden Flusslauf des Lechs mit seinen Stauseen und die uferbegleitenden Auwaldungen und Altwasserreste sowie die charakteristischen Lechterrassen und die Mischwälder an den Steilhängen zu bewahren und
  - der Bevölkerung ein naturnahes Wander- und Erholungsgebiet zu sichern.

#### **Waldfunktionsplan (WFP) der Region 14 „München“, Teilplan Landkreis Landsberg am Lech, November 2014**

Waldfunktionspläne (WFP) werden unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und unter Berücksichtigung der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung als forstliche Fachplanung aufgestellt. Damit kommt der WFP dem gesetzlichen Auftrag gemäß Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) nach:

*Der Wald hat besondere Bedeutung für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt. Er ist wesentlicher Teil der natürlichen Lebensgrundlage und hat landeskulturelle, wirtschaftliche, soziale sowie gesundheitliche Aufgaben zu erfüllen. Der Wald ist deshalb nachhaltig zu bewirtschaften, um diese Leistungen für das Wohl der Allgemeinheit dauerhaft erbringen zu können (Art. 1 Abs. 1 BayWaldG).*

*„Im WFP werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihrer Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet (...). Für private Waldbesitzer sind die Waldfunktionspläne nicht bindend.“ ([www.stmelf.bayern.de/Waldfunktion](http://www.stmelf.bayern.de/Waldfunktion), Internetabfrage 2018)*

Einer der Grundsätze der forstlichen Fachplanung besagt:

Der Wald hat Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen sowie Bedeutung für die biologische Vielfalt. Er ist deshalb nach Fläche, räumlicher Verteilung, Zusammensetzung und Struktur so zu erhalten, zu mehren und zu gestalten, dass er seine jeweiligen Funktionen – insbesondere die Schutzfunktion im Bergwald – und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt bestmöglich und nachhaltig erfüllen kann.

(Art. 5 BayWaldG)

Waldfunktionspläne und damit auch der WFP für den Landkreis Landsberg am Lech, enthalten:

1. die Darstellung und Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt,
2. die zur Erfüllung der Funktionen und zum Erhalt der biologischen Vielfalt erforderlichen Ziele und Maßnahmen sowie Wege zu ihrer Verwirklichung (Art. 6 BayWaldG).

Besondere Funktionen des Waldes gemäß WFP Region München bestehen im Stadtgebiet Landsberg am Lech insbesondere hinsichtlich „Landschaftsbild“, „Erholung“, „Klima“, „Lebensraum“ und „Forstlicher Versuchsflächen“.

Die für den Landkreis Landsberg am Lech bzw. das Stadtgebiet Landsberg am Lech getroffenen Aussagen des WFP der Region München sind in der Thematischen Karte Nr. 10 „Landschaftliche Vorgaben der Regionalplanung und des Waldfunktionsplanes“ des Landschaftsplans dargestellt und werden bei den Inhalten des landschaftsplanerischen Ziele- und Maßnahmenplanes berücksichtigt.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Landsberg am Lech, März 1997**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Fachkonzept für den Natur- und Artenschutz. Trotz seines Alters von über 20 Jahren sind die grundlegenden Analysen und Schlussfolgerungen auch heute noch im Wesentlichen zutreffend. Auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung werden alle Flächen, die für den Naturschutz bedeutsam und erhaltenswert sind, analysiert und bewertet. Daraus werden naturschutzfachliche Ziele und Maßnahmenvorschläge abgeleitet. Die Inhalte des ABSP sind wichtige Grundlagen für die Naturschutzbehörden und für die Kommunen, insbesondere auch zur Ausarbeitung des Landschaftsplans.

Das ABSP Landkreis Landsberg am Lech von 1997 definiert drei Schwerpunktgebiete des Naturschutzes mit folgenden Hauptzielen:

- **Lechauen und Leitenhänge:** Erhalt als großflächigen Biotopkomplex und grundlegenden Bestandteil des Biotopverbundes in Bayern; Wiederherstellung der sich auf Feucht- und Trockenstandorte stützenden Vernetzungsfunktion
- **Flachgründige Schotterböden auf spät- und postglazialen Ablagerungen im Lechtal (Lechfeld, Meringer Feld):** Erhalt und Wiederausdehnung der Heidereste als Rückzugsgebiete zahlreicher hochgefährdeter Arten und als wesentliche Elemente der „Artenbrücke“ Lechtal
- **Südostrand der Iller-Lech-Schotterplatten:** Entwicklung eines Biotopverbundes an den Hängen und Talzügen, Erhalt und Pflege der hier noch relativ kleinräumigen Kulturlandschaft

In folgenden Thematischen Karten des Landschaftsplans werden die für das Stadtgebiet wichtigen Ziel- und Maßnahmenaussagen des ABSP im Rahmen der landschaftsplanerischen Analyse dargestellt:

- „Bestand und Bewertung Arten und Lebensräume nach ABSP/ASK“ (TK Nr. 11)
- „Ziele und Maßnahmen“ des ABSP zu Lebensraumtypen“ (TK Nr. 13)
- „Schutz und Entwicklungsziele“ im Ziele- und Maßnahmenplan

## **Landschaftsentwicklungskonzept Region München (LEK 14)**

„Die regionalen Landesentwicklungskonzepte (LEK) in Bayern waren ein landesweites Projekt. Ziel war, für alle 18 bayerischen Planungsregionen aktuelle und moderne Landschaftsrahmenplanungen in Form eigenständiger Fachkonzepte zu erstellen. Das LEK hat keine Rechtsverbindlichkeit. Mit der Bearbeitung des LEK München (Region 14) wurde die Erstellung von Landschaftsentwicklungskonzepten aufgrund der langen Planungszeiträume und hohen Kosten eingestellt.“ (Quelle: [www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/planungsebenen/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/landschaftsplanung/planungsebenen/index.htm) Internetabfrage)

Die sich auf das Stadtgebiet von Landsberg am Lech beziehenden Aussagen des LEK werden im Rahmen der Erstellung von Landschaftsplan und Umweltbericht ausgewertet.

### **Biotopkartierung des LfU (Flachland)**

Die Biotopkartierung (BK) des Landkreises Landsberg am Lech stammt aus dem Jahr 1991 und ist aufgrund ihres Alters stark überholungsbedürftig. In der Anlage der vorliegenden Begründung ist eine Zusammenfassung der BK mit den wesentlichen Inhalten erstellt worden. Alle Biotope aus dem Stadtgebiet Landsberg am Lech unterliegen dem besonderen Schutz nach Art. 6d (1) BayNatSchG bzw. heutigem Art. 23 BayNatSchG/§ 30 BNatSchG.

Im Rahmen der Erstellung des LP wurde keine Neukartierung der Biotope durchgeführt. Es wurde jedoch der gesamte Naturraum in seiner wesentlichen Ausprägung erhoben und dokumentiert. Somit sind bspw. auch die wertvollen Magerrasenbestände sowohl im Frauenwald, entlang diverser Terrassenböschungen oder um die Lechrainkaserne aufgeführt (vgl. Bestands- und Maßnahmenplan des LP).

### **Biotopverbund-Konzept Stadt Landsberg am Lech, 2002**

Für die Stadt Landsberg am Lech wurde 2002 ein Biotopverbund-Konzept erstellt, das im Wesentlichen in den aktuellen LP eingearbeitet wurde (vgl. hierzu die Thematische Karte Nr. 14 „Biotopverbundsysteme“ und den Bestands- und Maßnahmenplan). Entsprechend der damaligen Aufgabenstellung sind die dort aufgeführten Pflegemaßnahmen (im Feuchtverbund, im Trocken- und Magerverbund sowie im Gehölzverbund) sehr detailliert für den größten Teil des Stadtgebietes dargelegt (der östliche Teil des Stadtgebietes, östlich des Lechs sowie der nördliche Teil, nördlich der A96 waren nicht Bestandteil des Konzeptes). Der LP hat entsprechend seiner weniger detaillierten Planungsebene das Entwicklungskonzept übernommen, aktualisiert und auf das gesamte Stadtgebiet übertragen.

Generell orientieren sich sowohl das Biotopverbund-Konzept als auch der LP an den vorhandenen Standortbedingungen (vor allem flachgründige Schotterböden im Lechtal mit den markanten Nord-Süd-verlaufenden Terrassenkanten, aber auch Restbestände an Feuchtstandorten, insbesondere am Rande der Iller-Lech-Schotterplatte im Westen) und den verbliebenen „Restbiotopen“ an Trocken- und Magerrasenbeständen, Feuchtwiesen sowie Au- und Hangwaldresten entlang des Lechs und Gehölzbestände in freier Flur.

Zusammen mit den vorhandenen linearen Biotopvernetzungsachsen der Graben-, Bach- und Flussläufe ergibt sich dadurch ein gutes Vernetzungspotenzial von Feucht-, Trocken- und Mager- sowie Gehölzverbundflächen, die in Quell- und Sammelbiotope (bei größeren Kernflächen), Trittsteinbiotope (bei kleineren Biotopflächen, die in Summe auch einen Vernetzungsstrang ergeben können) und Korridorbiotope (wie z. B. die Bach- und Grabenverläufe, Heckenstreifen oder die trocken-mageren, z. T. steilen Terrassenkanten, die ein sehr gutes Vernetzungspotenzial aufweisen) unterschieden werden.

In der Thematischen Karte Nr. 12 sind die Biotope der bayerischen Biotopkartierung sowie die geplanten Ausgleichsflächen der Stadt zusammen mit den Schutzgebieten dargestellt, ihre Flächenausdehnung berechnet und der Gesamtfläche des restlichen, intensiv genutzten Stadtgebietes gegenübergestellt, um zumindest rein rechnerisch nachvollziehen zu können, wie viele m<sup>2</sup> an Biotop(verbund)fläche noch notwendig wäre, um das Ziel des § 20 (1) BNatSchG erfüllen zu können (mindestens 10 % der Landesfläche sollen als Biotopverbund etabliert sein). Von der Biotopfläche werden 2,00 % des Stadtgebiets eingenommen; wird die Fläche des FFH-/SPA-Gebietes entlang des Lechs hinzugenommen, sind – rein theoretisch – 10,35 % des Stadtgebiets dem Biotopverbund nach § 20 BNatSchG zuzu-rechnen.

Wichtig ist jedoch, dass außerhalb des Lechgebietes, das nach Natura 2000-Richtlinie zwar geschützt ist, jedoch in großen Teilen intensiv genutzt oder verändert ist (Lech als überwiegend erheblich verändertes, staustufengeregeltes Gewässer) ein Biotopverbund etabliert wird. In diesem restlichen Bereich des Stadtgebietes, in dem die 1,98 % Biotopflächen liegen, sind vor allem die wertvollen Trocken- und Magerstandorte und die wenigen Feuchtgebiete außerhalb des Lechs langfristig zu fördern und zu vernetzen (vgl. Bestands- und Maßnahmenplan LP).

## 2.5 Örtliche Planungsziele

### Gesamtstrategie Unser Landsberg 2035

Die Stadt Landsberg am Lech entwickelte von 2016 – 2019 zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern, Akteuren der Stadtgesellschaft und den Unternehmen eine kommunale Gesamtstrategie für die Stadt und ihre Ortsteile.

Im Zentrum stehen dabei zukunftsorientierte Zielsetzungen für alle Bereiche der Stadtentwicklung unter Berücksichtigung von Trends, wie z. B. der demografischen Entwicklung, E-Mobilität, Digitalisierung und Nachhaltigkeit. Die Verankerung erfolgt, gemäß den gesetzlichen Anforderungen, sowohl in der Haushaltsplanung als auch in der räumlichen Planung (z. B. im Flächennutzungsplan, Verkehrsentwicklungsplan).

Die Gesamtstrategie baut auf den Vorarbeiten und Ergebnissen des bisherigen ISEK-Prozesses (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, 2014) auf. Auch die sonstigen vorhandenen Planungen und Gutachten wie z. B. KEKIS (= Kulturentwicklungsgutachten), Voruntersuchung zur Sozialen Stadt, Klimaschutzkonzept Landkreis, Schulentwicklungsplan usw. werden integriert.

In der Gesamtstrategie werden 5 Handlungsfelder berücksichtigt:

- Bildung + Soziales
- Bauen + Wohnen
- Wirtschaft + Digitalisierung
- Kultur + Freizeit
- Mobilität + Umwelt

In der Anpassung des Flächennutzungsplanes, im Landschaftsplan und im begleitend aufgestellten Verkehrsentwicklungsplan werden diejenigen Ziele aus dem Strategieprozess, welche einen räumlichen Bezug aufweisen, aufgegriffen und integriert.

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Hintergrund des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) sind die Fördervoraussetzungen, die durch das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2019 formuliert wurden.

„Die Förderung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme setzt neben der Berücksichtigung von Förderzweck und Förderschwerpunkten (Nr. 1) voraus, dass die Gemeinde für das jeweilige Gebiet im Regelfall ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufstellt, in dem die Ziele und Maßnahmen dargestellt sind und das den erforderlichen Bezug zur Gesamtentwicklung der Gemeinde hat.“

Darüber hinaus sind die Maßnahmen zu priorisieren sowie mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zu versehen. Diese Anforderungen erfüllte das ISEK „Landsberg 2035“, welches die Stadt Landsberg am Lech bereits 2012 erstellte und in der Gesamtstrategie vertetigte nicht.

Daher wurde bezugnehmend auf das ISEK „Zukunft am Lech“ von 2012 und der Gesamtstrategie „Landsberg 2035“ von 2018 ein vertiefendes, neues ISEK erstellt und vom Stadtrat am 18.01.2023 beschlossen.

Im ISEK von 2023 finden sich fünf Handlungsfelder. In deren Rahmen wurden strategische Ziele formuliert und mit Maßnahmen belegt, die zum Erreichen dieser Ziele führen sollen. Außerdem erfolgte eine Einordnung in einen Zeithorizont (kurz-/mittel-/langfristig), der zugleich eine Priorisierung darstellt.

Folgende Handlungsfelder und dazugehörige Leitlinien wurden im ISEK definiert:

- Bildung und Soziales: Bildung und Teilhabe am sozialen Leben für alle Bürgerinnen und Bürger
- Bauen und Wohnen: Sozialverantwortliche Wohnungspolitik und nachhaltiges Bauen
- Wirtschaft und Digitalisierung: Starke Wirtschaft und gute Nahversorgung
- Kultur und Freizeit: Unsere Lebendige Stadtkultur erhalten, mit offenem Blick für die Zukunft weiterentwickeln und neue Freiräume schaffen
- Mobilität und Umwelt: Verträgliche und nachhaltige Gestaltung und Entwicklung der Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer

Je Handlungsfeld wurden außerdem strategische Ziele formuliert:

Handlungsfeld	Nr.	Strategisches Ziel
<b>Bildung und Soziales</b>		<b>Leitlinie: Bildung und Teilhabe am sozialem Leben für alle Bürger:innen</b>
	1.1	Teilnahme am sozialem Leben für alle (u.a. bzgl. Alter, Nationalität, Wohnort)
	1.2	Landsberg: Familienstadt mit Zukunft
<b>Bauen und Wohnen</b>		<b>Leitlinie: Sozialverantwortliche Wohnungspolitik und nachhaltiges Bauen</b>
	2.1.	Verträgliche und nachhaltige Innenentwicklung
	2.2.	Schutz und Stärke für eine lebendige Altstadt
<b>Wirtschaft und Digitalisierung</b>		<b>Leitlinie: Starke Wirtschaft und gute Nahversorgung</b>
	3.1.	Ziele aus dem EZH-Konzept: 1. Stärkung der mittelpunktalen Versorgungsfunktion des Einzelhandelsstandortes Landsberg am Lech 2. Positionierung der Innenstadt als zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Aufenthaltsraum sowie urbanem Mittelpunkt der Stadt 3. Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten (inkl. Ortsteile) <i>(Maßnahmen zu allen drei Zielen)</i>
	3.2.	Gewerbelebenentwicklung mit bedarfsgerechter Flächenversorgung
<b>Kultur und Freizeit</b>		<b>Leitlinie: Unsere lebendige Stadtkultur erhalten, mit offenem Blick für die Zukunft weiterentwickeln und neue Freiräume schaffen</b>
	4.1.	Kreative Kulturstadt: Kultur und Bildung für alle
	4.2.	Kommunale Freizeit-Infrastruktur: bedarfsoorientiert und vielfältig
<b>Mobilität und Umwelt</b>		<b>Leitlinie: Verträgliche und nachhaltige Gestaltung und Entwicklung der Mobilität für alle</b>
	5.1	Förderung des Umweltverbunds (Fußgänger, auch mobilitätseingeschränkt / Rad / ÖV) durch: - Erhöhung Verkehrssicherheit - Erhöhung Attraktivität und Erreichbarkeit - Gestaltung öffentl. (Verkehrs-) Flächen
	5.2	Sicherung der Erreichbarkeit und Verträgliche Abwicklung des Pkw-Verkehrs
	5.3	Minimierung negativer Umwelt- und Gesundheitsauswirkungen

Die einzelnen Maßnahmen können der Tabelle zum ISEK entnommen werden.

## Weitere Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Aktuell liegen bei der Stadt Landsberg am Lech folgende städtebauliche Entwicklungskonzepte vor:

Städtebauliches Entwicklungskonzept	Datum Behandlung im Stadtrat (STR)/Bau-, Planungs- und Umwetausschuss (BPU)	Beschlusslage	Themengebiet
Teilraumgutachten Augsburger Straße	10.12.2014 (STR)	Beschluss	Städtebauliche Grundlage für Entwicklung Augsburger Straße
Teilraumgutachten Katharinenvorstadt	04.03.2015 (STR)	Beschluss	Städtebauliche Grundlage für Entwicklung Katharinenvorstadt
Geh-, Rad- und Elektromobilitätskonzept	14.07.2021 (BPU)	Kenntnisnahme/Integration in VEP	Verkehr, Mobilität
Gewerbelebenentwicklungskonzept	17.11.2021 (STR)	Kenntnisnahme	Gewerbeentwicklung
Einzelhandelsentwicklungskonzept	20.07.2022 (STR)	Beschluss	Einzelhandel, Sortimentsliste
Sportangebotsentwicklungskonzept (SpAEK)	21.09.2022 (STR)	Beschluss	Städtebauliche Grundlage für Sport & Spielplätze
Gewässerentwicklungskonzept	09.10.2024 (BPU)	Kenntnisnahme	Natur, Gewässer
Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	14.05.2025 (STR)	Beschluss	Verkehr, Mobilität

### **3 Beschreibung und Bewertung des Stadtgebietes**

#### **3.1 Geschichtliche Entwicklung im Überblick**

Erste gesicherte Siedlungsspuren im Raum Landsberg am Lech gehen auf die Zeit ca. 1800 v. Chr. zurück (Grabhügelfelder, keltische Viereckschanzen). Maßgeblich für die Entwicklung im weiteren geschichtlichen Verlauf war die günstige Fernverkehrslage am Schnittpunkt der Römerstraße Via Claudia, der Salzstraße und des Lechs selbst. Der Standort bot damals die einzige Möglichkeit in weitem Umkreis, um auch mit schwereren Lasten die natürlichen Barrieren Lech und dessen Hangkante zu überwinden.

Eine erste Siedlung auf dem Gebiet der späteren befestigten Stadt ist aus dem Jahr 1135 urkundlich nachgewiesen, um 1160 wurde oberhalb dieser Siedlung eine Burg errichtet (heute Schlossberg). Gegen Ende des 12. Jahrhunderts wurde das Stadtrecht verliehen und damit die Stadt Landsberg gegründet. Der erste Befestigungsring entstand im 13. Jahrhundert und umfasst den Stadtgrundriss der mittelalterlichen Stadt.

Die Stadt wurde im Mittelalter mehrmals durch militärische Auseinandersetzungen zerstört, konnte sich jedoch durch die Unterstützung des Bayerischen Herzogs und die Erhebung von Zöllen stets wieder erholen und galt als eine der wohlhabendsten Städte Bayerns. In dieser Zeit entstanden diverse städtebaulich erwähnenswerte Bauwerke wie das Heilig-Geist-Spital oder die Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt.

1863 wurde Landsberg am Lech Garnisonsstadt, 1872 erfolgte der Anschluss an die Bahnlinie München – Lindau. Anfang des 20. Jahrhunderts wuchs die Stadt insbesondere durch Kasernengebäude (Saarburgkaserne).

Während des dritten Reichs befanden sich im unmittelbaren Umkreis der Stadt mehrere Konzentrationslagerkomplexe, die das größte Außenlager des KZ Dachau darstellten. Heute ist an einem der ehemaligen Komplexe an der Erpfinger Straße eine europäische Holocaustgedenkstätte zu finden.

Nach dem 2. Weltkrieg war die Stadt von amerikanischen Truppen besetzt. In den 1970er Jahren war die Bundeswehr einer der wichtigsten Arbeitgeber im Raum Landsberg (rd. 1.700 Zivilbeschäftigte).

Nach der Kreisfreiheit erhielt Landsberg am Lech am 1. Juli 1972 den Status einer großen Kreisstadt. Ab Ende der 1980er Jahre erfuhr die Stadt einen starken Einwohnerzuwachs, zwischen 1988 und 2008 zogen fast 8.000 Personen nach Landsberg. Dadurch wurde auch ein enormer Wohnungsdruck mit in der Folge umfangreichem Wohnungsbau ausgelöst.

#### **3.2 Charakterisierung des Stadtgebietes**

##### **3.2.1 Ortsteile und Siedlungsentwicklung**

Das heutige Stadtgebiet umfasst die Gemarkungen Landsberg am Lech, Erpfing, Ellighofen, Reisch und Pitzling.

Seit Mitte des 20. Jahrhunderts hat sich die Siedlungsfläche der Stadt Landsberg am Lech in der Kernstadt sowie den Ortsteilen Ellighofen, Pitzling, Reisch und Erpfing stark ausge-

dehnt. Neben der Wohnungsbautätigkeit in diesen Ortsteilen wurde die Siedlungsentwicklung seit den 1990er Jahren insbesondere durch umfangreiche Gewerbeausweisungen im Norden entlang der BAB 96 geprägt (Gewerbegebiet „Lechwiesen“). In der Thematischen Karte Nr. 2 „Siedlungsentwicklung 19. Jahrhundert – 2025“ sind die Phasen der Siedlungsentwicklung entsprechend der verfügbaren Daten farblich differenziert dargestellt.

Im Zuge der Gemeindereform wurden im Jahr 1972 die bis dato eigenständigen Gemeinden Pitzling und Reisch eingemeindet. Es folgte 1978 die Eingemeindung von Erpfing, in die zuvor bereits der heutige Ortsteil Ellighofen integriert wurde.

### **Kernstadt Landsberg**

Die Siedlung Landsberg war insbesondere durch die Lechbrücke historisch bedeutsam, da sie ein wichtiges Infrastrukturelement der Salzstraße darstellte (Salzburg/Bad Reichenhall – München – Memmingen) Die markante Burg wurde im 12. Jahrhundert im Auftrag des bayerischen Landsherrn Herzog Heinrich der Löwe errichtet. Erst im 13. Jahrhundert wurde die damalige Siedlung selbst um den ersten Befestigungsring erweitert.

Als historisch-städtebaulich interessante Strukturen der damaligen Zeit erweist sich insbesondere das Gebiet um den Hauptplatz (untypische Dreiecksform), dessen angrenzenden Straßen und Gassen, die Stadtpfarrkirche, der Georg-Hellmair-Platz, der Färberhof und die Burgenlage auf dem Schlossberg.

Mit dem zweiten Befestigungsring folgte im 15. Jahrhundert eine große Stadterweiterung. Hierzu gehören die markanten Nord-Süd Straßenverbindungen in der Altstadt (Vorderer und Hinterer Anger) und das südöstliche Gebiet um die Bergstraße bis hin zum Bayertor. Auch im Westen (Bereich um Mühlbach und Rossmarkt) und Osten (Jesuitenkolleg mit Hl. Kreuzkirche und Hl.-Geist-Spital) wuchs die Stadt.

In der Zeit vor dem 1. Weltkrieg erfolgten nach und nach weitere Stadterweiterungen, insbesondere im Westen des Lechs. Städtebaulich-historisch aus dieser Zeit hervorzuheben sind die Dreifaltigkeitskirche, der Mutterturm und die Katharinenvorstadt mit der Katharinenkirche, sowie der Bereich um die Münchener Straße, wo sich der Dominikanerorden ansiedelte. Da Landsberg am Lech von den Zerstörungen des 2. Weltkrieges weitgehend verschont blieb, ist die alte Bausubstanz fast vollständig erhalten.

Die Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte fand vor allem in der Weststadt statt, die gewerbliche Entwicklung konzentrierte sich auf das Gebiet Frauenwald.

Stand 30.09.2024 beträgt die Einwohnerzahl der Kernstadt 27.004 Personen („Zahlen und Daten Stadt Landsberg am Lech“, 30.09.2024). Die Kernstadt lässt sich hinsichtlich der Siedlungsentwicklung in die Innenstadt/Altstadt, die Bayervorstadt, die westliche Vorstadt und die Gewerbegebiete untergliedern.

### **Ortsteil Erpfing**

Erpfing liegt direkt an der Via Claudia, im Südwesten von Landsberg am Lech. Mit 1.275 Einwohnern („Zahlen und Daten Stadt Landsberg am Lech“, Stand 30.09.2024) ist Erpfing der größte Ortsteil der Stadt Landsberg am Lech. Zuvor eigenständig, wurde die Gemeinde 1978 während der Gemeindegebietsreform in die Stadt eingemeindet. Das Siedlungsgebiet ist ländlich geprägt, im Ort sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Im Süden

des Ortsteils liegen größere Aussiedlungshöfe. Im Westen ist der Ortsteil von der Hangkante des Lechtals begrenzt, im Osten vom Erftinger Wald und dem Einschnitt der neuen B 17.

Erfting ist ursprünglich ein Straßendorf, neue Wohngebiete entstanden zuerst im Westen, dann auch im Süden und Osten. Der Siedlungskern unterliegt großflächig dem Ensembleschutz und einem Sanierungsgebiet.

### **Ortsteil Ellighofen**

Ellighofen liegt ebenfalls im Südwesten von Landsberg an der Via Claudia. Auch diese Siedlung wurde im Rahmen der Gemeindegebietsreform 1978 ins Landsberger Stadtgebiet eingemeindet. Mit 426 Einwohnern („Zahlen und Daten Stadt Landsberg am Lech“, Stand 30.09.2024) und einer geringen Einwohnerdichte ist Ellighofen ein stark ländlich geprägtes Dorf. Der Siedlungsbereich wird im Westen topographisch von der Hangkante begrenzt.

Ellighofen ist ein Haufendorf, am Nordweststrand hat sich ein größeres Baugebiet mit Einzelhausbebauung entwickelt.

### **Ortsteil Reisch**

Der im Südwesten von Landsberg gelegene Ortsteil Reisch wurde bereits 1972 eingemeindet. Im Ortskern sind diverse landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Daran angrenzend befindet sich im Norden, Westen und Süden neuere Wohnbebauung. Die Bevölkerung von Reisch beträgt aktuell 580 Einwohner („Zahlen und Daten Stadt Landsberg am Lech“, Stand 30.09.2024). Zwei Neubaugebiete haben sich vor allem im Norden und Westen des Ortsteils entwickelt.

### **Ortsteil Pitzling**

Der Ortsteil Pitzling liegt am östlichen Lechufer zwischen dem Lechstausee und der Hangkante östlich des Lechs. Im Norden wird der Siedlungsbereich durch den Pössinger Wald begrenzt. Nördlich und südlich des alten Dorfkerns sind neuere Wohngebiete vorhanden. Erst mit diesen Neubaugebieten hat sich die lineare Struktur der Siedlung hin zu einer eher flächigen Ausprägung aufgelöst. Mit Stand 30.09.2024 leben 674 Einwohner in Pitzling („Zahlen und Daten Stadt Landsberg am Lech“, Stand 30.09.2024).

## **3.2.2 Demographische Entwicklung**

Wie für alle bayerischen Gemeinden ist auch in der Stadt Landsberg am Lech in den letzten 100 Jahren die Bevölkerungszunahme signifikant. Bedingt durch die Flüchtlingsströme der Nachkriegsjahre und Zuwanderung nach der Wiedervereinigung hat sich die Bevölkerungszahl im Stadtgebiet gegenüber dem Vorkriegsjahr 1939 fast verdreifacht.

Seit 2005 ist die Einwohnerzahl von Landsberg am Lech um ca. 11 % gewachsen, dies entspricht einer jährlichen Zunahme von knapp 1 %. In den letzten Jahren seit 2018 hat sich das Bevölkerungswachstum deutlich verlangsamt. Abnahmen der Bevölkerung zu bestimmten Jahren (2011, 2022) sind in Änderungen der statistischen Erhebung begründet.

**Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Landsberg am Lech**

Volkszählung (Stichtag) bzw. Zensus	Bevölkerung	Fortschreibung Be- völkerungsstand (Jahr)	Bevölkerung am 31.12. des Jahres (Hauptwohnsitz)
01.12.1840	4.103	2005	27.064
01.12.1871	5.431	2006	27.217
01.12.1900	7.032	2007	27.568
16.06.1925	8.887	2008	27.712
17.05.1939	11.084	2009	27.895
13.09.1950	13.551	2010	28.121
06.06.1961	15.239	2011	27.538
27.05.1970	16.641	2012	27.841
25.05.1987	19.230	2013	28.069
09.05.2011	27.324	2014	28.432
		2015	28.822
		2017	30.374
		2018	29.132
		2019	29.228
		2020	29.346
		2021	29.344
		2022	28.455
		2023	28.643
		2024	29.257

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, April 2025: Statistik kommunal 2024 für die Große Kreisstadt Landsberg am Lech

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Landsberg am Lech zeigt seit 2015 eine negative Entwicklung, d. h. die Sterbefälle überwiegen die Geburten. Die Bevölkerungszunahme resultiert aus einem Überhang bei den Zugezogenen. Seit den späteren 1960er-Jahren liegt der Saldo der Zuwanderungen nach Landsberg am Lech immer über dem Saldo der Wegezüge.

Bei der Altersstruktur der Einwohner von Landsberg am Lech haben im Zeitraum 2011 bis 2023 die Altersklassen der 50- bis 65-Jährigen und der über 65-Jährigen deutlich zugenommen, ebenso deutlich sank die Einwohnerzahl in der Altersklasse der 40- bis 50-Jährigen. Bei den Altersklassen der 15- bis 18-Jährigen, 18- bis 25-Jährigen, 25- bis 30-Jährigen und 30- bis 40-Jährigen ist dagegen im Vergleichszeitraum ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Dies sind auch die Bevölkerungsgruppen, die aufgrund von Ausbildung, Beruf und Familiengründung verstärkt Wohnraum nachfragen. Während die Altersklasse der 6- bis 15-Jährigen leicht zugenommen hat, ist die Einwohnerzahl in der Altersklasse der unter 6-Jährigen weitgehend konstant geblieben. Aufgrund der Verschiebungen in der Altersstruktur ist das Durchschnittsalter der Einwohner von Landsberg am Lech im Zeitraum von 2011 bis 2016 von ca. 42 Jahren auf ca. 43,2 Jahre gestiegen, bis 2023 war ein weiterer Anstieg auf 45,0

Jahre zu verzeichnen. In ganz Bayern lag das Durchschnittsalter im Jahr 2016 dagegen bei 43,6 Jahren, im Jahr 2023 bei 44,3 Jahren.

Im Vergleich zum Landkreis Landsberg am Lech wächst bezogen auf den Vergleichszeitraum 2006 – 2023 die Bevölkerung in der Stadt Landsberg am Lech schneller, dafür verschiebt sich im Landkreis Landsberg am Lech die Altersstruktur der Bevölkerung überproportional und ist durch einen starken Anstieg in den Altersklassen der über 50-Jährigen gekennzeichnet.

### 3.2.3 Wirtschaftliche Struktur

Die Stadt Landsberg am Lech verfügt über eine differenzierte Wirtschaftsstruktur mit zahlreichen Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie Dienstleistungs- und Handelsunternehmen. Durch die Gewerbeflächenausweisung v. a. im Norden in der Nähe zur BAB 96 und an der B 17 sind in den letzten Jahren verschiedenste Betriebsneuansiedlungen erfolgt.

#### Entwicklung Beschäftigtenzahlen

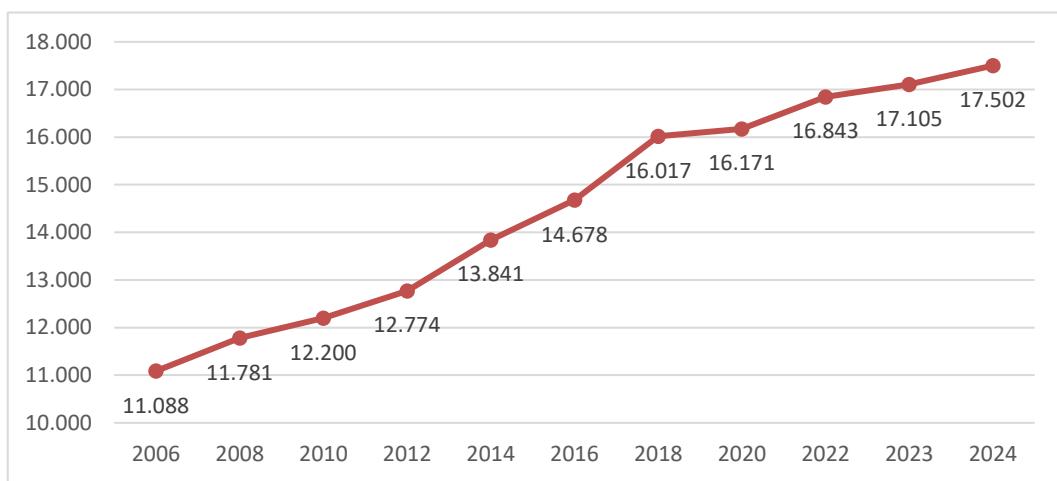
In der amtlichen Statistik Bayern werden die Beschäftigtenzahlen als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ermittelt. Insgesamt waren im Jahr 2023 17.105 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte für Landsberg am Lech verzeichnet. Gegenüber dem Jahr 2006 mit insgesamt 11.088 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bedeutet dies einen Zuwachs der Beschäftigtenzahlen um 6.017 Arbeitsplätze oder ca. 54 %, was einem jährlichen Zuwachs von 354 Arbeitsplätzen entspricht. Diese positive Entwicklung der Beschäftigtenzahlen verteilt sich nicht gleichmäßig auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche.

Während im produzierenden Gewerbe im Zeitraum zwischen 2006 und 2010 eine Stagnation zu verzeichnen ist, hat sich die Anzahl der Arbeitsverhältnisse im Zeitraum zwischen 2010 und 2016 um ca. 19 % erhöht. Bis 2023 hat sich die Anzahl der Arbeitsverhältnisse im produzierenden Gewerbe um ca. 2 % verringert.

Im Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr hat sich dagegen die Beschäftigtenzahl im Zeitraum von 2006 bis 2014 um ca. 44 % erhöht, von 2014 bis 2016 ist die Beschäftigtenzahl dagegen gleichgeblieben. Bis 2023 war dann ein Anstieg um 8,1 % zu verzeichnen.

Bei den übrigen Dienstleistungen stieg die Beschäftigtenzahl im Zeitraum zwischen 2006 und 2016 kontinuierlich um ca. 35 % an, wobei der Zeitraum von 2008 bis 2010 und insbesondere von 2010 bis 2012 von einem verlangsamten Wachstum bzw. Stagnation gekennzeichnet war. Bis 2023 war dann wieder ein deutlicher Anstieg um > 10 % zu verzeichnen.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Landsberg am Lech ist für den Zeitraum 2006 bis 2023 in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

**Abb. 4: Entwicklung der Arbeitsplätze in Landsberg am Lech**


Quelle: Statistik kommunal 2024, Genesis-Datenbank, Bay. Landesamt für Statistik

### Pendlerbewegungen

Die Zentralität einer Kommune als Arbeitsmarkt zeigt sich im Pendlersaldo, also dem Verhältnis von Ein- zu Auspendlern. Gemäß den Angaben der amtlichen Statistik betrug im Jahr 2006 der Anteil der Auspendler aus der Stadt Landsberg am Lech mit 4.879 Personen ca. 65 % der Einpendler (7.458 Personen). Im Jahr 2016 hat sich das Verhältnis der Auspendler mit 6.744 Personen zu den Einpendlern (10.266 Personen) geringfügig auf ca. 66 % erhöht. Grundsätzlich sind im Zeitraum sowohl die Zahlen von Ein- als auch von Auspendlern gestiegen.

Im Zeitraum 2006 bis 2016 hat sich der Anteil der Auspendler, die in die Stadt München auspendeln, von ca. 22,4 % auf ca. 19 % verringert. Ebenfalls verringert hat sich der Anteil der Auspendler aus der Stadt Landsberg am Lech in den Landkreis Landsberg am Lech, hier nahm der Anteil von 30,9 % im Jahr 2006 auf 28,3 % im Jahr 2016 ab.

Bei den Einpendlern hat der Anteil der Pendler aus München in die Stadt Landsberg am Lech im Zeitraum 2006 bis 2016 von 2,2 % geringfügig auf 2,6 % zugenommen, der Anteil der Einpendler aus dem Landkreis Landsberg am Lech hat sich dagegen deutlich von 52,0 % auf 47,5 % verringert.

Die entsprechenden Angaben zu Pendlerbewegungen im Zeitraum 2006 bis 2016 können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Die differenzierten Daten liegen als Fachuntersuchung nur für den dargestellten Zeitraum vor.

**Tab. 2: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Pendler**

Jahr	Einpendler				Auspendler					
	Σ	Landkreis		München		Σ	Landkreis		München	
		ges.	%	ges.	%		ges.	%	ges.	%
2006	7.458	3.879	52,0	164	2,2	4.879	1.510	30,9	1.091	22,4
2007	7.999	4.066	50,8	195	2,4	5.035	1.533	30,4	1.095	21,8

Jahr	Einpendler					Auspendler				
	Σ	Landkreis		München		Σ	Landkreis		München	
		ges.	%	ges.	%		ges.	%	ges.	%
2008	8.017	4.037	50,4	204	2,5	5.206	1.613	31,0	1.101	21,1
2009	8.131	4.104	50,5	207	2,5	5.291	1.603	30,3	1.098	20,8
2010	8.367	4.175	49,9	198	2,4	5.398	1.644	30,5	1.148	21,3
2011	8.779	4.334	49,4	198	2,3	5.585	1.681	30,1	1.167	20,9
2012	8.769	4.306	49,1	207	2,4	5.912	1.735	29,3	1.192	20,2
2013	9.208	4.495	48,8	227	2,5	6.098	1.805	29,6	1.190	19,5
2014	9.498	4.682	49,3	239	2,5	6.249	1.850	29,6	1.197	19,2
2015	9.914	4.760	48,1	257	2,6	6.463	1.891	29,3	1.233	19,0
2016	10.266	4.879	47,5	270	2,6	6.744	1.910	28,3	1.281	19,0
2017	10.638					6.880				
2018	11.258					6.980				
2019	11.412					7.048				
2020	11.348					7.164				
2021	11.452					7.309				
2022	11.866					7.408				
2023	12.019					7.383				

Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München: Stadt Landsberg am Lech – Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2016, Stadt Landsberg am Lech – Zensus 2024, Gemeindedaten, 2025

Für das Jahr 2023 gibt der Pendleratlas Deutschland für Landsberg am Lech 12.019 Einpendler und 7.383 Auspendler an. Der relative Pendlersaldo liegt damit bei 4.636 Personen oder 15,7 %.

## Landwirtschaft

Mit über 43 % Flächenanteil ist die Landwirtschaft größter Flächennutzer im Stadtgebiet, die amtliche Statistik Bayern verzeichnet für 2023 insgesamt 97 Arbeitsplätze im Wirtschaftsbereich Landwirtschaft (mit Forstwirtschaft und Fischerei).

Entsprechend der allgemeinen Entwicklung des landwirtschaftlichen Strukturwandels hat auch in Landsberg am Lech die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der landwirtschaftlichen Nutzflächen in den letzten Jahren weiter abgenommen. Von 1999 bis 2010 ging die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe von 72 auf 47 zurück, im Jahr 2020 waren noch 45 landwirtschaftliche Betriebe zu verzeichnen. Dabei weisen 27 Betriebe eine Betriebsgröße von mindestens 20 ha auf (Stand 2020), wobei der Bestand an Großbetrieben (50 ha und mehr) von 17 (1999) auf 19 (2010) zugenommen hat und dann bis 2020 gleichgeblieben ist. Die mit Abstand dominierende Betriebsform ist die Milchviehhaltung.

In der Thematischen Karte Nr. 7 ist die „Landwirtschaftliche Standortkartierung“ (Agrarleitplan) der Bayer. Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau (...) dargestellt. Auffallend

im Plangebiet ist der Unterschied zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich und östlich des Lechs, der sich auch in der geologischen Übersichtskarte (TK 3) deutlich widerspiegelt: der östliche Teil des Plangebietes ist großflächig Löß-/Lößlehm bedeckt und daher als Ackerstandort sehr gut geeignet (sog. Weizen-Ackerstandort), während der westliche Teil des Plangebietes von den wärmzeitlichen, jüngeren Schottern der Niedertrassen geprägt ist und daher weniger gut für intensiven/vielseitigen Ackerbau geeignet ist (sog. Gersten-Ackerstandorte) bis hin zu „ackerfähigem Grünland“ mit günstigen bis durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen oder auch reinen Grünlandstandorten (östlich von Ellighofen und Erpfing und südlich von Pitzling).

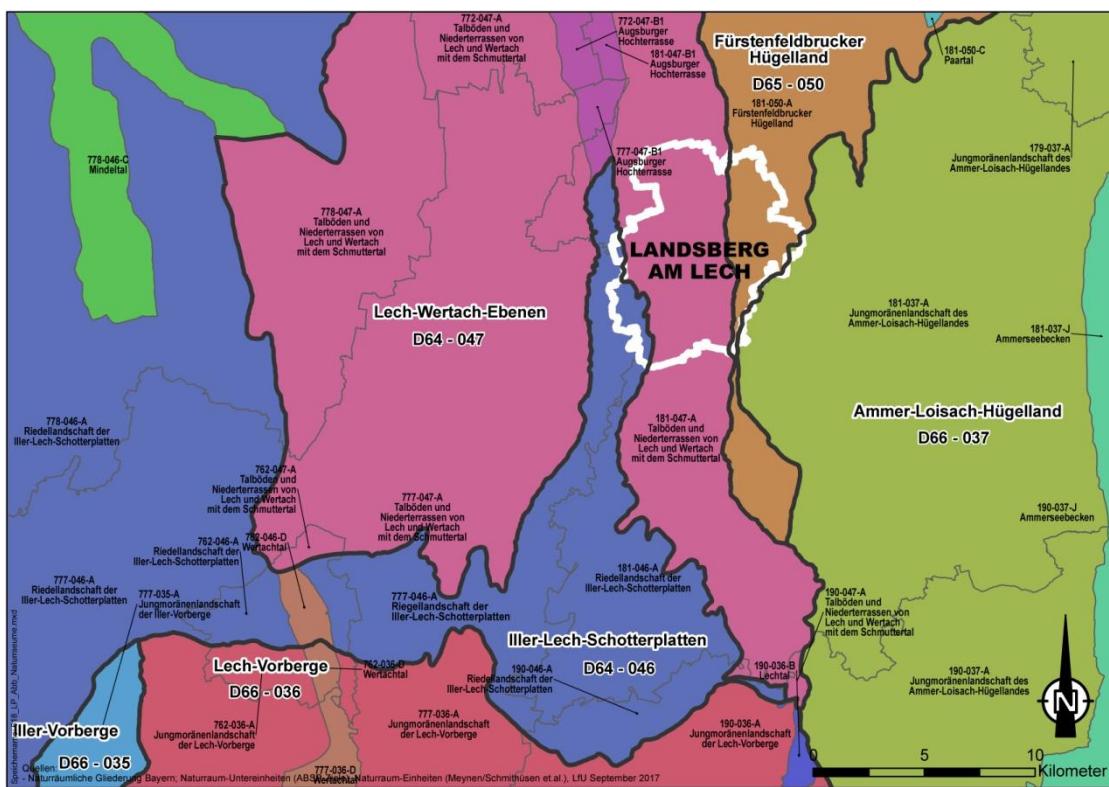
### 3.3 Naturräumliche Grundlagen

Zur Charakterisierung des Naturraumes wurden u. a. die Thematischen Karten Nrn. 1 - 12 sowie Nr. 14 erstellt, die im Wesentlichen alle Schutzgüter abdecken, wie z. B. Boden, Wasser, Klima, Schutzgebiete, auch Geologie als Basis aller weiteren Entwicklungen, wie Boden und Vegetation sowie auch die landwirtschaftliche Standortkartierung und die Bewertungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP). Auch das Relief, als Basis bspw. für die Klimakarte sowie die Artenschutzkartierung (ASK) wurden entsprechend ausgewertet. Die Landnutzungsverteilung inkl. der aktuell durchgeführten Aufforstungen sowie besonders schützenswerte, magere und blütenreiche Wiesenflächen wurden auf Basis der ALKIS-Flurkarte, der Übermittlung der Aufforstungsgewanne durch die Stadt Landsberg und zahlreiche eigene Erhebungen vor Ort (ohne flächendeckende Biototypenerhebung) ermittelt.

#### 3.3.1 Naturräumliche Gliederung

Das Gemeindegebiet der Stadt Landsberg am Lech gehört zur Großlandschaft „Alpenvorland“ und zu den drei Hauptnaturräumen „**Donau-Iller-Lech-Platten** (D64)“ mit den vorherrschenden Naturräumen „Iller-Lech-Schotterplatten“ und „Lech-Wertach-Ebenen“ sowie im Osten, „**Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten** (D65)“ mit dem Naturraum „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ sowie ganz randlich im Osten das „**Voralpine Moor- und Hügelland** (D66)“ mit dem Naturraum des „Ammer-Loisach-Hügellandes“ (Jungmoränenlandschaft), vgl. nachfolgende Übersicht und die Thematische Karte Nr. 1.

Abb. 5: Naturräume im Untersuchungsgebiet



Quelle: Landesamt für Umwelt, 2017, verändert KC, 2018: Ausschnitt aus Thematischer Karte Nr. 1, Kling Consult

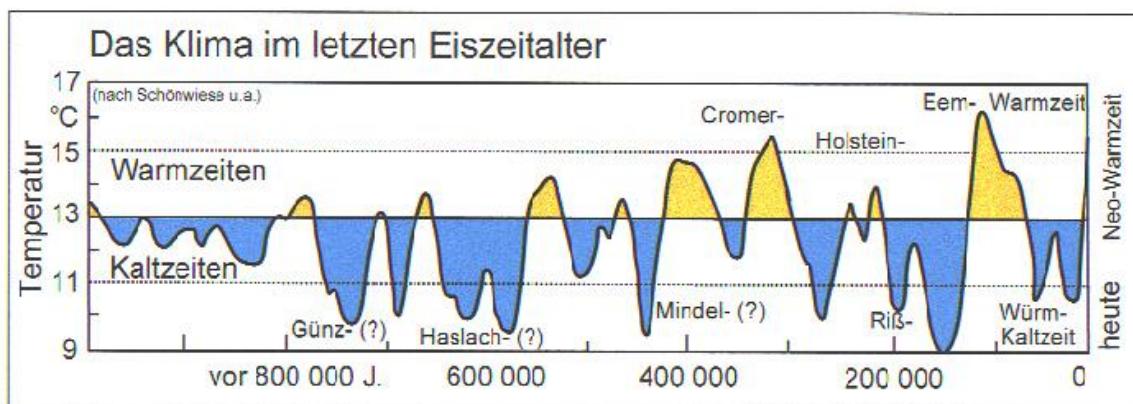
### 3.3.2 Topographie, Geologie und Boden

Die oben dargelegte naturräumliche Gliederung lässt sich anhand der Thematischen Karte Nr. 1 „Relief, Naturräume“ und der Karten Nr. 3 und 4 „Geologie (Übersicht und Detaildarstellung)“ sowie Nr. 5 „Übersichtskarte Boden“ leicht nachvollziehen (siehe Anlagen).

Das Stadtgebiet von Landsberg am Lech ist geprägt durch den Lech/das Lechtal mit seinen auffälligen Terrassenstufen, die wiederum durch mächtige **Schmelzwasserströme der vergangenen Eiszeiten** und deren dazwischenliegenden „Warmzeiten“ aufgeschottert wurden (vgl. nachfolgende Abbildungen der Warm- und Kaltzeiten im letzten Eiszeitalter und die Abbildung zur „Terrassenstratigraphie im schwäbischen Alpenvorland“). Auf der Thematischen Karte Nr. 3 ist die geologische Übersicht mit einer Zeitskala und deren typischen „Ereignisse“ kombiniert.

Albrecht Penck entwickelte Ende des 19. Jh. seine weltweit bekanntgewordene „Eiszeittheorie“ von den (mindestens) fünf bzw. sechs prägenden Eiszeiten in Mitteleuropa (bekannt nach den dortigen Flüssen, hier Donau-, Günz-, Mindel-, Riß- und Würmeiszeit als jüngste Kaltzeit). Die nachfolgende Abbildung zeigt die Zeitskala der Warm- und Kaltzeiten der letzten Eiszeitalter.

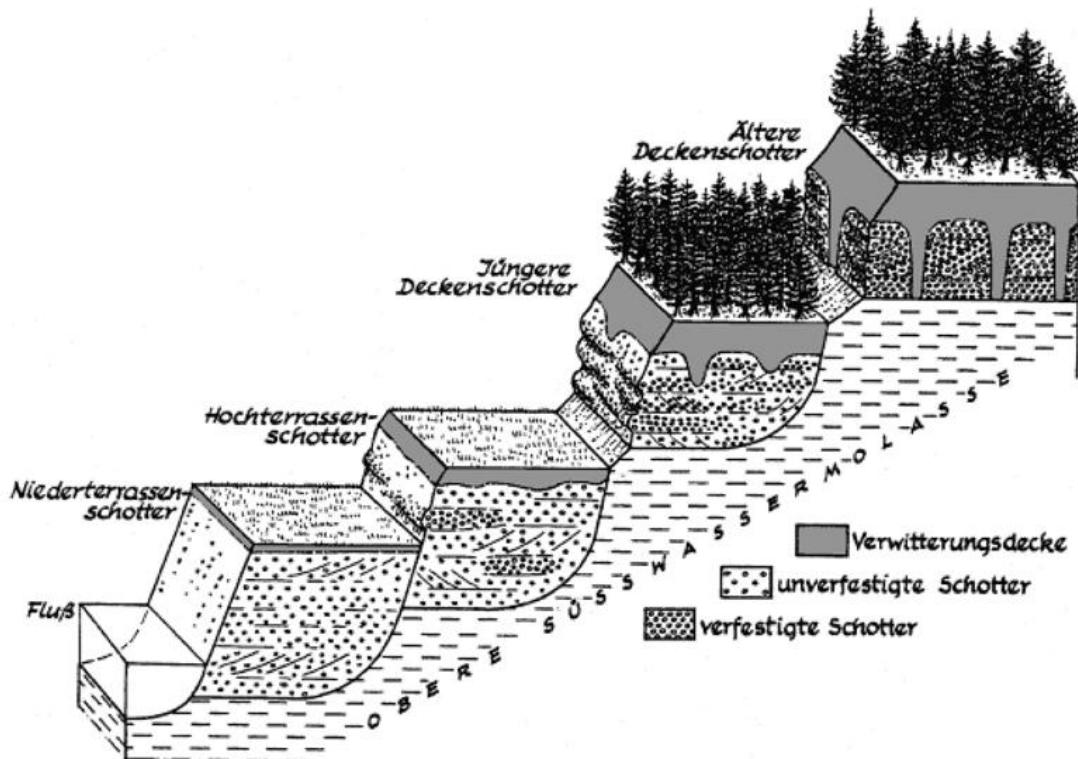
**Abb. 6: Zeitskala der Warm- und Kaltzeiten im letzten Eiszeitalter**



Quelle: [www.eglofs.de](http://www.eglofs.de), nach Schönwiese

Die nachfolgende Abbildung zeigt die durch die Eiszeiten entstandenen unterschiedlichen Terrassenstufen des Alpenvorlandes.

**Abb. 7: Terrassenstratigraphie im schwäbischen Alpenvorland (schematisch)**



Quelle Abbildung: Sprenger W., S. 8

Auf der Thematischen Karte Nr. 3 („Geologie, Übersicht“) ist ein geologischer Schnitt enthalten, der die Morphologie und die Schichtung des Plangebietes gut darstellt. So liegt als „Basis“ dem Plangebiet die Obere Süßwassermolasse (OSM) zugrunde. Diese ältere

Schicht (entstanden aus riesigen Schuttschwemmassen im Tertiär), kommt nur an zwei Stellen im Plangebiet an die Oberfläche: an den östlichen Talhängen des Lechs und im Westen zwischen den beiden Naturräumen der Iller-Lech-Schotterplatte und den angrenzenden großflächigen Niederterrassen der letzten Würmeiszeit.

Besonders bemerkenswert ist hierbei, dass an der Grenze zwischen den aufliegenden Deckschottern und der OSM, Quellaustritte häufig sind, die im Westen bei Erpfing zu wertvollen Feuchtbiotopen geführt haben und im Osten, nördlich von Pöring, den als **Geotop** geschützten „**Kalktuffwall in der Teufelsküche**“ geschaffen haben. Kalktuff stellt eine Besonderheit dar, da seine Entstehung nur durch das Zusammenwirken besonderer physikalischer und chemischer Bedingungen sowie im Zusammenspiel von Druckentlastung (bei Austritt von Quellwasser), und dem Mitwirken der hier vorkommenden Moospolster oder Algen zustande kommen kann. Die Moospolster entziehen dem Quellwasser dabei durch ihre Photosynthese das CO<sub>2</sub>, dadurch steigt der pH-Wert des Wassers, die Löslichkeit von Kalk sinkt, der Kalk fällt dadurch aus und „umkrustet“ das Moospolster.



*Kalktuffwall „bei der Teufelsküche“, Geotop*

Die „eiszeitliche Prägung“ des Stadtgebietes ist – neben den **großflächigen Schotterebenen** des breiten Lechtals der Würmeiszeit – auch östlich des Lechs mit Altmorenablagerungen und einem Endmorenenzug aus der Rißeiszeit zu erkennen. Insbesondere die dort weit verbreitete **Löß- und Lößlehmebene** ist das Produkt der eiszeitlichen Verhältnisse (Ablagerung von ausgeweitem Mineralstaub/Sand bei trocken-kalten Eiszeitphasen ohne nennenswerte Vegetationsbedeckung) und bildet die Basis für die dort vorkommenden, **ertragreichen Braunerden aus Schluff** bis Schluffton.

Westlich des Lechs, im Bereich der großflächigen, gestuften Niederterrassenschottern, herrschen **Braunerden bis Parabraunerden** aus flachem kiesführendem Lehm vor, die im

Bereich um die B 17 in **Ackerpararendzina** aus Carbonatsandkies und Schotter und direkt westlich des Lechs in **Pararendzina** aus flachem, kiesführendem Carbonatlehm über Kiesen und Schottern übergehen (vgl. Thematische Karte Nr. 5 „Übersichtskarte Boden“).

Die oben beschriebenen geologischen Verhältnisse und die daraus entstandenen Bodentypen führen zu den bereits in Kap. 3.2.3 beschriebenen landwirtschaftlichen Standortbewertungen der **landwirtschaftlichen Standortkartierung** (Agrarleitplan), vgl. Thematische Karte Nr. 7.

- östlich von Landsberg am Lech, überwiegend gute Ackerstandorte („Weizen mit günstigen Erzeugungsbedingungen“), mit einer Bodenzahl/Ackerzahl von ~ 75/65, Zustandsstufe 3 – 4
- westlich von Landsberg am Lech, überwiegend mittlere Ackerstandorte („Gerste mit günstigen Erzeugungsbedingungen“), mit einer Bodenzahl/Ackerzahl von ~ 45/40, Zustandsstufe 4 – 5
- Bereich südlich von Landsberg am Lech, überwiegend mittlere – schlechte Ackerstandorte („Ackerfähiges Grünland mit günstigen bis durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen“ bis zu „Grünlandstandorten“ und „Feuchtwiesen“ mit durchschnittlichen bis ungünstigen Erzeugungsbedingungen“) und einer Bodenzahl/Ackerzahl ~ 40/35, Zustandsstufe 5

### 3.3.3 Klimatische Verhältnisse, Geländecklima

Das Klima eines Ortes (Lokalklima) wird im Wesentlichen von folgenden Faktoren beeinflusst:

- **Regional-/Mesoklima**, das durch die geographische Breite, Höhenlage, Exposition, Entfernung zum Meer (oder anderen sehr großen Wasserflächen), Bodenart und Bodenbedeckung sowie damit einhergehend Bebauungsart und -intensität, Landnutzung, Abwärme etc. geprägt wird.
- **Lokalklima**, das zusätzlich zu den übergeordneten Parametern durch das Relief (Tal-, Höhenzüge) und die konkrete Flächennutzung (Bebauungsintensität, Wald-Offenlandanteile, Luftaustauschbahnen, Verteilung und Wirkung der Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete uvm.) geprägt wird.

Für den Menschen sind darüber hinaus die Faktoren „Hitzestress“ und „Feinstaubbelastung“ des Bioklimas vor Ort relevant für Gesundheit und Wohlbefinden.

Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt im Stadtgebiet im Mittel 7 – 8 Grad Celsius, der durchschnittliche Jahresniederschlag beläuft sich auf eine Menge von 950 – 1.100 mm. Das Stadtgebiet wird klimatisch als „mäßig feucht“ eingestuft. Die Hauptwindrichtung ist West - Südwest. (Klimaatlas von Bayern, 1996)

Auf der Thematischen Karte Nr. 8 „Geländecklima“ finden sich die weiteren Daten zur klimatischen Einschätzung des Stadtgebietes.

Die Thematische Karte Nr. 1 „Relief, Naturräume“ zeigt, dass der gesamte Siedlungsraum von Landsberg in der „Tiefenlinie“ des Lechs und seiner Niederterrassen liegt und somit vergleichsweise gut durchlüftet ist.

Auf den ebenen Flächen der Niederterrassen kann es bei sommerlichen, austauscharmen Hochdruckwetterlagen, wie sie beispielsweise im Sommer 2018 durchaus häufiger vertreten waren, in den stark versiegelten Bereichen mit wenig Grünflächen (wie z. B. in den Gewerbegebieten im Frauenwald) jedoch zu Hitzestressphänomenen kommen.

Da das Thema „Klima“ und „Klimawandel“ in den letzten Jahren verstärkt im Fokus der wissenschaftlichen und öffentlichen Diskussion steht, werden nachfolgend einige Aspekte hierzu vertieft erläutert:

### **Klimatope**

Klimatope stellen räumliche Einheiten dar, in denen die folgenden wichtigsten Faktoren und Bedingungen relativ homogen vorkommen (VDI 3787, S. 8):

- Flächennutzung, Bebauungsdichte, Versiegelungsgrad
- Oberflächenstruktur, Rauigkeit
- Relief
- Vegetationsart/-struktur
- Lage im Stadtgebiet

**Wirkungsräume** unterliegen insbesondere während austauscharmer sommerlicher Hochdruckwetterlagen einer überdurchschnittlichen lufthygienischen Belastung oder Überwärmung. Hierzu gehören i. d. R. bebaute Flächen.

**Ausgleichsräume** sind klimaaktive Freiflächen außerhalb der Siedlungsräume, die einen mehr oder weniger großen positiven Einfluss (Kalt-/Frischluftzufuhr) auf den besiedelten Bereich haben (wie z. B. Wald-, Freiland-, Grünanlagen- und Gewässer-Klimatope).

Zu den Wirkungs- und Ausgleichsräumen gehören folgende Klimatope, die kurz in Stichworten charakterisiert sind (vgl. VDI 3787, 2014, S. 8-12 und Thematische Karte Nr. 8):

#### **Wirkungsraum:**

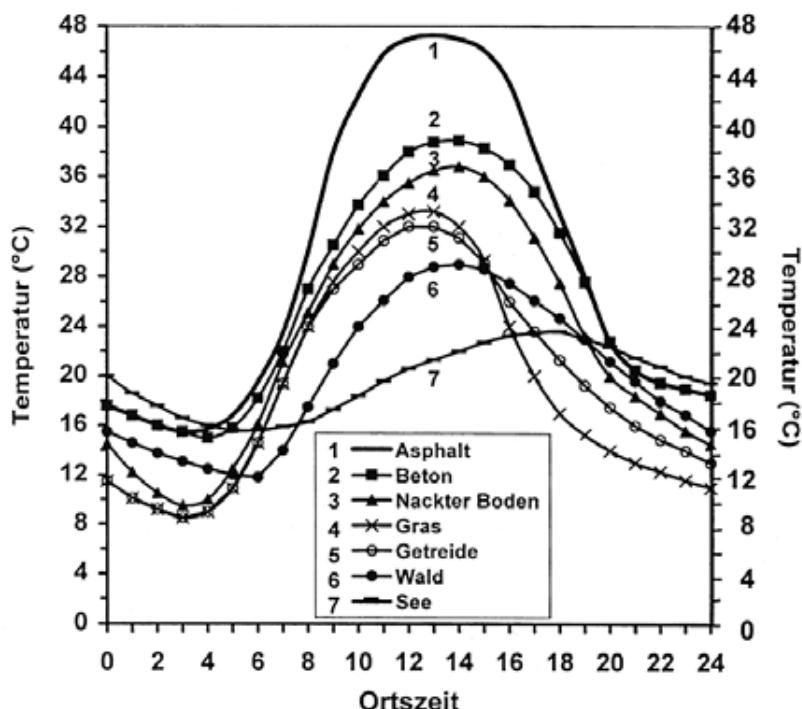
- **Gewerbe- und Industrie-Klimatop**  
starke Veränderung aller Klimaelemente gegenüber Freiland: intensiver Wärmeinsel-Effekt möglich, geringe Feuchte, z.T. starke Windfeldstörung, eingeschränkter Luftaustausch, erhöhte Schadstoff- und Lärmelastung der Luft
- **Stadt-Klimatop**  
deutliche Veränderung aller Klimaelemente gegenüber Freiland: eingeschränkter Luftaustausch, Ausbildung einer Wärmeinsel, im Innenstadtbereich intensiver Wärmeinsel-Effekt, geringe Feuchte, starke Windfeldstörung, Schadstoff- und Lärmelastung der Luft
- **Dorf-/Vorstadt-/Stadtrand-/Gartenstadt-Klimatop**  
leichte Dämpfung der Klimaelemente: Temperatur, Feuchte und Wind
- **Bahnstation-Klimatop**  
extremer Temperaturtagesgang, trocken, windoffen, nachts potenzielle Kaltluftleitbahn
- **Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung** (DtV 30.000 - 50.000) sowie Straße mit hoher Verkehrsbelastung (DtV 10.000 - 30.000)

**Ausgleichsraum:**

- **Wald-Klimatop**  
stark gedämpfter Tagesgang von Temperaturen und Luftfeuchte, Kaltluftentstehung oberhalb des Kronendaches, Frisch- und Kaltluftproduktion (hoch relevant auf geneigten Flächen, aber keine eigene Luftleitfunktion), Filterfunktion für Stäube und Schadgase
- **Freiland-Klimatop**  
ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Luftfeuchte, windoffen, starke Kaltluftproduktion, hohe Ausgleichsfunktion (am stärksten über Wiesenflächen)
- **Grünanlagen-Klimatop**  
innerstädtisch lokal wirksame klimatische Ausgleichsflächen (bei ausreichender Größe **0,5 - 1 ha**), Luft im Verhältnis zur Umgebung kühler und feuchter, z. T. Ventilationsbahn, in größeren Parkanlagen und Grünflächen ausgeprägter Tagesgang der Temperatur und der Feuchte (Grünanlagen im Außenbereich je nach Ausstattung mit Gehölzen oder Freiflächen, auch Freiland-Klimatop)
- **Gewässer-Klimatop**  
aufgrund hoher Wärmekapazität von Wasser, im Uferbereich thermisch ausgleichende Wirkung (tagsüber kühler, nachts wärmer), hohe Luftfeuchtigkeit, windoffen

Die Wirkungen der einzelnen Klimatope sind bei autochthonen Schönwetterlagen (also bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen ohne Bewölkung und wenig Luftbewegung) am stärksten und auch für den Menschen spürbar (kühlender Effekt von großen Waldflächen bzw. umgekehrt deutlicher Wärmeinseleffekt bei größeren Siedlungsflächen/Städten). Da im Bereich der größeren Städte viele klimawirksame Parameter verändert sind (Versiegelungsanteil, dadurch reduzierte Verdunstung; Wärmespeicherung der Baustoffe (siehe folgende Abbildung); höherer Anteil an Schadgasen (z. B. CO<sub>2</sub>), damit höhere Absorption von langwelliger Wärmestrahlung und Reduktion der Ausstrahlung etc.), bilden sich hier sogenannte Wärmeinseln aus, vgl. nachfolgende Abbildungen, für die dann die Luftleitbahnen und Ausgleichsräume besonders wichtig werden.

Abb. 8: Temperaturen verschiedener Oberflächen, Sommertag



Quelle: FEZER 1975 aus: Städtebauliche Klimafibel, 2012, S. 28

Die (altbekannte) Abbildung der Oberflächentemperatur-Unterschiede (vgl. Abb. 8) zeigt sehr eindrucksvoll, wie sich die Veränderung der Erdoberfläche durch Asphalt oder Beton gegenüber dem Freiland allein auf den Parameter „Temperatur“ auswirkt. Ein ähnliches Bild würde sich entsprechend auch für den Parameter „Luftfeuchtigkeit“ ergeben.

Abb. 9: Einflussgrößen des urbanen Wärmehaushalts



Quelle: ROBEL et al., 1978 aus: Städtebauliche Klimafibel, 2012, S. 24

### Klimatische Funktionen

Die in der Thematischen Karte Nr. 8 dargestellten Kaltluftlagen, Kaltluftentstehungsgebiete sowie Waldflächen sind als **Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete** sehr wichtig, um insbesondere bei austauscharmen Inversionswetterlagen (Schwachwindlagen) für einen Temperaturausgleich und Durchlüftung bei Wärme- und Schwülebelastung und gleichzeitig auch für den Abtransport schadstoffbelasteter Luft (sofern unbelastete Luftmassen einströmen) zu sorgen.

Nachfolgend eine stichwortartige Kurzdefinition der bei der Planung zu beachtenden Parameter des Lokalklimas (in Anlehnung an VDI 3787, S. 12 ff):

- **Kaltluftentstehungsgebiet:** bildet sich vor allem über unversiegelten Oberflächen (vor allem über Grünland aber auch über Ackerflächen) in Bodennähe nachts bei windschwachen Ausstrahlungsnächten. Diese Offenlandbereiche sind daher auf geneigten Flächen hoch relevant für die Entstehung von Kaltluft, da kalte Luft aufgrund ihrer höheren Dichte schwerer ist als warme Luft und sich daher in tieferen Zonen sammeln und auch reliefbedingt als „Bergwind“ abfließen kann. Kaltluftentstehungsgebiete haben eine **innerstädtische Relevanz ab ca. 1 ha Größe und ab ca. 50 ha eine regionale Relevanz**.
- **Frischluftentstehungsgebiet:** mit höherer Luftfeuchtigkeit angereicherte kühlere Luft, die sich überwiegend im Wald und über größeren Wasserflächen bildet. Waldgebiete auf geneigten Gebieten sind daher hoch relevant für die Entstehung von Kalt- und Frischluft.

- **Luftleitbahn:** bevorzugte Fläche für den bodennahen Luftrransport (abhängig von Breite, Oberflächenbeschaffenheit, Relief). Wird induziert durch:
  - Wetterlage mit übergeordneter Windrichtung
  - lokale Windsysteme, die thermisch bedingt werden (Temperatur- und Luftdruckunterschiede), z. B. zwischen warmer Innenstadt und kühlem Umland (Flurwinde) oder gravitativ bedingte Kaltluftabflüsse (Tal-, Berg-, Hangabwinde) sind vor allem bei Schwachwindlagen von großer Bedeutung.
- **Berg-/Talwindsystem:** thermisch bedingt (nachts talabwärts aufgrund der schwereren kalten Luft; tagsüber talaufwärts, da erwärmte Luft aufsteigt)

In der „Städtebaulichen Klimafibel“ (Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, 2012) sowie in den jeweiligen Klimagutachten der Gemeinden sind zahlreiche Hinweise und Empfehlungen für die Planung aufgeführt, um das Lokal- und Regionalklima vor allem in den intensiver bebauten Regionen zu verbessern (Erhalt von Grünflächen, Vermeidung von Bodenversiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung, Sicherung des lokalen Luftaustauschs und Maßnahmen zur Luftreinhaltung).

#### **Kurzer Exkurs zum Thema „Klimawandel“**

Das Thema „anthropogen beschleunigter Klimawandel“ lässt sich seit Jahren nicht mehr leugnen und ist auch wissenschaftlich belegt. „Seit 1901 ist die Durchschnittstemperatur in Deutschland um knapp 0,9°C gestiegen. Von 2000 bis 2009 registrierten die Meteorologen das wärmste Jahrzehnt seit mindestens 130 Jahren. (...) Zudem regnet es mehr. Um etwa 9 % nahmen die Niederschläge seit Anfang des 20. Jahrhunderts zu (...). Während heutzutage die Regentonnen im Frühjahr bis zum Juni wesentlich voller werden als früher, ist es im Juli und August durchschnittlich trockener.“ (Städtebauliche Klimafibel, 2012, S. 64, 65).

Zahlreiche Studien versuchen, die Konsequenzen des Klimawandels auf regionaler Ebene zu ermitteln und Anpassungsstrategien (sowohl für die Land- und Forstwirtschaft als auch für die Tier- und Pflanzenwelt inkl. des Menschen) zu entwickeln (vgl. Literaturverzeichnis im Anhang, z. B. Arbeitskreis KLIWA mit zahlreichen Veröffentlichungen bezogen auf B-W, Bayern und Rheinland-Pfalz; DWD mit dem „Klimaatlas Deutschland“, der auch die Abweichungen vom Normalwert heute und in Zukunft für Deutschland darlegt; „Klimahüllen“ für Baumarten, die mit weiterer Temperaturamplitude gut angepasst sind auf Veränderungen; ARL „Raumentwicklung im Klimawandel“, 2013; Städtebauliche Klimafibel, 2012; Deutsche Anpassungsstrategie, BMU, 2009 und Aktionsplan Anpassung 2011 uvm).

Da alle Schutzgüter in einem interdependenten Wirkungsgefüge des Ökosystems zusammenhängen und sich untereinander beeinflussen, ist die Veränderung eines der Einflussfaktoren (in diesem Falle des Klimas, damit die Lufttemperaturen, die Verdunstungsrate, der „Hitzestress“, die höheren Niederschläge im Frühjahr bei gleichzeitig geringeren Niederschlägen im Sommer etc.) ein relevantes Ereignis für alle anderen Schutzgüter.

An Strategie-/Maßnahmen-Vorschlägen (neben weltweiter Einsparung der klimarelevanten Schadgase Kohlendioxid, Methan und Lachgas) lassen sich folgende Punkte überblicksmäßig zusammenfassen:

- Erhalt und Förderung der standortgerechten Wälder und Feuchtgebiete (stellen beide die größten Kohlenstoff (C)-Speicher der Erde dar (neben den Weltmeeren) und speichern Wasser/mildern Starkniederschläge). So haben z. B. Rotbuche, Hainbuche, Berg- und Feldahorn, Stiel- und Traubeneiche eine gute Temperatur-Verträglichkeitsamplitude, während z. B. die Fichte nicht gut angepasst ist (vgl. Kölling, 2007).

- systematisches Freihalten von Ventilations-(Frisch- und Kaltluft-)bahnen zu und durch die Siedlungsflächen
- Erhalt/Entwicklung einer großen Anzahl von (kleineren) Grünflächen im Stadtbereich (sofern sie eng vernetzt und sinnvoll z. B. in Richtung der Hauptbelüftungssachsen angeordnet sind)
- Dach- und Fassadenbegrünung (merkliche Reduktion der Aufheizung der Gebäude)
- Förderung unversiegelter und somit auch versickerungsaktiver Flächen
- Bereitstellen unverbauter Bach- und Flussauen als Hochwasserretentionsräume (da die Wahrscheinlichkeit für Hochwässer durch häufigere und intensivere Starkniederschläge und mehr Regen- als Schneeniederschlag im Winter steigen wird)
- Verbesserung des Wasserhaushalts von Feuchtgebieten und Mooren, da sie zum einen sehr gute C-Speicher darstellen und Starkregenereignisse abpuffern können, zum anderen jedoch auch im Sommer Gefahr laufen, trocken zu fallen
- Etablierung effektiver Biotopverbundmaßnahmen, da die biologische Vielfalt durch ein prognostiziertes Artensterben von bis zu 30 % unserer heimischen Tier- und Pflanzenarten (BMU, 2009) zu verarmen droht.

**Fazit:** Lokalklimatisch ist das Stadtgebiet durch die von Süd nach Nord entlang des Lechs und der Niederterrassen verlaufende Kalt-/Frischluft-Abflussrinne und durch die Hauptwindrichtung West – Südwest geprägt. Die vor allem im Westen der Stadt gelegenen Waldflächen, dienen der Frischluftproduktion und als Filter für Luftschatstoffe. Diese klimatische Ausgleichsfunktion geht ortsbezogen einher mit lokal bedeutsamen Kaltluftabflüssen (von den Seitentälchen der Iller-Lech-Schotterplatten und von den steilen Hangterrassen östlich des Lechs). Ansonsten befinden sich rund um das Stadtgebiet weite, windexponierte Flächen, welche insbesondere den Winden aus West-Südwest ausgesetzt sind.

Die großen, landwirtschaftlich genutzten Freiflächen westlich und östlich von Landsberg stellen aufgrund ihrer hohen nächtlichen Ausstrahlungsrate ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, aufgrund der relativ geringen Reliefenergie auf diesen weiten Ebenen ist jedoch der nächtliche Wärmeaustausch zwischen kühlerem Offenland und wärmerem Siedlungsgebiet relativ gering.

Erosionsgefährdungen durch Wasser beschränken sich gemäß Erosionsgefährdungskataster naturgemäß nur auf die steileren Bereiche der Iller-Lech-Schotterebene im Westen und auf die steile Lechterrasse im Osten von Landsberg (vgl. Thematische Karte Nr. 8 „Geländeklima“).

### 3.3.4 Vegetation und Tierwelt/Realnutzung des Stadtgebietes

Die potenzielle natürliche Vegetation des Gemeindegebietes wird auf der gleichnamigen Thematischen Karte Nr. 6 dargestellt. Der Begriff der **potenziellen natürlichen Vegetation (PNV)** beschreibt die Vegetation, die sich unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse einstellen würde, wenn dabei der Einfluss des Menschen ausgeblendet wird. Er kann aus naturschutzfachlicher Sicht ein Anhaltspunkt für Maßnahmen sein, um eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu fördern (vgl. hierzu auch die Thematische Karte Nr. 6 „Potenzielle natürliche Vegetation“).

Am weitesten verbreitet wäre im Untersuchungsraum der **Buchenwald** und der Tannen-Buchenwald auf den basenreichen Standorten westlich und östlich von Landsberg sowie entlang des Lechs Edellaubholzreiche Feucht- und Sumpfwälder sowie Auenwälder; auf

den westlich zum Lech angrenzenden Terrassen auch Hainbuchenwälder (vor allen auf den Pararendzinen aus dem flachen, kiesführendem Carbonatlehm). Weiterhin wären im Nordosten des Untersuchungsgebietes sowie im Westen, bereits außerhalb des Stadtgebietes liegend, noch Stieleichen- und Eschen-Hainbuchenwälder zu finden.

Die **Realnutzung des Stadtgebietes** weicht stark von der PNV ab (vgl. u. a. die Thematische Karte Nr. 12 „Gegenüberstellung Nutzungstypen/Biotopausstattung“).

In dieser Karte sind die Biotope der Bayer. Biotopkartierung in drei Biototypen zusammengefasst:

- gehölzdominierte Biotope, wie z. B. an Fließ-/Stillgewässern, Nasswiesen, Sümpfe, Röhrichte etc.
- feuchtigkeitsgeprägte Biotope, wie Fließ-/Stillgewässer, Nasswiesen, Sümpfe, Auen, Röhrichte etc.
- magerkeitsgeprägte Biotope, wie mageres, artenreiches Extensivgrünland (trocken/feucht), Schneeheide – Kiefernwälder, Magerrasen etc.

Sie alle zusammen (Biotopflächen) nehmen nur 2,00 % des Stadtgebietes ein; die restlichen Flächen teilen sich auf in landwirtschaftliche Nutzfläche (43,6 %); Waldfläche (24,8 %), wobei der überwiegende Teil der älteren Waldbestände noch Fichtenreinkulturen darstellen, während die Aufforstungsflächen der letzten Jahre verstärkt bis vorwiegend der potenziellen natürlichen Vegetation folgen; Siedlungs- und Kulturfläche (25,1 %) und Sonstiges (z. B. Gewässer), vgl. „Statistik Kommunal 2024“ des Bayer. Landesamtes f. Statistik. Allerdings unterliegen auch ca. 8,35 % des Stadtgebietes dem europäischen Schutz als FFH- oder Vogelschutzgebiet.

Die Entwicklung der Siedlungsflächen ist z. B. in der Thematischen Karte Nr. 2 „Siedlungsentwicklung 19. Jhd. bis 2017“ dargestellt und zeigt das Wachstum der Stadt Landsberg auf.

Aufgrund großflächiger Gewerbegebietserweiterungen, insbesondere im Gebiet des Frauenwaldes, hat der Bedarf an Wald-Ausgleichsflächen stark zugenommen. Diese Ausgleichsflächen konzentrieren sich vor allem auf die westlich des Lechs gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die wiederum aufgrund ihrer etwas „magereren“ Bodenausstattung (vor allem im Bereich der Niederterrassenschotterebene und hier insbesondere im Bereich der Ackerpararendzina bei Friedheim und im Frauenwald theoretisch auch als ökologische/naturschutzfachliche Ausgleichsflächen (z. B. für blütenreiche, magere Flachland-Mähwiesen oder Magerrasen) gut geeignet sind. Gleichzeitig entfallen bei Aufforstung diese Flächen als landwirtschaftliche Produktionsflächen, was wiederum zu Flächenkonkurrenzen mit den dort ansässigen Landwirten aber auch der Bevölkerung im Westen Landsbergs führt, da die Sichtbeziehungen Richtung Osten und Süden eingeschränkt werden könnten.

Trotz der zunehmenden Intensivierung der Nutzungen treten im Stadtgebiet zahlreiche **seltene Biotypen** sowie **Tier- und Pflanzenarten** auf, die den Wert der Landschaft vor Ort verdeutlichen:

In der Thematischen Karte Nr. 11 „Bestand und Bewertung Arten und Lebensräume nach ABSP/ASK“ sind die Ergebnisse der Auswertung des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) als auch der Artenschutzkartierung (ASK) zusammenfassend dargestellt (vgl. auch Kap. 2.4):

- der Lech mit seinem schmalen Auwaldband und östlicher Steilböschung als landesweit bedeutsamer Lebensraum (und Biotopnetzachse)
- **Lechfeldheide-Reste**, landesweit bedeutsam, mit Schwerpunkt um die ehem. Lechrainkaserne im Süden, aber auch entlang der Nord-Süd-verlaufenden Terrassenböschungen und im ehemaligen Militärgelände im Frauenwald, mit Kalkmagerrasenbeständen, Schneeholz-Kieferwaldrestbeständen, trockene Altgrasfluren und großflächigen mageren Flachland-Mähwiesen (z. B. im Bereich der Naturerbe-Flächen Andernachhof, aber auch in Ansätzen westlich von Friedheim)
- **wertvolle Feuchtfächen** (Niedermoor- und Feuchtwiesenreste), vor allem im Westen, am Rande der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten sowie entlang des Lechs und an der östlichen steilen Terrassenkante des Lechs (hier Kalktuffquellen)
- **Waldflächen** mit hoher Lebensraum-, Biotopverbund- und Erholungsfunktion

An **seltenen und gefährdeten Pflanzenarten** kommen oder kamen gemäß Biotopkartierung (BK) und Artenschutzkartierung (ASK) folgende Arten beispielhaft vor (vgl. auch Übersichtskarte hierzu, Thematische Karte Nr. 11):

- Torf-Löwenzahn (Rote Liste (RL) Bayern 2; Endemit, sehr große Verantwortung Deutschlands für die Art, Hauptverantwortung Bayern) – ASK-Meldung
- Graue Skabiose (RL Bayern, sehr große Verantwortung Deutschlands für die Art) – ASK-Meldung
- Arnika, Berg-Wohlverleih (RL Bayern 3), BK-Meldung
- Duftendes Mariengras (RL Bayern 2), BK- und ASK-Meldung
- Blaue Himmelsleiter (RL Bayern 2), BK- und ASK-Meldung
- Grünliches Wintergrün (RL Bayern 2), ASK-Meldung
- Kreuz-Enzian (RL Bayern 3), eigene Funde, KC 2018
- Kleine Traubenzypresse (RL Bayern 3), eigene Funde, KC 2018



Kreuz-Enzian (*Gentiana cruciata*), RL By 3/ D 3



Artenreiche Kalkmagerrasen bei der ehem. Lechrainkaserne (Naturerbe-Flächen)



*Biotopkartierter Schneeheide-Kiefernwald, östlich von Ellighofen*



*Kleine Traubenzypresse (Muscari botryoides), RL By 3*



*“Zurückerobter Lebensraum” Militärge-  
lände im Frauenwald*



*Trocken-Lebensraum “ehemalige Kiesgrube” in ehem. Militärgelände (Frauenwald)*



*Lebensraum Kiesgrube (Teile davon biotopkartiert, nordöstlich von Erfting)*



*Schneeglöckchenbestand im biotopkartierte Auwaldstreifen des Lechs (FFH-Gebiet) nördlich der A 96*



*Lebensraum Obstbaum(allee) Richtung Erfting*



*Streuwiesen am Lechufer*



*Lebensraum Feuchtbiotopkomplex (bei Reisch)*



*Lebensraum und Vernetzungsachse "Bachlauf", hier der Wiesbach*

An **seltenen** und **gefährdeten Tierarten** kommen oder kamen gemäß BK, ABSP und ASK folgende Arten beispielhaft vor (vgl. Übersichtskarte TK Nr. 11), die den Wert der (wenn auch zumeist kleinflächig oder potenziell vorkommenden) Lebensraumtypen unterstreichen:

- sibirische Winterlibelle und Gebänderte Heidelibelle (beide RL Bayern 2) im Bereich der westlichen, magerrasengeprägten Niederterrasse des Lechs – ASK- und BK-Meldungen
- Laubfrosch und Gelbbauchunken (beide RL Bayern 2) sowohl in den Kiesgruben des Lechfelds als auch in Feuchtwiesenresten (z. B. in Reisch der Laubfrosch) – ASK- und BK-Meldungen
- zahlreiche, z. T. sehr seltene Vogelarten, wie z. B.: Flussuferläufer (RL Bayern 1) entlang des Lechs, Raubwürger (RL Bayern 1) auf den Lechfeldheideflächen oder Terrassenkanten, Heidelerche (RL Bayern 2, möglicherweise Bruten bei der ehem. Lechrainkaserne, gem. ABSP), Uhu (zwar nicht gefährdet, aber nur 400 – 500 Exemplare in Bayern) mit Verbreitungsschwerpunkt im mittleren Lechtal oder auch der Steinschmätzer auf (ehem.) Militärflächen des Lechtals.
- seltene/gefährdete Säugetiere sind vor allem zahlreiche Fledermausarten, wie z. B. die Zweifarbledermaus (RL Bayern 2), Großer Abendsegler (RL Bayern 3), Zwerg-, Fransen-, Rauhautledermaus (z. T. RL Bayern 3) oder Braunes und Graues Langohr. Der Biber (RL Deutschland V) ist im gesamten Plangebiet entlang der Bäche und des Lechs verbreitet (siehe nachfolgendes Foto).



Biberspuren am Wiesbach



Blutrote Heidelibelle mit Paarungsrad am Wiesbach

### 3.3.5 Gewässer

In der Thematischen Karte Nr. 10 sind die wesentlichen, vom LfU und WWA übermittelten Daten zu den Fließgewässern und zum Trinkwasser- und Hochwasserschutz im Plangebiet dargestellt. In der Anlage zur Begründung sind die Wasserkörper – Steckbriefe zum Wiesbach sowie zu den Lech-Abschnitten „Süd und Nord“ beigelegt.

Im Stadtgebiet von Landsberg kommen lediglich vier kleinere **Fließgewässer** 3. Ordnung (Wiesbach, Moosbach, Luibach im Westen, Dorfangerbach im Osten) sowie der Lech als Vorfluter und Gewässer 1. Ordnung vor.

Innerhalb des Stadtgebietes bestehen kurze Abschnitte weiterer Fließgewässer, wie der Papierbach (Hungerbach), der Mühlbach und die „Lange Fahrt“ (Inselbadbach).

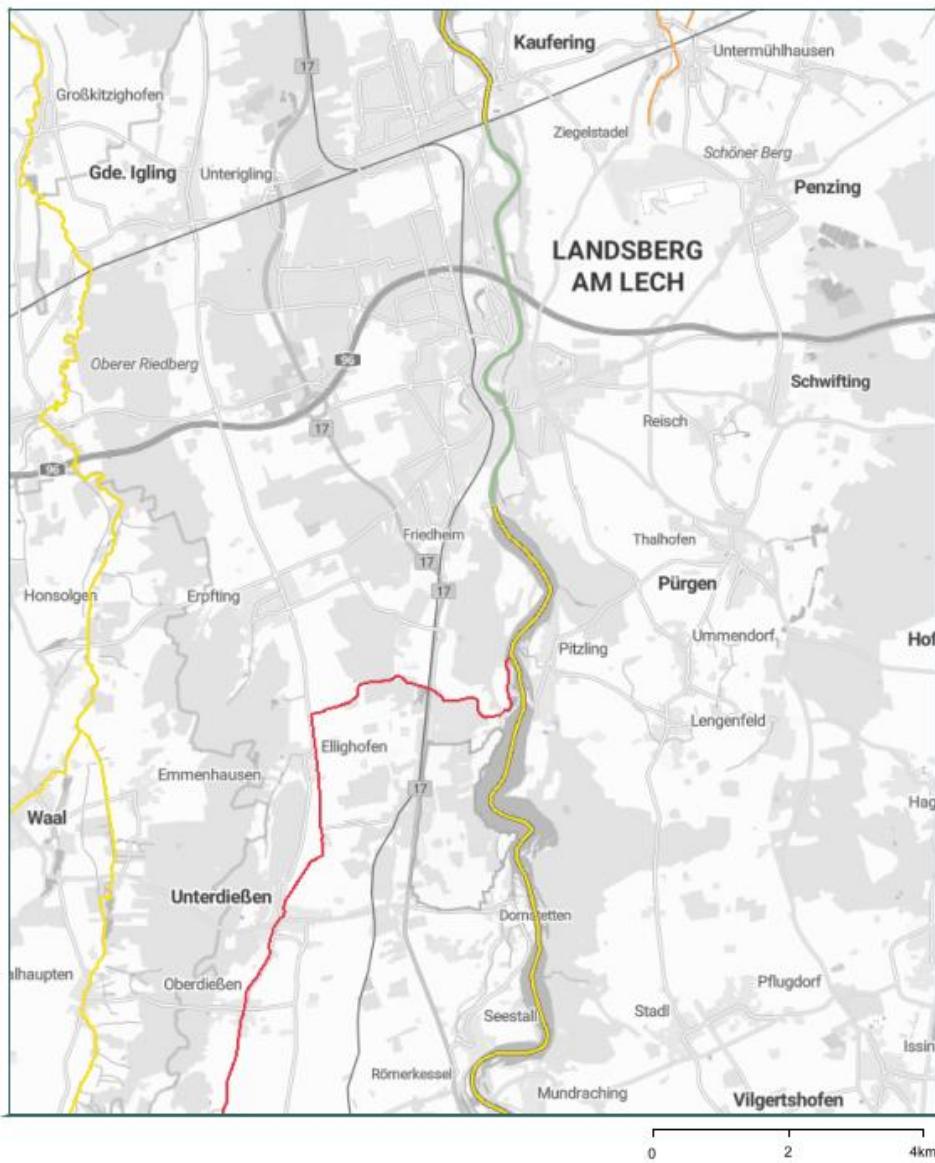
In der Thematischen Karte Nr. 9 sind die Bewertungen der Gewässergüte bezogen auf die aktuelle Kartierung von 2017 differenziert in die Parameter „chemischer Zustand, chemischer Zustand ohne ubiquitäre (weit verbreitete) Stoffe (zu denen jedoch auch Quecksilber

und Dioxine gehören), Einstufung der Oberflächenwasserkörper gem. § 28 WHG, Fischfauna und ökologischer Zustand“ dargestellt, wobei diese Bewertungen lediglich für den Wiesbach und den Lech vorliegen.

Beim chemischen Zustand ohne ubiquitäre Stoffe haben Wiesbach und Lech eine gute Einstufung, mit diesen Parametern eine schlechte Einstufung, der Wiesbach auch bei Parameter „Oberflächengewässer gem. § 28 WHG“, d. h. der Wiesbach gehört nicht zu den in § 28 genannten „künstlichen und erheblich veränderten Gewässern“, wie der Lech.

Zusammenfassend ist die Gewässerbewertung in nachfolgender Abbildung dargestellt: der ökologische Zustand des Wiesbachs ist „schlecht“ eingestuft; das ökologische Potenzial des Lechs (der auf seinem gesamten Lauf erheblich verändert ist und damit nur noch das „Aufwertungspotenzial“ bewertet wird) ist als „mäßig“ bzw. nach den Staustufen als „gut“ (gutes ökologisches Potenzial) eingestuft.

**Abb. 10: Ökologischer Zustand der bewerteten Fließgewässer (Quelle: LfU, Umwelt Atlas Bayern, Internetzugriff November 2025)**



## Legende Fachdaten

### Bewirtschaftungsplanung - Fließgewässer

Zustand FWK

FWK Ökologischer Zustand gesamt

Bewirtschaftungsplan 2021

Zustandsbewertung gemäß Monitoring

#### Ökologischer Zustand

- Sehr gut
- Gut
- Mäßig
- Unbefriedigend
- Schlecht
- Nicht klassifiziert

#### Ökologisches Potenzial (erheblich veränderte und künstliche Flusswasserkörper)

- Gut und besser
- Mäßig
- Unbefriedigend
- Schlecht
- Nicht klassifiziert

Im Februar 2024 wurde ein Gewässerentwicklungskonzept (GEK) für die Gewässer 3. Ordnung vorgelegt. In diesem GEK sind basierend auf einer Gewässerstrukturkartierung und einer Definition von allgemeinen Leitbildern und Entwicklungszielen für die Fließ- und Stillgewässer im Gemeindegebiet die ökologischen Defizite und Restriktionen beschrieben und daraus abgeleitet Maßnahmenvorschläge erarbeitet worden. Diese Maßnahmenvorschläge umfassen auch Angaben zu erforderlichem Grunderwerb und zum Kostenrahmen. Umgesetzt wurden bereits am Wiesbach als auch am Luibach und am Moosbach positiv zu bewertende Teil-Rückbaumaßnahmen: der **Moosbach** wurde als ehemals verrohrtes Gewässer im Rahmen der Dorferneuerung offengelegt; der **Luibach**, der südlich von Erpfing im Waldgebiet entspringt und hier noch biotopkarte Hochstaudenfluren und Streuwiesenreste an seinen Ufern aufweist, ist zumindest bei seinem weiteren Verlauf durch Erpfing soweit möglich offen gelegt und fließt entlang der Obstbaumallee Richtung Norden ohne Uferverbaumaßnahmen.

Der **Wiesbach** weist ebenfalls weitgehend unverbaute Ufer auf und ist zumindest nordöstlich von Ellighofen naturnäher ausgebaut und mit einem bis zu ca. 20 m breiten, gehölzbestandenen Pufferstreifen versehen. Bei seinem weiteren Verlauf Richtung Osten zum Lech muss er 2 Abstürze absolvieren und die B 17 queren; hier bestehen aufgrund seiner vernetzenden Funktion bis zum Lech und bereits vorhandener Renaturierungsansätze gute Potenziale für weitere, biotopvernetzende Maßnahmen.

Der **Lech** wiederum hat aufgrund seiner Staustufen und umfangreichen gewässerbaulichen Maßnahmen seinen früheren Wildflusscharakter mit entsprechend ausgeprägter Flusslauf- und Geschiebe-Dynamik völlig eingebüßt und hat im Bereich der Staustufen eher den Charakter von Stillgewässern angenommen. Zumindest wird durch Fischtreppen versucht, die Barrierefunktion der Staustufen zu minimieren und den Austausch der wandernden Fischarten wiederherzustellen. Zwischen Landsberg und Kaufering befindet sich eine der wenigen noch nicht staugeregelten, freien Fließstrecken des Lechs; die Staustufenplanungen in diesem Bereich (Staustufen 16 und 17) wurden nicht verwirklicht. Im Stadtgebiet kommen die Staustufen Nr. 14 „Pitzling“ und 15 „Landsberg“ (beide erbaut 1944/45) sowie das Karolinenwehr (erbaut im 14. Jahrhundert) vor.

In den Wasserkörper – Steckbriefen des LfU (siehe Anlage 7) sind zu den Gewässern Wiesbach und Lech Nord/Süd jeweils Maßnahmenhinweise aufgenommen, die zu einer Verbesserung der Fließgewässer führen können.

## Stillgewässer

Stillgewässer kommen im Stadtgebiet von Landsberg zumeist als kleinere Weiher, Teiche oder Fischzuchtanlagen vor. Die zumeist eutrophen Gewässer haben z. T. eine hohe ökologische Bedeutung für die umgebende Fauna und sind teilweise biotopkartiert oder dienen der Naherholung, wie z. B. der Altöttinger Weiher im nördlichen Stadtgebiet von Landsberg oder der als Landschaftsbestandteil geschützte „Spitaler Weiher“.

## Grundwasser-/Trinkwasserschutz

In den Thematischen Karten Nr. 9 und 10 sind die, aufgrund des durchlässigen Kieskörpers der Lechebene großflächigen, Trinkwasserschutzgebiete auf den Niederterrassen des Lechs dargestellt.

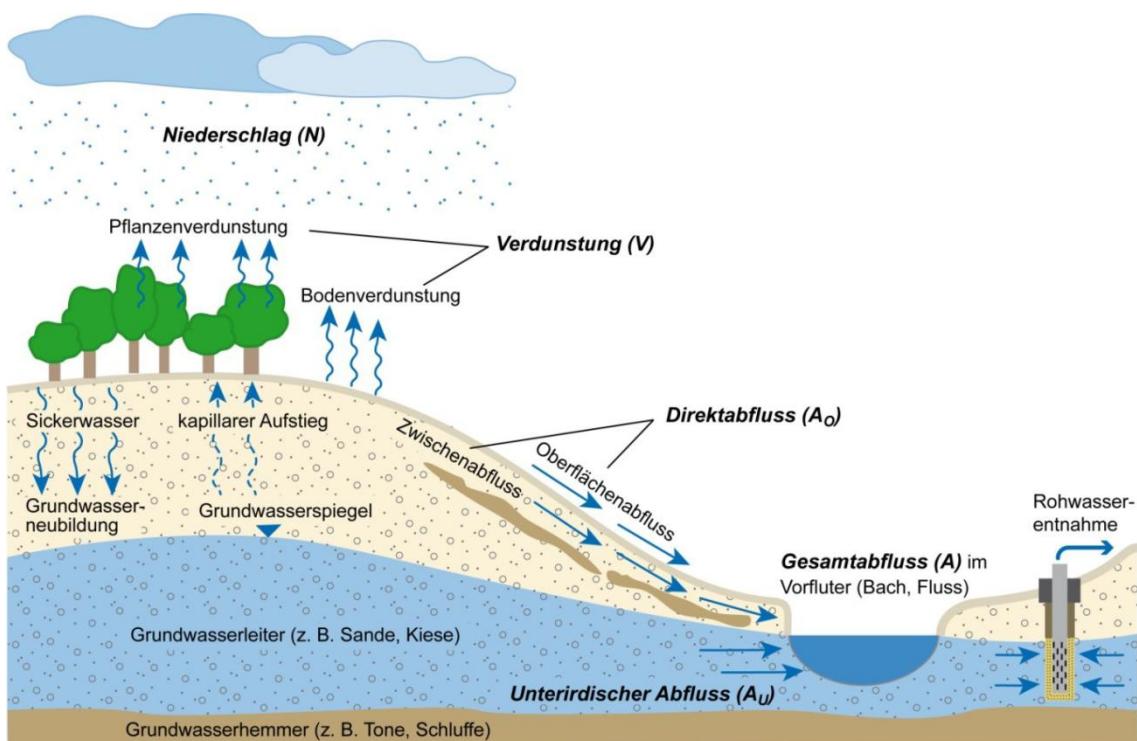
Da das Grundwasser ein wesentliches und ökologisch wichtiges Element des Naturhaushaltes ist und innerhalb des Lechtals Böden mit geringem Rückhaltevermögen (Schotter) gegenüber Schadstoffeinträgen dominieren, ist der Schutz und der Erhalt eines guten chemischen und mengenmäßigen Zustands des Grundwassers zu sichern.

## Grundwasserneubildung

Die Grundwasserneubildung, die sich im Wesentlichen aus Niederschlag minus Sickerwasserrate aus dem Boden ergibt, ist ein wichtiges Element für das Grundwasserdargebot. Sie wird von folgenden Faktoren geprägt (vgl. auch nachfolgende Abbildung):

- Niederschlag
- Oberflächenabfluss/Landnutzung
- Hangneigung/Zwischenabfluss
- Boden
- geologischer Untergrund
- Verdunstung

**Abb. 11: Schematische Darstellung des Grundwasserhaushalts unter Berücksichtigung der wichtigsten modellrelevanten Bilanzgrößen (Quelle: KLIWA, 2012, S. 17)**



In den z. T. mächtigen Sand- und Kiesschichten der Talaue, die nur wenig Neigung und somit geringe Fließgeschwindigkeiten aufweist, wird das Grundwasser gut gefiltert und in mächtigen Schichten gespeichert. Im Regionalplan der Region München ist das Lechtal mit seinen Quartärschichten daher auch als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet gekennzeichnet. Eine Gefährdung des Grundwassers kann durch folgende Faktoren eintreten:

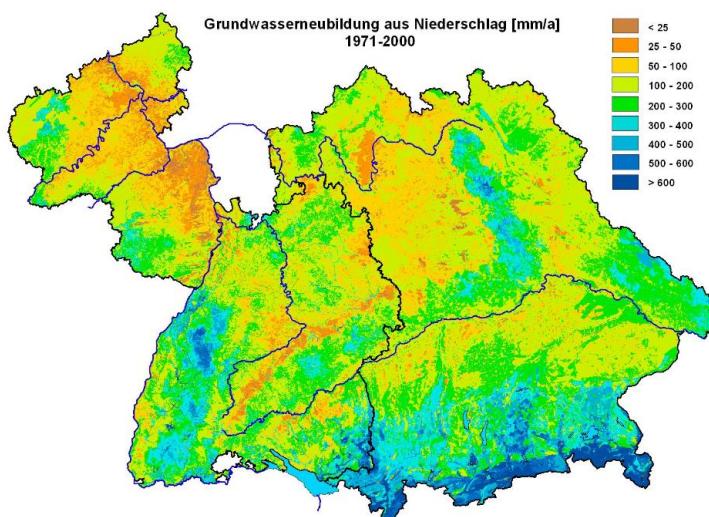
- Versickerung von verschmutztem Bach- und Flusswasser
- Verschmutzung der Einzugsbereiche des Grundwassers (schlechte Pufferleistung der Deckschichten; Düngergaben, Bsp. Nitratproblem) durch Düngung, Abwässer, StraßenSalz oder Unfälle
- zunehmende Versiegelung der Oberfläche (so geht gem. einer Beispielberechnung der Landschaftsökologischen Bestandsaufnahme BW bei Überbauung von 1 ha Fläche, die Grundwasserneubildung um ca. 2.000 m<sup>3</sup>/Jahr zurück. Dies entspricht einem Wasserbedarf von ca. 55 Einwohnern/Jahr)
- Offenlegung des Grundwasserspiegels durch (Nass-)Kiesabbau/Baggerseen

Der Arbeitskreis KLIWA (Klimaveränderung und Wasserwirtschaft) untersuchte die Auswirkung des Klimawandels auf den Bodenwasserhaushalt und die Grundwasserneubildung im KLIWA-Bericht, Heft 17 (2012). Dabei prognostiziert der Arbeitskreis alarmierende Veränderungen im Grundwasserhaushalt (s. nachfolgende Abbildung). Das Zukunftsszenario zeigt über die Zeiträume 2021-2050 und 2071-2100 einen drastischen Rückgang der Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Alpenvorlandes um >30 %; im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatte noch um ca. 20 – 30 %. Um diese Veränderungen des Wasserhaushaltes, welche auf jetzigem Stand basieren, nicht noch zu verstärken, können gezielte

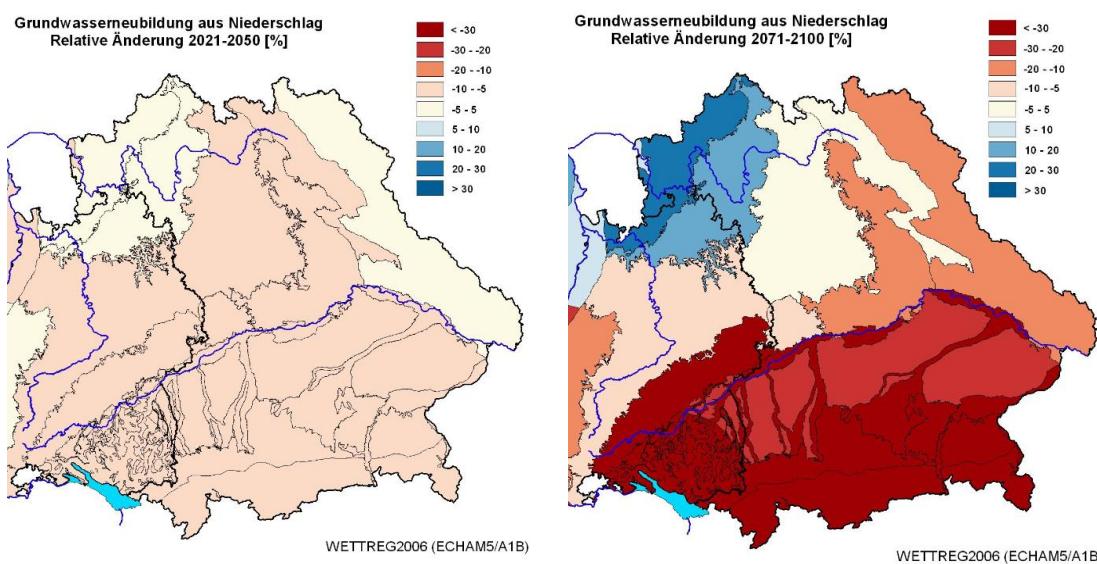
Schutzmaßnahmen (Verringerung der Flächenversiegelung, Renaturierung von Fließgewässern, um eine Uferfiltration zu ermöglichen, etc.) mildernd wirken. Dies sollte auch im Hinblick auf einen vorbeugenden Hochwasserschutz langfristiges Ziel sein.

**Abb. 12: Grundwasserneubildung Zukunftsszenario gemäß KLIWA (2012, digitaler Anhang zu Heft 17, ausgewählte Darstellungen)**

*Ist-Zustand*



*relative Änderung*



### 3.3.6 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes

Im Stadtgebiet von Landsberg kommen folgende Schutzgebiete vor (vgl. hierzu Kap. 2.4 sowie die die Thematische Karte Nr. 10):

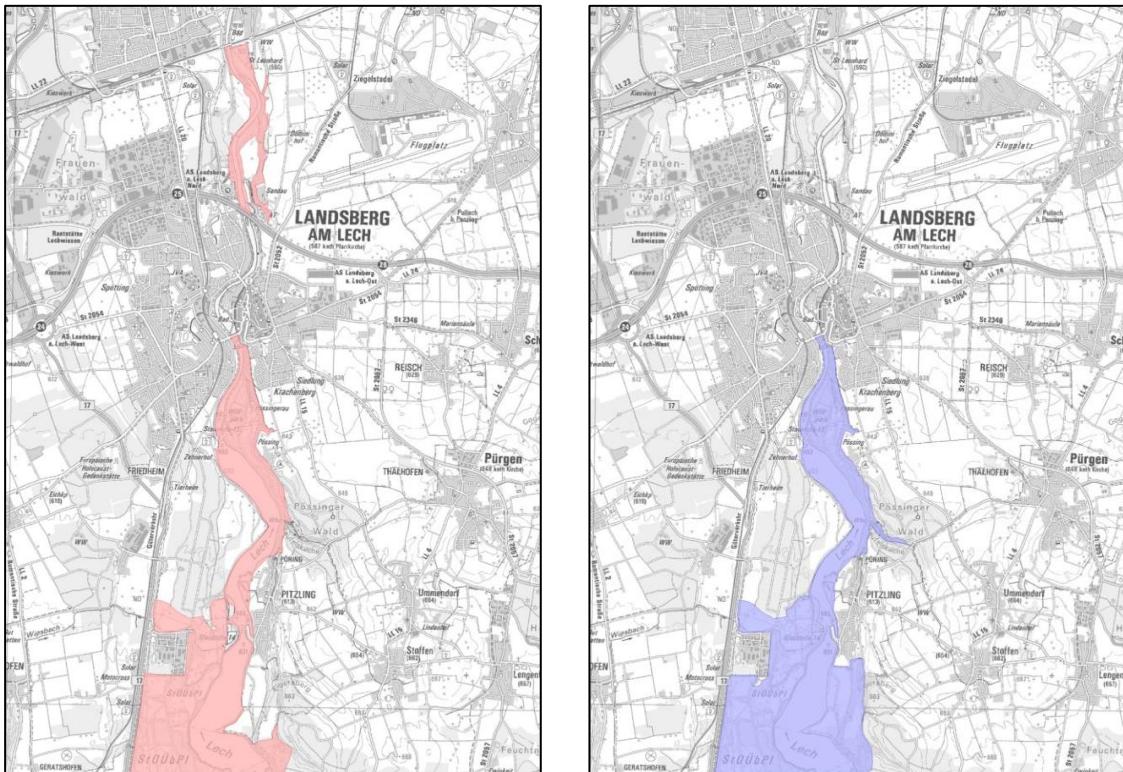
- zwei **FFH-Gebiete** (Flora-Fauna-Habitat) entlang des Lechs,
- ein **Vogelschutz-(SPA-)Gebiet**, fast deckungsgleich mit dem südlichen FFH-Gebiet,

- zwei **Landschaftsschutzgebiete** (LSG) entlang des Lechs (nördlich und südlich des Stadtgebietes)
- zwei geschützte **Landschaftsbestandteile** (LB): „Hinteres Moos“ in der Gemarkung Erfting und in „Spitaler Weiher“ im Stadtgebiet der Stadt Landsberg,
- vier **Naturdenkmäler** (ND): Einzeleiche, Lindengruppe und Heiderestbestand auf Gemarkung Erfting und Einzeleiche, Gemarkung Reisch,
- eine **Naturerbefläche** (Andernachhof nördlich der ehemaligen Lechrainkaserne) der DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt) – strenggenommen keine Schutzgebiete nach Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz, aber ebenfalls unter Schutz gestellt mit Zielrichtung „Erhalt und Weiterentwicklung wertvoller Lebensräume“, hier arten- und strukturreiches Grünland, Anlage von Kleingewässern, Renaturierung des Wiesenbaches, Förderungsstandort typischer Laubbäume etc.,
- Naturschutzgebiete kommen nicht im Plangebiet vor, werden aber vom ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) vorgeschlagen, vgl. Kap. 6.

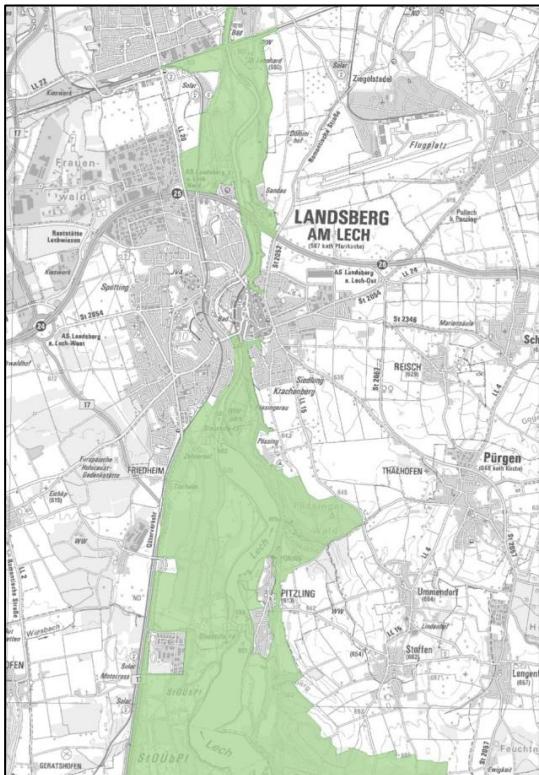
In Kapitel 2.4 sind die FFH-, SPA- und LSG-Verordnungen bereits zusammenfassend dargelegt; in der Thematischen Karte Nr. 10 und im Bestands- und Maßnahmenplan sind die oben genannten Schutzgebiete dargestellt.

Um die stark überlappenden Schutzgebiete FFH/SPA/LSG in ihrer jeweiligen Dimension darzulegen, sind nachfolgend diese Schutzgebiete nochmals als eigene Abbildung bzw. Übersicht dargestellt, da aufgrund dieser mehrfachen Überlappungen eine optische Trennung nur schlecht darstellbar ist:

**Abb. 13: Einzeldarstellung der im Stadtgebiet vorliegenden FFH-, SPA- und LSG-Gebiete**

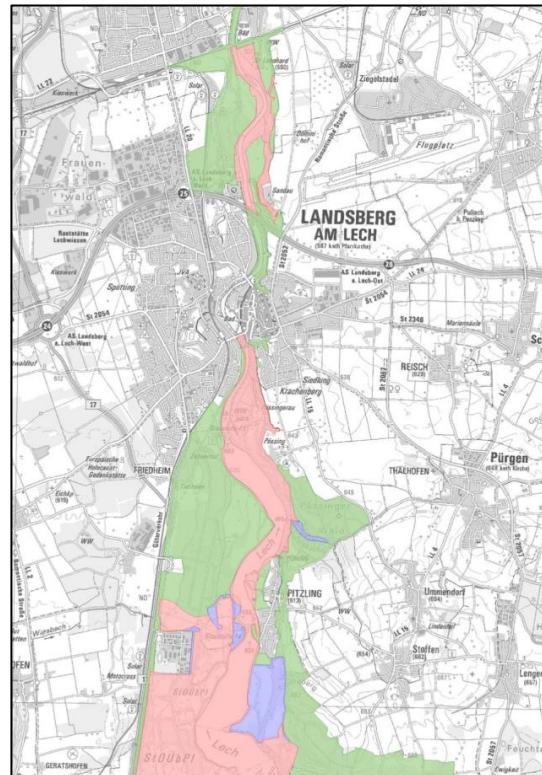


FFH-Gebiete



Landschaftsschutzgebiete (LSG)

SPA-Gebiet


 Überlagerung aller 3 Schutzgebiete  
 (rot = FFH, blau = SPA, grün = LSG)

### 3.3.7 Schutzwürdige Biotope

Wie bereits in Kapitel 2.4 kurz ausgeführt, unterliegen (fast) alle Biotope der amtlichen Biotopkartierung (BK) aus dem Jahre 1991 dem Schutz nach Artikel 6 d (1) bzw. heutigem Artikel 23 BayNatSchG/§ 30 BNatSchG. Nicht alle Biotope der damaligen BK existieren heute noch; diese sind im Bestands-/Maßnahmenplan des Landschaftsplans (LP) gesondert gekennzeichnet. Neue, schutzwürdige Flächen, wie z. B. Magerrasenbestände um die Lechrainkaserne, entlang der Terrassenkanten oder artenreiches Extensivgrünland (trocken/feucht) sind ebenfalls im Bestands-/Maßnahmenplan des LP enthalten.

In der Anlage zur vorliegenden Begründung sind alle nach amtlicher BK erhobenen Biotope mit ihren wesentlichen Inhalten/Kurzbeschreibung, Übersichtsplan, Beeinträchtigungs- und Pflegehinweisen etc. zusammengestellt.

In den Thematischen Karten Nr. 12 und Nr. 14 sind zur Gegenüberstellung der Nutzungs- typen mit der im Raum vorhandenen Biotopausstattung und zur besseren Nachvollziehbar- keit des geplanten Biotopverbundsystems, die Biotoptypen der BK in 3 Kategorien zusam- mengefasst dargestellt:

- **Biotoptypen der Wälder und Gehölze:** Auwald, Feuchtwald, Gewässerbegleithölzer, Hecken und Feldgehölze
- **Biotoptypen der Feuchtflächen:** wie Fließ- und Stillgewässer, Standorte mit hohem Grundwasserstand, Nasswiesen, Sümpfe, Groß- und Kleinröhrichte, Moore, Großseg- genriede und Hochstaudenfluren

- **Biotoptypen der Trocken- und Magerstandorte:** wie mageres, artenreiches Extensivgrünland (trocken/feucht), Schneeheidekiefernwälder, Kiefernwälder basenreich, magere Altgrasbestände und Säume

Im Ergebnis lassen sich daraus folgende Schlüsse ziehen:

- Die kartierten Biotope der BK stellen nur ca. 2,00 % des gesamten Stadtgebietes; eine weitere Erhöhung der Biotopstrukturen zur Biotopvernetzung wäre wünschenswert.
- Die (geogen bedingten) Naturraumpotenziale lassen sich sehr gut mit der geologischen Karte in Übereinstimmung bringen (vgl. auch die Thematische Karte Nr. 11 mit der Bewertung der Lebensräume sowie Kap. 4 landschaftsplanerische Bewertung):
  - Konzentration der Trocken- und Magerstandorte auf die flachgründigen Schotterböden im Lechtal mit ihren markanten, zumeist extensiv genutzten Terrassenkanten. Zusätzlich besonders hervorzuheben sind die im LP besonders gekennzeichneten (noch nicht biotopkartierte) Magerwiesen um die Lechrainkaserne (als „Naturerbe-flächen“ weitgehend geschützt) und die Trocken- und Magerrasenbereiche und Trockenwälder im nördlichen Frauenwald (ehemaliges Militärgelände) in den Kiesabbauflächen sowie weitere magere Wiesenbestände westlich von Friedheim.
  - Wenige biotopkartierte Feuchtflächen (entlang der Grenze zur Iller-Lech-Schotterplatte im Westen, entlang der (wenigen) Bachläufe und entlang von Lech, östlicher Lechleite und östlich von Reisch).
  - Waldflächen und Hecken vor allem entlang der Iller-Schotterplatte, auf der westlichen Niederterrasse und entlang des Lechs und der Lechleite.

Die Trockenstandorte um die Lechrainkaserne haben überwiegend landesweite Bedeutung, ebenso der Lech als zentrale Vernetzungssachse Süd – Nord (vgl. Thematische Karte Nr. 11).

### 3.3.8 Ökokonto-/Ausgleichsflächen

Im Stadtgebiet bestehen sowohl aus der städtischen Bauleitplanung als auch aus Vorhabengenehmigungen in verschiedenen Bereichen Festlegungen von Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Diese sind dem LfU zu melden und als „Ökoflächen-Kataster-Flächen“ des LfU bei FIS-Natur-Online einsehbar und in den LP Bestands-/Maßnahmenplan aufgenommen. Die festgesetzten bzw. genehmigten Ausgleichsflächen befinden sich kleinflächig verteilt über das gesamte Stadtgebiet, bieten aber gute Ansätze für weitere potenzielle Ausgleichs- und Ersatzflächen. Die bestehenden Ausgleichsflächen übernehmen damit eine wichtige Funktion zur Aufwertung und Sicherung wertvoller Landschaftsräume bzw. bieten einzelne Trittsteine auf stärker genutzten Bereichen (wie z. B. die Mager- bzw. Trockenrasenfläche westlich von Reisch).

Des Weiteren sind im LP und FNP sowohl die bekannten Aufforstungsflächen als auch die Flächen, die offen gehalten werden sollen, übernommen worden. Überdies sind im LP zahlreiche potenziell geeignete weitere Ausgleichs- und Ersatzflächen enthalten, die sowohl großflächige als auch detaillierte Kennzeichnungen für potenzielle Ausgleichsflächen vorgeben, um für die Stadt Flexibilität bei der Beschaffung zu sichern und ausreichende „Suchräume“ für Ausgleichsflächen oder Ökokontoflächen zur Verfügung stellen zu können (vgl. auch Kapitel 6).

Bei der Ausweisung von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen wird sich die Stadt Landsberg am Lech vorrangig auf die im FNP mit integriertem LP vorgeschlagenen Flächen

konzentrieren. Dabei soll eine Ausweisung auf landwirtschaftlich hochwertigen Flächen ausdrücklich vermieden werden, die Flächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die mager-trockenen Niederterrassenschotterflächen oder Terrassenbereiche oder auf solche Flächen, die bereits Ansätze für extensive Nutzungen zeigen.

### 3.3.9 Landschaftsbild und Erholung

Die Anzahl der **Gästeübernachtungen** ist zwischen 2002 und 2016 stark angestiegen und nimmt mit über 91.000 Übernachtungen im Jahre 2016 (Daten vom Bayerischen Landesamt für Statistik, 2018) einen wichtigen wirtschaftlichen Stellenwert ein. Bis zum Jahr 2023 ist ein weiterer Anstieg auf insgesamt 95.278 Übernachtungen zu verzeichnen (Statistik kommunal 2024). Grund für die überregionale Bedeutung auch als Fremdenverkehrsstadt ist sicherlich vorrangig die **historische Altstadt** von Landsberg (bekannt als „Stadt der Türme und Tore“), die fast in Gänze als „Ensemble“ gemäß Art. 1 BayDSchG geschützt ist (vgl. auch Kap. 3.5), mit einer Stadtbefestigung aus dem 13. Jhd., zahlreichen historischen Gebäuden, typischem mittelalterlich geprägtem Stadtbild, zahlreichen Parkanlagen und Straßencafés, prächtigen Rokokofassaden, Kirchen und Klöstern und den in weiten Teilen noch gut erhaltene Stadtmauern sowie das Stadtbild prägende vier-stufige Lechwehr (Karolinenwehr). Auch überregional bekannte Veranstaltungen, wie z. B. das alle vier Jahre stattfindende „Landsberger Ruethenfest“ - eines der größten historischen Kinderfeste in Bayern - bei dem die Kinder der Stadt die Geschichte von Landsberg in Tänzen, Truppenlagern und Festzügen darstellen, runden das „Freizeitbild“ der Stadt Landsberg ab. Die Altstadt von Landsberg ist überdies als „Landschaftsprägendes Denkmal“ nach BayDSchG geschützt, d.h., ihre optische/funktionale Wirkung geht über einen größeren Raum hinaus und ist daher bei raumwirksamen Planungen (wie z.B. im Energie-, Gewerbe- oder Verkehrssektor) besonders zu berücksichtigen.

Zahlreiche **Umweltbildungs- und Erholungsangebote**, wie z. B. Erlebnispfade, Kneippanlage, das Inselbad, Campingplatz, Wildgehege, Bogenschützenverein, Modellflugplatz, zahlreiche Spiel- und Bolzplätze sowie Sportplätze bieten vielfältige Erholungsmöglichkeiten.

Mit Stand 2022 liegt für die Stadt Landsberg am Lech ein Konzept zur Sportangebotsentwicklung vor (Büro Planwerk, 2022). In diesem Konzept sind aufbauend auf einer umfassenden Bestandsanalyse der sportlichen Einrichtungen und Spielplätze und einer Bedarfsermittlung Vorschläge und Handlungsempfehlungen zur Entwicklung und Ergänzung des Sportangebots und der Qualifizierung von Spielplätzen ausgearbeitet. Im Ergebnis sind in dem Konzept zur Sportanlagenentwicklung u. a. ein Ausbau im Bereich des Mehrgenerationenparks und ein neuer Bike-Park vorgesehen. Beide Bereiche sind als Entwicklungsflächen für sportliche Zwecke im FNP enthalten.

Mehrere überregional bekannte (Rad-) Wanderwege, wie der Lechhöhenweg und der AmmerseeRadweg oder die Radtour entlang der römischen Fernstraße Via Claudia runden das insgesamt dichte Wander- und Radwegenetz ab.

Für die Stadt Landsberg am Lech, überregional bekannt u.a. aufgrund ihrer denkmalgeschützten Altstadt, mit ihren romantischen Gassen, den über 30 Türmen und Toren, den prachtvollen Kirchen und historischen Fassaden, mit Lage an der romantischen Straße und als kreative Kulturstadt, ist das Thema „Erholung/Freizeit“ ein wichtiges Kulturgut und der weitere Ausbau der Erholungsinfrastruktur ein wesentliches Entwicklungsziel. So wurden im Rahmen des **Strategieprozesses „Unser Landsberg 2035“** sowie auf einem Workshop zwischen der Stadtverwaltung der Stadt Landsberg, den Erstellern des FNP/LP und

Vertretern des Strategieprozesses die bereits vorhandenen Zielentwürfe des Strategieprozesses zum Thema „Naherholung und Freizeit“ in konkretere Ziele und Anregungen für den FNP/LP heruntergebrochen.

Wesentliche Ziele sind dabei:

- Förderung attraktiver Sportmöglichkeiten im Raum für alle Altersgruppen
- Schaffung dezentraler, dennoch gut erreichbarer Infrastrukturen und Räumlichkeiten
- zeitgemäßes Sport- und Veranstaltungszentrum
- Unterstützung von Anbietern von Sport- und Freizeitaktivitäten
- Weiterentwicklung der kommunalen Freizeit- und Infrastruktur, insbesondere viele und qualitativ hochwertige Begegnungsräume, Treffpunkte, Bolzplätze und Erholungsräume für Jung und Alt
- bessere Einbindung des Lechs zur Freizeitgestaltung
- neues Naherholungsgebiet (nördlich Oberer Stadtwald) mit Sport- und Freizeitangeboten am Lech

Konkrete Anregungen, die zu einer weiteren Verbesserung der Freizeit-Infrastruktur führen wären u.a.:

- Ein Bike-Park des DAV, kombiniert mit weiteren Sportmöglichkeiten, einem Mehrgenerationen-Freizeit-Park oder Hundepark,
- Querungsmöglichkeiten der B 17 und des Lechs auch für Fahrradfahrer, z. B. über eine Strömungsfähre auf dem Lech oder durch eine Brücke/Nutzungsmöglichkeit der Stauanstufen; durch die zusätzliche Schaffung einer Querverbindung über den Lech könnte so ein überregional attraktiver Rundweg geschaffen werden
- weitere Fuß- und Radwege zwischen Erpfing und Ellighofen,
- eine Fußgängerbrücke über den Wiesbach,
- Lenkung der Naherholung zur Schonung ökologisch wertvoller Bereiche,
- Stärkung des stark frequentierten Lechparks „Pössinger Au“ bspw. durch eine bessere Erschließung, um ihn für die Naherholung weiter aufzuwerten und erlebbar zur machen,
- Die Stadt Landsberg am Lech ist über eine Stichbahn Landsberg – Kaufering an das übergeordnete Schienennetz angebunden. Der südlich von Landsberg noch bestehende Streckenabschnitt der sogenannten Fuchstalbahn Richtung Schongau wird nur noch für den Güterverkehr genutzt; hier bemüht sich eine „Initiative Fuchstalbahn“ um die Reaktivierung des Personenverkehrs auf dieser Strecke; insbesondere auch für die Verbesserung des lokalen Geh- und Radwegeverkehrs wäre dies eine sehr attraktive Lösung.

Die o.g. Anregungen sind Teil des Entwicklungskonzeptes der Stadt Landsberg (vgl. u. a. Thematische Karte Nr. 16).

In der Thematischen Karte Nr. 16 „Naherholung und Freizeit“ wurden sowohl die vorhandenen **Infrastruktureinrichtungen** (Auszüge davon, da sehr vielfältige Ausstattung) als auch Planungen/Entwicklungsziele zur Förderung von Natur und Freizeit oder auch vorhandene Barrieren für Erholungssuchende dargestellt. Ein wichtiges Anliegen der Landsberger ist es

z.B., wie oben bereits aufgeführt, die Räume zwischen Landsberg West, Erfting, Ellighofen und dem Lech sowie den Raum um Landsberg Ost über den Lech hinweg zu vernetzen und die Infrastruktur (wie z. B. Geh- und Radwege, Parkbänke, Querungsmöglichkeiten bspw. über die B 17 und den Lech) zu verbessern. Der bereits geplante Geh- und Radweg über den Lech (Lechsteg im Ortszentrum von Landsberg, vgl. Karte 16) ist z.B. ein wichtiger Meilenstein in diese Richtung.

Von den **naturräumlichen Gegebenheiten** her ist das Potenzial des Stadtgebietes von Landsberg sehr gut geeignet für eine attraktive Naherholung und Freizeitgestaltung (vgl. u. a. auch die Thematische Karte Nr. 10 „Schutzgebiete, landschaftliche Vorgaben der Regionalplanung und des Waldfunktionsplanes“). Neben den schützenswerten und der Erholung zuträglichen FFH-, Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebieten, sind auch alle Waldflächen um Landsberg herum als „Waldflächen mit besonderer Bedeutung als Erholungswald“ gekennzeichnet. In diesen Wäldern (Intensitätsstufe I und II) sind in der Regel Maßnahmen zur Lenkung des Besucherstromes und Erholungseinrichtungen erforderlich. Bei Stufe I ist i. d. R. mehr Besucheraufkommen zu verzeichnen als bei Stufe II, so dass hier Lenkungsmaßnahmen notwendig erscheinen und Erholungseinrichtungen erforderlich sind. Bei der Waldbewirtschaftung soll auf die Erholung entsprechend Rücksicht genommen werden. Eine weitere Verbesserung des Erholungspotenziales ließe sich hierbei sicherlich auch erreichen, wenn der zum Teil flächendeckende Fichtenaltersklassenwald durch den naturnahen Bewuchs (vgl. potenzielle natürliche Vegetation, Thematische Karte Nr. 6) eines Buchenwaldes oder Mischwaldes ersetzt würde.

## 3.4 Flächennutzungen und Infrastruktur

### 3.4.1 Nutzungsbestand und verbindliche Bauleitplanung

Im Zuge der Anpassung des FNP wurde die vorhandene Nutzung des bestehenden Siedlungsgebietes digital erfasst. Grundlage bildeten dabei Daten zur tatsächlichen Nutzung aus den Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2017. Die Einordnung des vorhandenen Siedlungsgebietes nach der tatsächlichen Nutzung wurde mit den rechtswirksamen FNP-Änderungen des FNP 2001, den erfolgten Berichtigungen und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne, städtebauliche Satzungen) hinsichtlich der planungsrechtlich zulässigen Nutzung abgeglichen. Als Bestand sind alle zum Stichtag des Aufstellungsbeschlusses über die Anpassung des FNP rechtskräftigen Bauvorhaben dargestellt, zwischenzeitlich rechtskräftig gewordene Bauleitplanungen wurden sukzessive als Bestand fortgeschrieben. Eine Differenzierung der einzelnen Flächennutzungen gemäß den Baugebietstypen nach BauNVO erfolgt im FNP nicht. Der Siedlungsbestand wird in seinen Hauptnutzungen dementsprechend in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung unterschieden. Eine weitere Untergliederung z. B. nach der Art der zulässigen Nutzungen oder nach Immissionsgesichtspunkten ist der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung wurden in der Stadt Landsberg am Lech bis heute über 280 Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen aufgestellt. Die Bebauungspläne betreffen überwiegend die Ausweisung von Wohngebieten und Gewerbegebieten sowie untergeordnet Gemeinbedarfs- und Freizeitnutzungen. Des Weiteren bestehen Bebauungspläne zur Regelung des Einzelhandels sowie für Sondergebiete (z. B. Freiflächenphotovoltaikanlagen).

Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Hauptkategorien der vorhandenen Flächenutzung des Stadtgebietes gemäß amtlicher bayerischer Flächenstatistik.

**Tab. 3: Übersicht aktuelle Flächennutzung Stadtgebiet Landsberg am Lech**

Nutzungsart	Fläche am 31. Dezember 2023	
	ha	%
Siedlung	1.033	17,8
davon Wohnbaufläche	367	6,3
davon Industrie-/Gewerbefläche	339	5,9
Verkehr	437	7,5
Vegetation	4.125	71,2
davon Landwirtschaft	2.522	43,6
davon Wald	1.438	24,8
Gewässer	195	3,4
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>5.790</b>	<b>100,0</b>
davon Siedlungs- und Verkehrsfläche	1.454	25,1

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, April 2025: Statistik kommunal 2024 für die Große Kreisstadt Landsberg am Lech

Gegenüber der im FNP 2001 veröffentlichten Statistik der Flächennutzung aus dem Jahr 1996 hat sich für das Stadtgebiet von Landsberg am Lech die Siedlungsfläche um 394 ha vergrößert, die Verkehrsfläche hat um 77 ha zugenommen. Im gleichen Zeitraum nahmen die Landwirtschaftsflächen um 519 ha und die Waldflächen um 94 ha ab. Ein direkter Vergleich der erhobenen Flächenangaben ist wegen zwischenzeitlich geänderter statistischer Flächendefinitionen zwar nur eingeschränkt möglich, die Veränderung der Flächennutzung im Vergleichszeitraum gibt aber einen eindeutigen Trend wieder.

Insgesamt hat sich im Zeitraum 1996 bis 2023 die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Stadtgebiet Landsberg am Lech von 999 ha auf 1.454 ha vergrößert, was einem Zuwachs von 45,5 % entspricht. Die in der amtlichen Statistik erfasste Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht gleichzusetzen mit versiegelter Fläche, da in dieser Flächenkategorie auch alle Freiflächen wie z. B. Hausgärten und begrünte Straßenrandstreifen (Straßenbegleitgrün), aber auch öffentliche Grünflächen erfasst sind. Der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche ist aber ein Indikator für den damit einhergehenden Freiraumverlust.

### 3.4.2 Wohnen

Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, sind im FNP als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Aus solchen Wohnbauflächen können durch Bebauungspläne allgemeine und reine Wohngebiete (WA, WR), in Innenstadtgebieten auch besondere Wohngebiete (WB) und in den ländlich geprägten Siedlungsbereichen ggf. Kleinsiedlungsgebiete (WS) entwickelt werden.

Auch in den im FNP dargestellten gemischten Bauflächen (M) ist Wohnen möglich, daneben sind in gemischten Bauflächen gewerbliche Nutzungen oder landwirtschaftliche Nut-

zungen als Nutzungsmischung zulässig. In Bebauungsplänen werden aus gemischten Bauflächen Mischgebiete (MI), in ländlich geprägten Siedlungsbereichen auch Dorfgebiete (MD) und in Innenstadtbereichen Kerngebiete (MK) und urbane Gebiete (MU) entwickelt.

### 3.4.3 Gewerbe

Für gewerbliche Nutzungen werden im FNP gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Im Stadtgebiet Landsberg am Lech erfolgt eine Differenzierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen hinsichtlich ihres Störgrades in Bebauungsplänen als Gewerbegebiete für die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (GE) und Industriegebiete für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (GI). Gewerbegebiete und Industriegebiete können dabei zum Schutz der Nachbarschaft auch in unterschiedlichem Maße emissionsbeschränkt sein (GEe, Gle).

### 3.4.4 Sonderbauflächen

Bauflächen besonderer Zweckbestimmung, die sich von den oben genannten Bauflächen nach BauNVO wesentlich unterscheiden und sich von ihrer Raumnutzungscharakteristik auch nicht zuordnen lassen, sind im FNP als Sonderbauflächen dargestellt. Die Darstellung von Sonderbauflächen ist auch immer dann erforderlich, wenn in einem Bebauungsplan ein großflächiger Einzelhandel aus dem FNP entwickelt werden soll. Die Angabe einer Zweckbestimmung charakterisiert die jeweilige Hauptnutzung der Sonderbaufläche.

Im Stadtgebiet Landsberg am Lech besteht Baurecht für eine Reihe von Sonderbauflächen mit teilweise differenzierten Zweckbestimmungen. Im FNP sind diese differenzierten Zweckbestimmungen jeweils angegeben, um auch für die einzelnen Sonderbauflächen die Nutzungscharakteristik und damit die städtebauliche Relevanz im Siedlungszusammenhang deutlich zu machen.

### 3.4.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

#### 3.4.5.1 Allgemeines

Bereiche mit Gemeinbedarfseinrichtungen, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen, für die Allgemeinheit zugänglich sind und bei deren Trägern ein privatwirtschaftliches Gewinnstreben fehlt, werden im FNP als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Zu solchen Gemeinbedarfsflächen gehören auch Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs sowie weitere Infrastruktureinrichtungen. Die jeweiligen spezifischen Zweckbestimmungen von Gemeinbedarfsflächen sind bei der Flächendarstellung gekennzeichnet, bei flächenmäßig kleinen Gemeindebedarfseinrichtungen erfolgt nur die Darstellung der Zweckbestimmung als Symbol. Dies ist möglich, da Gemeinbedarfseinrichtungen nach den Bestimmungen der BauNVO in der Regel auch in den Baugebieten allgemein zulässig sind und künftiger Bedarf auch dort ohne entsprechende Darstellung realisiert werden kann.

Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen wurde gegenüber dem FNP 2001 inhaltlich aktualisiert, das betrifft vor allem Schulen und soziale Einrichtungen.

Im FNP werden folgende Kategorien der Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf dargestellt:

- öffentliche Verwaltung (z. B. Rathaus)
- Schule

- Kirche und religiösen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z. B. Jugendzentrum)
- Kindergarten
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z. B. Krankenhaus)
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z. B. Stadttheater)
- Sportanlage/sportliche Zwecke (z. B. Sporthalle)
- Feuerwehr

In der Kernstadt und den Ortsteilen sind entsprechend ihrer Zentralität die jeweils erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Insbesondere durch die Ausstattung mit Kindergärten und Schulen wird die Attraktivität als Wohnstandort gestärkt.

### 3.4.5.2 Schulen

#### Grundschule

In der Stadt Landsberg am Lech befinden sich vier Grundschulen, davon drei in der Kernstadt (Grundschule am Spitalplatz mit zwei Schulstandorten) und eine im Ortsteil Erpfing. Aktuell liegt die Schülerzahl bei 985 Grundschülern (Büro Planwerk, 2025).

Die neueste Bedarfsermittlung bis zum Jahr 2042 (Büro Planwerk, 2025) geht für die als realistisch bewertete Variante 1 der Bevölkerungsprognose von einem Zuwachs der Schülerzahlen um ca. 200 bis 250 Grundschüler aus. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 21 % bis 27 %. Die für die kommenden Jahre zusätzlich prognostizierten Grundschüler entsprechen abhängig von der Schülerzahl pro Klasse (Klassenteiler) einem Anstieg von derzeit insgesamt 44 Klassen auf ca. 53 Klassen bis zum Jahr 2042 (max. 24 Schüler pro Klasse). Bei 28 Schülern pro Klasse ergeben sich insgesamt 46 Grundschulklassen.

Der Anstieg der Schülerzahlen ist räumlich nicht gleichmäßig verteilt, sondern erfolgt vor allem in den Schulsprengeln der Grundschulen am Spitalplatz und an der Platanenstraße. Für die Grundschule Erpfing wird gegenüber dem Stand 2024 mit 196 Grundschülern von einer dauerhaften Abnahme auf 163 Grundschüler im Jahr 2042 ausgegangen. Für die Grundschule in der Katharinenvorstadt ist bis 2036 ein deutlicher Anstieg der Schülerzahlen prognostiziert (von 233 Grundschülern im Jahr 2024 auf 395 Grundschüler im Jahr 2036), danach fallen die Schülerzahlen aber langsam auf 360 Grundschüler im Jahr 2042.

Der prognostizierte Schülerzuwachs wird zu Erweiterungen bestehender Standorte bzw. zur Nutzung neuer Standorte (z. B. bisherige Mittelschule am Schlossberg) führen, die Grenzziehung der Grundschulsprengel wird entsprechend anzupassen sein. Maßgeblich für den Umfang der erforderlichen Anpassungen ist die künftige Klassengröße (24 Schüler oder 28 Schüler pro Klasse).

#### Mittelschule

Die Bedarfsermittlung (Büro Planwerk, 2025) bis zum Jahr 2042 geht für die Mittelschule für die realistisch bewertete Variante 1 der Bevölkerungsprognose von einem Zuwachs der Schülerzahlen um ca. 118 Schüler aus (von 491 Schülern im Jahr 2024 auf 609 Schüler im Jahr 2042), was einem Anstieg von ca. 24 % entspricht. Abhängig vom Klassenteiler bedeutet dies einen Mehrbedarf von ca. 4 Klassen bis zum Jahr 2042.

Am Standort der Mittelschule ergibt sich wegen dessen räumlicher Nähe zu anderen Schulstandorten das Potenzial zur gemeinschaftlichen Nutzung von Einrichtungen und Freiflächen.

### **Realschule**

Die Johann-Winklhofer-Realschule wird gemäß amtlicher Statistik im Schuljahr 2024/2025 von 1.093 Schülern in 42 Klassen besucht, aktuell verzeichnet die amtliche Statistik 937 Schüler. Zukünftig ist von einem Anstieg der Schülerzahlen auszugehen, da die Attraktivität der Mittelschule generell abnimmt und nach dem Übertritt von der Grundschule die Schüler als weiterführende Schulen vermehrt die Realschule oder das Gymnasium besuchen.

### **Gymnasium**

In Landsberg am Lech sind zwei Gymnasien vorhanden. Insgesamt umfassen die Gymnasien gemäß amtlicher Statistik 48 Klassen, aktuell liegen die Schülerzahlen für beiden Gymnasien gemäß amtlicher Statistik bei 1.569 Schülern.

### **Sonstige Schulen**

Am Schulstandort Landsberg am Lech sind als sonstige Schulen die Förderschulen am Luisenhof, die Freie Waldorfschule sowie vier berufliche Schulen (Agrarbildungszentrum des Bezirks Oberbayern, Staatliche Berufsschule und Staatliche FOS/BOS, Berufsfachschule für Krankenpflege und die Heimerer Schule) vorhanden.

#### **3.4.5.3 Kinderbetreuung**

##### **Kindertageseinrichtungen (Kindergarten/Kinderkrippe/Kinderhäuser)**

Gemäß Bedarfsermittlung 2042 (Büro Planwerk, 2025) bestehen in Landsberg am Lech derzeit 11 Kinderkrippenstandorte, die insgesamt 266 genehmigte Plätze in 21 Gruppen umfassen. Aktuell sind nicht alle Plätze belegt, insgesamt besuchen 220 Kinder die Kinderkrippen. Für die als realistisch bewertete Variante 1 der Bevölkerungsprognose wird bis zum Jahr 2042 ein Anstieg des Bedarfs an Krippenplätzen von 220 Plätzen im Jahr 2024 auf 366 Plätze im Jahr 2042 prognostiziert. Dies entspricht einem Anstieg um ca. 70 %, die Anzahl der Gruppen steigt auf 30. Im Hinblick auf die allgemein steigenden Betreuungsquoten insbesondere von unter 3-Jährigen ist auch in der Stadt Landsberg am Lech mit einer steigenden Nachfrage in dieser Altersklasse nach Angeboten der Kindertagesbetreuung zu rechnen. Die gesetzliche Vorgabe kann durch einen entsprechenden weiteren Ausbau der Krippenkrippen eingehalten werden. Im Bedarfsfall ist die bauliche Erweiterung einzelner bestehender Einrichtungen anzustreben. In Abhängigkeit der Realisierungszeiträume der neuen großflächigen Baugebiete und der Anzahl der dort wohnenden Kinder im Kleinkindalter wird es erforderlich sein, weitere Kinderkrippen bzw. Kinderhäuser einzurichten.

Um eine wohnortnahe Versorgung sicherstellen zu können, wird für die neu geplanten großflächigen Wohngebiete das Erfordernis zusätzlicher Betreuungseinrichtungen zu prüfen sein. Für das neue Baugebiet „Reischer Talweg“ im Osten der Kernstadt wurde bereits eine Kindertageseinrichtung errichtet, für das Baugebiet „Staufenstraße“ ist der Bau einer solchen Betreuungseinrichtung bereits geplant.

Gemäß Bedarfsermittlung 2042 (Büro Planwerk, 2025) verfügt die Stadt Landsberg am Lech derzeit über 16 Kindergartenstandorte mit 1.033 genehmigten Ganztagsplätzen in 41

Gruppen. Aktuell sind nicht alle Plätze belegt, insgesamt besuchen derzeit 961 Kinder die Kindergärten.

Für die als realistisch bewertete Variante 1 der Bevölkerungsprognose wird bis zum Jahr 2042 ein Anstieg des Bedarfs an Kindergartenplätzen von 961 Plätzen im Jahr 2024 auf 1.117 Plätze im Jahr 2042 prognostiziert. Dies entspricht einem Anstieg der benötigten Kindergartengruppen von aktuell 38 im Jahr 2024 auf 45 im Jahr 2042.

Gemäß der Bedarfsermittlung 2042 (Büro Planwerk, 2025) ergibt sich ein Maximum des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen sowohl für die Kinderkrippen als auch für die Kindergärten in den Jahren zwischen 2030 und 2036. Danach nimmt der Bedarf an Betreuungsplätzen leicht ab.

#### **3.4.5.4 Senioreneinrichtungen**

Im Stadtgebiet von Landsberg am Lech bestehen derzeit gemäß amtlicher Statistik 6 Standorte für Pflegeheime für Senioren bzw. betreutes Wohnen (u. a. Caritas-Seniorenzentrum Heilig-Geist-Spital, Alten- und Pflegeheim der Arbeiterwohlfahrt, Pichlmayr Seniorenzentrum). Die 3 Pflegeheime mit vollstationärer Dauerpflege verfügen zusammen über 325 Plätze. Dazu kommen Plätze im Bereich der Tagespflege. Neben den Pflegeheimen bestehen auch 3 Standorte mit speziellen Wohnangeboten für Senioren (z.B. Seniorenwohnen am Englischen Garten). In diesen Wohnanlagen für Betreutes Wohnen wohnen mit Stand Frühjahr 2025 ca. 200 Menschen. Ziel der Wohnversorgung- und Pflegeplanung ist eine angemessene Versorgung des gesamten Stadtgebietes. Am Klinikum ist ein weiteres Pflegeheim geplant.

Ab ca. dem 75. Lebensjahr steigt die Wahrscheinlichkeit, Leistungen aus der Pflegeversicherung in Anspruch nehmen zu müssen, deutlich und kontinuierlich an. Der zu erwartende starke Anstieg der Zahl der Hochbetagten (über 80-Jährige) hat entsprechende Auswirkungen auf die Nachfrage nach Pflegeleistungen. In den nächsten 15 bis 20 Jahren ist somit ein deutlicher Anstieg der Pflegefälle zu erwarten. Als Anzeichen für die zukünftig steigende Nachfrage nach Pflegeleistungen sind der gestiegene Beratungsbedarf für hilfebedürftige Senioren und die erhöhte Nachfrage nach mobilen Hilfsdiensten anzusehen.

Da allerdings die Mehrheit der pflegebedürftigen alten Menschen sofern möglich die häusliche Betreuung daheim vorzieht und die selbständige Lebensführung auch bei Inkaufnahme mangelnder Wohnqualität (z. B. Treppensteigen) im gewohnten Umfeld so lange wie möglich beibehalten möchte, ist der zunehmende Bedarf an Pflegeplätzen nicht an den Anstieg der Zahl der Hochbetagten gekoppelt.

Im Jahr 2024 lebten in der Stadt Landsberg am Lech ca. 1.149 Pflegebedürftige (Büro Planwerk, 2025). Die zukünftige Entwicklung pflegebedürftiger Personen verläuft analog zur prognostizierten Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen. Für das Jahr 2042 wird in der Bedarfsermittlung (Büro Planwerk, 2025) ein Anstieg der Pflegebedürftigen in der Stadt Landsberg am Lech auf 1.662 Personen prognostiziert, was einem Zuwachs von ca. 45 % entspricht. Der Zuwachs resultiert vor allem aus der allgemeinen demografischen Entwicklung, der Bevölkerungszuwachs gemäß Bevölkerungsprognose spielt hier keine wesentliche Rolle.

Der Anstieg der Pflegebedürftigen wirkt sich auf den Bedarf an vollstationären Dauerpflegeplätzen sowie den Plätzen für Tages- und Kurzzeitpflege aus. Gleichermaßen gilt für den Bedarf an ambulanter Pflege sowie dem Bedarf für Betreutes Wohnen. Bis zum Jahr 2042 geht die Bedarfsermittlung (Büro Planwerk, 2025) von einem zusätzlichen Bedarf für vollstationäre

Dauerpflegeplätze von 114 Plätzen, für Tagespflege von 13 Plätzen, für Kurzzeitpflege von 5 Plätzen, für ambulante Pflege von 135 zu betreuenden Pflegebedürftigen und für Betreutes Wohnen von 88 Plätzen aus.

### **3.4.5.5 Öffentliche Verwaltung/behördliche Einrichtungen**

Als Mittelzentrum ist die Stadt Landsberg am Lech auch Verwaltungs- und Behördenzentrum. Die Einrichtungen liegen überwiegend östlich und westlich der Altstadt.

Neben dem Landratsamt und der Stadtverwaltung sind folgende Behörden ansässig:

- Vermessungsamt
- Staatliches Forstamt
- Staatliches Bauamt Weilheim, Dienststelle Landsberg am Lech
- Finanzamt
- Amt für Landwirtschaft und Ernährung
- Justizvollzugsanstalt
- Amtsgericht
- Stadtwerke Landsberg KU

### **3.4.6 Einzelhandel**

Für die Stadt Landsberg am Lech liegt mit Datum 09.09.2022 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept der CIMA Beratung + Management GmbH (CIMA, 2022) vor.

In diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept sind ausgehend von allgemeinen Trends im Einzelhandel, einer Bestandsanalyse der wesentlichen Standortmerkmale der Stadt Landsberg am Lech sowie der Angebotssituation und Nachfragesituation und den Entwicklungs-perspektiven des Einzelhandels im Allgemeinen sowie dem Standort und Sortimentskonzept der Stadt Landsberg am Lech im Besonderen Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelssteuerung in der Stadt Landsberg am Lech entwickelt und Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Landsberger Einzelhandels vorgeschlagen worden.

In dem Einzelhandelsentwicklungskonzept werden für die Stadt Landsberg am Lech ein großer zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, neun Nahversorgungsstandorte als städtebaulich integrierte Lagen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsmix an integrierten Standorten sowie zwei gut mit dem Auto erreichbare Ergänzungsstandorte in dezentralen Lagen ermittelt.

Bezogen auf diese räumlich abgegrenzten Einkaufslagen gibt das Einzelhandelsentwicklungskonzept (CIMA, 2022) folgende Zielvorgaben und Handlungsempfehlungen vor:

- Sortimente des Innenstadtbedarfs
  - Ansiedlungen von Sortimenten des Innenstadtbedarfs sind als Hauptsortimente ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zulässig.
  - An den übrigen Standorten, wie Nahversorgungsstandorten und gut mit dem Auto erreichbaren Ergänzungsstandorten sowie sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und städtebaulichen Randlagen sind Neuansiedlungen von Betrieben mit Hauptsortiment des Innenstadtbedarfs nicht zulässig. Geringfügige Erweiterungen

von bestehenden Betrieben können nach Einzelfallprüfung und nachgewiesenen Verträglichkeit (Einzelfallprüfung) zulässig sein.

- Sortimente des Nahversorgungsbedarfes
  - Ansiedlungen von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes sind als Hauptsortiment grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zulässig. Darüber hinaus sind Ansiedlungen von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfes auch in den Nahversorgungsstandorten zulässig.
  - In städtebaulich integrierten Lagen sind Sortimente des Nahversorgungsbedarfes als Hauptsortiment zur Verdichtung des Versorgungsnetzes grundsätzlich ebenfalls denkbar. Neuansiedlungen, Verlagerungen oder Erweiterungen sollten jedoch einer Einzelfallprüfung bezüglich möglicher negativer Auswirkungen auf die Innenstadt- und Nahversorgungsstrukturen unterzogen werden.
  - In den gut mit dem Auto erreichbaren Ergänzungsstandorten sowie städtebaulichen Randlagen sind Neuansiedlungen von Betrieben mit einem Hauptsortiment des Nahversorgungsbedarfes nicht zulässig. Geringfügige Erweiterungen von bestehenden Betrieben können auch hier nach Einzelfallprüfung und nachgewiesener Verträglichkeit (Einzelfallprüfung) zulässig sein.
- Sortimente des sonstigen Bedarfs
  - Sortimente des sonstigen Bedarfs sind als Hauptsortiment grundsätzlich an allen definierten Standorten zulässig. Aufgrund der teilweise erforderlichen Flächen einiger Betriebstypen und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sollten diese Ansiedlungen bei erhöhtem Flächenbedarf jedoch vorzugsweise an Standorten außerhalb der Innenstadt realisiert werden.
  - Da in der Stadt Landsberg am Lech bereits mehrere Standortbereiche in z. T. städtebaulicher Randlage eine Ballung von Einzelhandelsstrukturen aufweisen (z. B. Penzinger Feld), sollten Neuansiedlungen und Verlagerungen nach Möglichkeit (u. a. Flächenverfügbarkeit) auf die bestehenden Einzelhandelsschwerpunkte gelehnt werden. Dies dient einerseits der Flächenbevorratung für klassisches Gewerbe, andererseits der Bündelung von Einkaufsfahrten. Zu bevorzugen sind in diesem Zusammenhang die gut mit dem Auto erreichbaren Ergänzungsstandorte.
  - Zu beachten ist bei der Bewertung von Planvorhaben mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs insbesondere die Begrenzung der Randsortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfes.

Die Umsetzung der Ziele und Handlungsempfehlungen sind maßgeblich für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Landsberg am Lech. Durch den Beschluss des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes durch den Landsberger Stadtrat (20. Juli 2022) ist das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept Grundlage für die kommunale Bauleitplanung und dementsprechend bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen zu beachten. Zur effektiven räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommen folgende standortbezogene Regelungen in Betracht:

- Ausschluss von Sortimenten des Innenstadt- und/oder des Nahversorgungsbedarfs,
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Sinne von § 1 Abs. 9 BauNVO sowie
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Aufgrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung ist mittelfristig zu prüfen, ob die vorliegenden Ziele und Handlungsempfehlungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes noch den tatsächlichen Gegebenheiten respektive Aufgabenstellungen der Einzelhandelssteuerung gerecht werden. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist daher fortschreibungsfähig.

### 3.4.7 Grünflächen

Grünflächen prägen neben den bebauten Flächen in besonderem Maße das Siedlungsbild. Sie übernehmen neben der Erholungsfunktion auch die Funktion als Frischluftschneise, klimatischer Ausgleichsraum und Rückzugsmöglichkeit für viele Tier- und Pflanzenarten. Grünflächen dienen damit der Naherholung, dem Stadtklima, der Strukturierung und der Gliederung des Ortsbildes sowie dem Naturschutz. Entlang von überörtlichen Hauptverkehrsflächen sind teilweise Grünflächen als Abstandsgrün zu angrenzenden Wohnbauflächen dargestellt. Diese haben damit auch eine Funktion für den Immissionsschutz.

Grünflächen haben wichtige Funktionen im Hinblick auf die Vernetzung der Natur innerhalb der Siedlungsbereiche, aber auch mit der umgebenden Landschaft. Durch Grünflächen wird die Qualität des kommunalen Naherholungsangebotes verbessert, wodurch der Nutzungsdruck auf außerhalb der Siedlungsbereiche oder oft auch weiter entfernt gelegene Naturräume verringert werden kann. Vorhandene grüne Achsen können damit die Basis für vernetzende innerörtliche Freiraumkonzepte sein. Grünflächen am Ortsrand dienen der Abgrenzung der Siedlungsfläche vom Freiraum.

Im FNP sind die Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung klassifiziert. Als Zweckbestimmungen sind möglich:

- Sportanlage
- Badeplatz/Freibad
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Friedhof, KZ-Gedenkstätte
- Campingplatz
- Kleingartenanlage
- Parkanlage

Im Bereich des Beachvolleyballfeldes südlich Pitzling wurde die Darstellung im FNP entsprechend der tatsächlichen Nutzung von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche berichtigt und die vorhandene Sportnutzung damit berücksichtigt.

Die Grünanlagen in der Kernstadt westlich des Lech sind wichtige Naherholungsgebiete für die Bevölkerung von Landsberg am Lech. Hier sind Parkanlagen und Sportanlagen angesiedelt. In der dichter besiedelten Kernstadt sind auch im größeren Umfang Flächen als Kleingartenanlagen dargestellt. Grundsätzlich ist ein starkes Interesse an Freizeitgrundstücken vorhanden. Gerade im städtischen Raum begründet sich eine zunehmende Nachfrage insbesondere auch durch die Innenentwicklung, die nur noch im geringen Umfang der Wohnung zugeordnete private Garten- oder Grünflächen ermöglicht. Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlagen werden gemäß den Darstellungen des FNP 2001 übernommen.

Die aus dem FNP 2001 resultierenden Darstellungen von Friedhöfen werden beibehalten. Mit den dargestellten Flächen sind die Kapazitäten für Friedhöfe perspektivisch ausreichend.

Bei den in den Ortsteilen dargestellten Grünflächen handelt es sich in der Regel um großflächige Sportanlagen, die überwiegend am Rand der Siedlungsbereiche liegen. Im Bereich Gut Mittelstetten ist der aktuelle Planungsstand an Grünflächen dargestellt.

Spielplätze stellen einen wesentlichen Bestandteil öffentlicher Grünflächen im Sinne von Spiel- und Kommunikationsflächen dar. Die Grundversorgung mit Spielplätzen ist sowohl qualitativ als auch quantitativ und in ihrer räumlichen Zuordnung und Erreichbarkeit zu den Wohngebieten gesichert. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohngebiete wird in Abhängigkeit der Größe des Baugebietes auch eine Spielplatzfläche berücksichtigt. Ergänzt wird die Darstellung von Grünflächen durch die Darstellung von Bestandsbäumen/-gehölzen entsprechend der Bestandsaufnahme im LP.

### **3.4.8 Ver- und Entsorgung**

Die ausreichende Versorgung mit Wasser und Energie und die umweltfreundliche Entsorgung von Abfall und Abwasser sind unabdingbare Voraussetzungen für die Funktionsfähigkeit der Stadt. Der vorausschauenden Ver- und Entsorgungssicherung kommt deshalb im Planungsgeschehen eine zentrale Bedeutung zu.

Für das Stadtgebiet von Landsberg am Lech sind die Stadtwerke Landsberg der Träger der technischen Versorgung. Dies betrifft die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas- und Fernwärme und die Abwasserentsorgung. Darüber hinaus stellen weitere Anbieter ihre Versorgungsleistungen zur Verfügung.

Für die geplante Erweiterung der Siedlungsflächen reicht die Leistung der Wasser-, Strom- und Gasversorgungsträger sowie der Abwasserentsorgung aus.

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im nahezu gesamten Stadtgebiet erfolgt durch die Stadtwerke Landsberg (SWL). Der Ortsteil Ellighofen wird über den Zweckverband Obere Singold Gruppe versorgt. Der Weiler Thalhofen ist an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Pöringer Gruppe angeschlossen.

Die SWL fördern pro Jahr ca. 2,5 Mio. m<sup>3</sup> Trinkwasser, das durch ein ca. 200 km langes Leitungsnetz ins gesamte Stadtgebiet verteilt wird.

Das Trinkwasser stammt aus dem Gebiet der Moränenlandschaft südöstlich von Landsberg. Hier entstehen große Mengen an Grundwasser, die durch die Quellen der Teufelsküche an die Oberfläche geleitet werden. Südwestlich von Landsberg, in der Weststadt und an der Hartmahl befinden sich zwei Brunnenanlagen, wo das Grundwasser zur Versorgung des Stadtgebietes gefördert wird. Im Westen der Stadt befindet sich ein neuer Horizontalfilterbrunnen. Die Wasserversorgung der Stadt Landsberg am Lech kann über die vorhandenen Wassererschließungen nach Qualität und Quantität voll gesichert werden. Die technischen Versorgungseinrichtungen (Hochbehälter, Leitungsnetz) sind ausreichend dimensioniert und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik.

Im FNP sind die zur Wassergewinnung und Verteilung wichtigen Anlagen eingetragen. Dies betrifft Hochbehälter, Pumpwerke und Brunnenfassungen sowie Hauptwasserleitungen.

## **Wasserschutzgebiete**

Für die Trinkwassergewinnung sind Wasserschutzgebiete festgelegt, die sich von einer Schutzzone I (Fassungsbereich) über die (engere) Schutzzone II bis zur (weiteren) Schutzzone III gliedern. Die Schutzbestimmungen innerhalb der einzelnen Zonen entsprechen diesem abgestuften System und sind in den jeweiligen Schutzgebietsverordnungen dokumentiert. Insgesamt sind im Stadtgebiet von Landsberg am Lech die folgenden vier Trinkwasserschutzgebiete ausgewiesen:

- Trinkwasserschutzgebiet „Weststadtbrunnen + Hartmahl“ Nr. 2210793100323
- Trinkwasserschutzgebiet „Teufelsküche“ Nr. 2210803160004
- Trinkwasserschutzgebiet „Erfting“ Nr. 2210793000164
- Trinkwasserschutzgebiet „Sankt Leonhard“ Nr. 2210793100075

Zum Schutz der Grundwasservorkommen für die Trinkwassergewinnung sollen die Flächen der Wasserschutzgebiete soweit möglich von konkurrierenden Interessen wie z. B. Kiesabbau oder Bebauung freigehalten werden.

## **Abwasserentsorgung**

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz hat die Stadt Landsberg am Lech die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung zum Zwecke der Daseinsvorsorge und des Umweltschutzes. Das Stadtgebiet ist nahezu voll kanalisiert, das Kanalnetz hat eine Länge von insgesamt 138 km; davon 98 km im Mischsystem, 36 km im Trennsystem und 4 km als Druckleitungen. Die Abwässer werden in einer mechanisch-vollbiologisch wirkenden Kläranlage behandelt und in den Lech abgeleitet. An die Kläranlage sind außer dem Stadtgebiet von Landsberg am Lech auch die Abwasserzweckverbände Pürgener Gruppe und Fuchstal angeschlossen. Die Kläranlage ist kapazitätsmäßig ausreichend, um die Abwasserbehandlung auch für die baulichen Erweiterungsflächen des FNP bis 2042 sicherzustellen.

Um das Kanalnetz von Niederschlagswasser zu entlasten, soll bei neuen Baugebieten anfallendes Niederschlagwasser grundsätzlich vor Ort versickert werden. Da eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) nur in Einzelfällen zulässig ist, sind für die flächenhafte Niederschlagswasserversickerung (z. B. Sickerbecken) in den neuen Baugebieten ausreichend Flächen vorzuhalten.

Durch die Niederschlagswasserversickerung vor Ort können immer mehr Flächen vom Kanalnetz abgetrennt werden. Als Resultat ist eine Kapazitätserweiterung des Kanalnetzes trotz Siedlungserweiterung nicht erforderlich.

## **Stromversorgung**

Die Stromversorgung im Stadtgebiet erfolgt überwiegend über die SWL, die Ortsteile Erfting, Ellighofen, Pitzling und Reisch werden über die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW) versorgt.

Die der regionalen und überregionalen Stromversorgung dienenden Freileitungen sind im FNP dargestellt. Es handelt sich hierbei um verschiedene 110 kV-Freileitungen mit Schutzstreifen der Breite 35 m bzw. 25 m und diverse 20 kV-Leitungen. Die Versorgungssicherheit wird über das 110/20 kV-Umspannwerk Landsberg im Westen der Kernstadt sichergestellt.

## **Gasversorgung**

Träger der Gasversorgung in Landsberg am Lech und den Ortseilen sind die SWL, nur für den Ortsteil Erpfing die Erdgas Schwaben GmbH. An das Gasnetz angeschlossen ist derzeit die Kernstadt. Eine flächendeckende Versorgung wird im Rahmen der Nachfrage und der dadurch gegebenen Wirtschaftlichkeit aufgebaut.

## **Fernwärme**

Aktuell gibt es im administrativen Hoheitsgebiet der Stadt Landsberg am Lech folgende Wärmenetze:

westlich des Lechs: Wärmenetz Mittelschule, Wärmenetz Katharinen Carré, sowie Wärmenetz ULP (im Aufbau).

östlich des Lechs: Wärmenetz Inselbad, Wärmenetz Spitalplatz, sowie Wärmenetz Waldhackschnitzelheizwerk.

Die Weiterentwicklung der Wärmenetzversorgung wurde im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung untersucht. Der kommunale Wärmeplan wird voraussichtlich im November 2025 durch den Stadtrat angenommen.

## **Abfallentsorgung**

Die zentrale Abfallentsorgung im Stadtgebiet wird vom Landkreis Landsberg geregelt. In Landsberg am Lech bestehen zwei Wertstoffhöfe (Spitalfeldstraße, Siegfried-Meister-Straße), die im FNP als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wertstoffsammelstelle gekennzeichnet sind. Darüber hinaus bestehen über die Kernstadt verteilt zehn Wertstoffcontainerstandorte, die ebenfalls im FNP gekennzeichnet sind (als Wertstoffsammelstelle). In den Ortsteilen sind ebenfalls Wertstoffcontainer vorhanden.

## **Regenerative Elektrizitätserzeugung durch Wasserkraft**

Im Stadtgebiet von Landsberg am Lech bestehen an den Lech-Staustufen 14 (Höhe Pitzling) und 15 (südlich der Kernstadt) Wasserkraftwerke. Betreiber dieser Wasserkraftwerke ist die Uniper.

Das Elektrizitätswerk Landsberg GmbH (EWL) betreibt an dem am Lechwehr ausgeleiteten Mühlbach in der Nähe der Sandauer Straße ein Laufwasserkraftwerk, südlich davon befindet sich das von den SWL betriebene Laufwasserkraftwerk „Maiermühle“.

## **Regenerative Elektrizitätserzeugung durch Windkraft**

Die Festlegung geeigneter Standortbereiche für die Windkraftnutzung (Windenergiegebiete) obliegt in Bayern den regionalen Planungsverbänden. Der Regionalverband München hat hierzu ein Standortkonzept entwickelt. Unabhängig davon hat die Stadt Landsberg am Lech ein eigenes Konzept zur Windkraftnutzung erstellen lassen (Kling Consult, 2024). In diesem Konzept wurden unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien des Regionalverbandes München und weiterer Kriterien mögliche Standorte für eine Windkraftnutzung geprüft. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass im gesamten Stadtgebiet nur an wenigen Stellen eine Windkraftnutzung sinnvoll ist, wobei die Wirtschaftlichkeit stark eingeschränkt ist. Eine Darstellung von Gebieten für Windkraftnutzung erfolgt daher im FNP nicht.

## **Regenerative Elektrizitätserzeugung durch Photovoltaik**

Im Stadtgebiet von Landsberg am Lech liegen aufgrund der hohen Globalstrahlungswerte günstige Voraussetzungen für die Elektrizitätsgewinnung durch Photovoltaik vor. Die Photovoltaik ist daher eine wichtige Technologie auf dem Weg zu Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern.

An der Bahnlinie neben der B 17 südlich von Friedheim befinden sich aktuell vier großflächige Solarparks. Die Flächen dieser Solarparks sind als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik im FNP dargestellt.

Um die Entwicklung weiterer Solarparks räumlich steuern zu können, hat die Stadt Landsberg am Lech ein PV-Freiflächenkonzept erstellen lassen (Kling Consult, 2025). In diesem Konzept sind die unter Berücksichtigung von Ausschluss- und Restriktionskriterien besonders für eine PV-Nutzung geeigneten Flächen identifiziert. Hinzu kommt das entlang der BAB 96 vorhandene Potenzial für PV-Nutzung, für das aufgrund der Privilegierung gemäß § 35 BauGB keine Bauleitplanung erforderlich ist. Insgesamt strebt die Stadt Landsberg am Lech gemäß PV-Freiflächenkonzept eine Gesamtkapazität von Solarparks von 100 MW an. Dies entspricht einem Flächenbedarf von ca. 100 ha.

Die Stadt Landsberg am Lech ist zudem bestrebt, neben dem Ausbau der Photovoltaiknutzung auf kommunalen Gebäuden die private Photovoltaiknutzung zu fördern und auszubauen. Hierzu wurde ein kommunales Solarkataster erstellt, das für alle Dachflächen die Eignung für eine Photovoltaiknutzung nach dem zu erwartenden Ertrag in vier Stufen bewertet und damit den Eigentümern grundsätzliche Aussagen über die Rentabilität einer solchen Elektrizitätsgewinnung liefert.

## **Richtfunk**

Der Richtfunk stellt aktuell eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung dar. Der Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet kann sich daher in kurzer Zeit ändern. Auf einer Darstellung von Richtfunkstrecken im FNP wird verzichtet, zumal Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m nicht sehr wahrscheinlich sind und der FNP keine Gebäudehöhen vorgibt.

### **3.4.9 Überörtliche Verkehrsflächen und Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

#### **Straßenverkehr**

Das Netz der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen im Stadtgebiet Landsberg am Lech ist entsprechend dem aktuellen Ausbau- bzw. Planungsstand dargestellt. Bei diesen Hauptverkehrsstraßen handelt es sich um klassifizierte Straßen (Bundesautobahn, Bundesstraße, Staatsstraße, Kreisstraße). Planungen für neue Straßenbauvorhaben im überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsnetz bestehen derzeit nicht.

Auch große, allgemein zugängliche Parkplätze werden als Verkehrsflächen dargestellt. Im Bereich der Anschlussstellen der BAB 96 befinden sich Pendlerparkplätze.

Als Hinweis zu straßenrechtlich bestehenden Vorgaben sind im Flächennutzungsplan die Baubeschränzungsbereiche entlang des klassifizierten Straßennetzes gekennzeichnet:

Entlang der Autobahn (BAB 96) inkl. Anschlussstellen und Parkplätze sind die Bauverbotszone (bis 40 m Entfernung vom befestigten Fahrbahnrand) gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und die Baubeschränkungszone (bis 100 m Entfernung vom befestigten Fahrbahnrand) gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zu beachten. Für die Bundesstraße (B 17) beträgt die Bauverbotszone 20 m, die Baubeschränkungszone 40 m. Im Bereich der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art (inkl. Werbeanlagen) nicht errichtet werden; innerhalb eines Abstandes von 20 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der Autobahn/Bundesstraße bzw. der Anschlussstellenäste dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Bauliche Anlagen im Bereich der Baubeschränkungszone bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Fahr- und Stellplatzflächen sind in der Baubeschränkungszone wegen der unmittelbaren Straßennähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Verkehrs durch sich auf diesen Flächen befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird. Für die Gebäude in der Baubeschränkungszone darf keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung zur Ausführung kommen, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Verkehr hervorrufen könnte. Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzurichten, dass eine Blendung bzw. Ablenkung des Verkehrs ausgeschlossen ist. Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen könnten. Die Elemente von Photovoltaikanlagen sind so anzurichten, dass keine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch Spiegelung bzw. Reflektion des Sonnenlichts auftreten kann.

Für die Staatsstraßen und Kreisstraßen bestimmt das Bayerische Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) Anbauverbotszonen. Nach Artikel 23 Abs. 1 BayStrWG beträgt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen die Anbauverbotszone bei Staatsstraßen 20 m und bei Kreisstraßen 15 m. Im Bereich der Anbauverbotszone dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

## Bahnverkehr

Zu den im FNP dargestellten Verkehrsflächen zählen auch Bahnflächen als Bahntrassen und Betriebsbereiche (Grundstücke der Gleisanlagen und sonstige Bahnbetriebsanlagen). Diese Bahnflächen der Deutschen Bahn AG sind nach dem allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) gewidmet und somit der kommunalen Planungshoheit entzogen. Auch Gleisanschlüsse im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Frauenwald sind als Bahnflächen dargestellt.

Aufgrund der zu erwartenden städtebaulichen Entwicklungen im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes Penzing soll im Ergebnis einer Machbarkeitsstudie eine ÖPNV-Anbindung vermutlich als S-Bahn zum Penzinger Feld erfolgen. Die vorgesehene Trasse ist als geplante Verkehrsanbindung im FNP dargestellt, eine Fläche für eine geplante Haltestelle wird vorgehalten.

### 3.4.10 Abgrabungen und Ablagerungen

Im FNP sind die genehmigten und aktiven sowie planungsrechtlich zulässigen Flächen zum Abbau von Bodenschätzen dargestellt. Bei den abgebauten Bodenschätzen handelt es sich ausschließlich um Kies. Alle Bereiche für den Abbau von Kies liegen innerhalb des großflächigen regionalplanerischen Vorranggebietes 703. Innerhalb dieses Vorranggebietes greift die Stadt Landsberg am Lech mit einem Kiesabbaurahmenplan steuernd auf das Abbauschehen ein, vgl. Thematische Karte Nr. 18 (Kiesabbau).

Der Genehmigungstand des Kiesabbaus sowie die vorgesehenen Folgenutzungen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

**Tab. 4: Genehmigungsstand Kiesabbau**

Fl.-Nr.	Verfüllung	Inhalt des Bescheids	Abbau bis	Verfüllung bis	Folgenutzung
3208, 3209, 3210	Z1.1	Abbau und Verfüllung	12.2025	12.2026	Landwirtschaft
3261	Z1.1	Abbau und Verfüllung	12.2027	12.2028	Forstwirtschaft
3250	Z0	Verfüllung		12.2019	standortgerechter Mischwald
3108TF-3112TF, 3121TF, 3128-3134TF, 3148	ohne	Abbau	12.2016	-	-
3148TF, 3164-3171, 3127 bis 3133TF	ohne	Abbau	12.2025	-	Sukzessionsfläche
3250/1	Z0 (Z1.1 geplant)	Abbau und Verfüllung	12.2031	12.2031	standortgerechter Mischwald

TF: Teilfläche

Quelle: Landratsamt Landsberg am Lech

Die Ausweisung neuer Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen außerhalb des Vorranggebietes ist nicht vorgesehen.

### 3.4.11 Militärische Anlagen

Im Stadtgebiet Landsberg am Lech bestehen als militärische Anlagen noch die Welfenkaserne im Nordwesten und ein Standortübungsplatz südlich der ehemaligen Lechrainkaserne. Diese Bereiche sind als Sonderbauflächen „Militär“ im FNP dargestellt.

Der Fliegerhorst Penzing wurde zwischenzeitlich stillgelegt und aus der militärischen Nutzung entlassen. Um die künftige Entwicklung in diesem Bereich sinnvoll steuern zu können, wurde seitens der Stadt Landsberg am Lech zusammen mit der Gemeinde Penzing ein Zweckverband gegründet mit dem Ziel, das ehemalige Fliegerhorstgelände einer interkommunalen Nachfolgenutzung zuzuführen (Innovationscampus-Konversion). Entsprechende Planungsüberlegungen liegen vor, bedürfen aber noch der Präzisierung. Mit der Übertragung der Planungshoheit auf den Zweckverband ist der im Gemeindegebiet der Stadt Landsberg am Lech gelegene Flächenbereich des Fliegerhorstes Penzing weiterhin der kommunalen Planungshoheit entzogen.

### 3.5 Denkmalschutz

Im Stadtgebiet Landsberg am Lech ist eine Vielzahl von Bau- und Bodendenkmälern vorhanden. Die Bodendenkmäler sowie die dem Ensembleschutz unterliegenden Baudenkmäler Altstadt Landsberg und Ortskern Erfting werden nachrichtlich in den FNP übernommen.

Die Denkmäler sind nach Bayerischer Verfassung und Denkmalschutzgesetz unberührt zu erhalten. Bereits im Verfahren einer Bebauungsplanaufstellung müssen die Bau- und Bo-

dendenkmäler als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h., dass die dort vorgesehene Bebauung unter dem Vorbehalt der Sicherung der Denkmäler steht. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Die Liste aller Bau- und Bodendenkmäler im Stadtgebiet Landsberg am Lech ist als Anlage 3 beigefügt.

### 3.6 Altlasten

Im FNP sollen gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet sein. Grundlage sind regelmäßig die Angaben des Altlastenkatasters (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS). Eine flächenmäßige Begrenzung der Altlasten ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Auch der Sanierungsbedarf lässt sich aus den Angaben des Altlastenkatasters nicht ableiten. Aus diesem Grund erfolgt die Darstellung von Altlasten für das Stadtgebiet Landsberg am Lech nachrichtlich. Die Liste aller Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Stadtgebiet Landsberg am Lech mit Planendarstellung der räumlichen Verteilung ist als Anlage 2 beigefügt.

Es handelt sich bei den gekennzeichneten Standorten um Altablagerungen, Altstandorte und militärische Altlasten. Altablagerungen sind künstliche Verfüllungen oder Aufhaldungen mit Stoffen, die sich vom vorgefundenen Untersuchungsgrund unterscheiden, und von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann. Bei Altstandorten handelt es sich um ehemalige Betriebsgelände, in deren Böden gefährliche Stoffe vorhanden sind oder vermutet werden, von denen ebenfalls eine Umweltgefährdung ausgehen kann. Militärische Altlasten resultieren aus der früheren militärischen Nutzung im Gebiet.

### 3.7 Flächen für die Landwirtschaft

Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft wird im Sinne einer generalisierenden Kategorie für all diejenigen Flächen gewählt, die weder den Bauflächen noch einer der anderen Freiflächenkategorien zugeordnet werden. In den Flächen für die Landwirtschaft sind Ackerflächen, Grünlandflächen, Streuobstwiesen und Weiden ebenso wie Landwirtschaftsbrachen, die nicht einer baulichen oder sonstigen Freiflächennutzung zugeführt werden sollen, zusammengefasst.

Innerhalb der im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft können abgesehen von untergeordneten Grenzkorrekturen grundsätzlich keine Baugebiete in verbindlichen Bau- leitplänen (Bebauungsplan) entwickelt werden. Im Einzelfall sind privilegierte Außenbe- reichsvorhaben gemäß § 35 BauGB zulässig (z. B. Biogasanlagen zur Eigenversorgung eines Aussiedlerhofes).

Flächen für die Landwirtschaft unterliegen einem besonderen Siedlungsdruck, da neue Baugebiete vorrangig auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt werden. Auch für erforderliche Kompensationsflächen werden überwiegend Flächen für die Landwirtschaft in Anspruch genommen. Zum einen eignen sich fast immer nur landwirtschaftliche Flächen für Siedlungserweiterungen, zum anderen sind diese auch für die Kompensation der Eingriffe gut geeignet, da infolge einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung die Flächen ein hohes Aufwertungspotenzial besitzen.

Im Zeitraum zwischen 1996 bis 2023 hat die Landwirtschaftsfläche im Stadtgebiet Landsberg am Lech um 519 ha von 3.041 ha auf 2.522 ha abgenommen. Bei der Ausweisung

neuer Baugebiete sind daher die Belange der Landwirtschaft besonders zu berücksichtigen. Um die langfristige Existenzfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe auch in Zukunft gewährleisten zu können, soll bei Flächenausweisungen für Siedlungserweiterungen wie auch für Kompensations- oder Aufforstungsmaßnahmen die Inanspruchnahme von Flächen mit hoher Bodenbonität vermieden werden. Grundsätzlich wirkt sich ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer zurückhaltenden Ausweisung neuer Bauflächen positiv auf den Erhalt landwirtschaftlicher Flächen aus.

### 3.8 Flächen für Wald

Als Flächen für Wald werden im FNP größere, zusammenhängende Baumbestände im Sinne des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) erfasst. Eine Darstellung erfolgt gemäß den Vorgaben der Forstbehörden. Gegenüber den Darstellungen des FNP 2001 zwischenzeitlich erfolgte Aufforstungen sind im FNP ebenfalls als Flächen für Wald dargestellt.

Forstwirtschaftliche Belange bleiben durch die Darstellungen des FNP unberührt. Dort, wo bestehende Waldflächen im FNP im Einzelfall für andere Nutzungen vorgesehen sind, müssen gemäß Landeswaldgesetz gesonderte Planungs- und Waldumwandlungsverfahren durchgeführt werden.

Das Gemeindegebiet der Stadt Landsberg am Lech ist mit 24,8 % Waldflächenanteil vergleichsweise waldarm (bayerischer Durchschnitt 2023: 35,0 %<sup>1</sup>). Der Waldflächenanteil hat im Zeitraum von 1996 bis 2023 um 94 ha von 1.532 ha auf 1.438 ha abgenommen. Für das Gemeindegebiet sind diverse Flächen zur Aufforstung in der rechtswirksamen 29. Änderung des FNP identifiziert. Diese Aufforstungen werden sukzessiv umgesetzt, Konflikte mit landwirtschaftlichen Flächen werden dabei, soweit möglich, vermieden. Nachdem die 29. FNP-Änderung rechtswirksam ist, hat die Auseinandersetzung mit den Zielen der Planung und widerstreitenden Interessen der Landwirtschaft vs. der Forstwirtschaft bereits im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens stattgefunden. Grundsätzlich anzumerken ist, dass im Gemeindegebiet der Stadt Landsberg am Lech eine flächenmäßig deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung mit Wald vorhanden ist und dementsprechend die Waldflächenmehrung sowohl aus forstwirtschaftlichen als auch naturschutzfachlichen Gesichtspunkten angestrebt werden soll.

Bezüglich der Aufforstungen sind folgende Aspekte besonders zu beachten:

- Grundsätzlich sind bei der 29. Änderung des FNP über die damalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sämtliche in den Einwendungen behandelten Aspekte mit eingeflossen. Es ist auch erhebliche Offenlandfläche in die Planung mit übernommen worden, an der auch festgehalten werden soll. In den Aufforstungsgewännen sind Maßgaben gesetzt worden, um eine sofortige Aufforstung zu ermöglichen (hier braucht im Gegensatz zu den potenziellen Aufforstungen kein Erstaufforstungsantrag beim AELF gestellt werden). Baumartenwahl und Grenzabstände v.a. auch zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind vorgegeben. Diese Grenzabstände, die je nach Ausrichtung der Fläche sehr groß sind, sollen die Beeinträchtigung der Landwirtschaft minimieren.
- Der Landkreis Landsberg am Lech hat eine Waldfläche von 27 % und liegt damit deutlich unter der landesweiten Waldfläche von 35,4 %. In Hinblick auf diese Tatsache, aber auch auf Art. 1 Abs. 2 Satz 1 BayWaldG soll Waldfläche erhalten und erforderlichenfalls vermehrt werden.

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistik Kommunal 2024

- Der Wald hat nach Art. 1 BayWaldG neben der Nutzfunktion auch die Schutz- und Erholungsfunktion. Gerade die Naherholung direkt an das angrenzende Stadtgebiet spricht für eine Erhöhung des Waldanteils. Ein sehr wichtiger Aspekt ist aber auch der Wald in seiner Schutzfunktion. Im Westen Landsbergs erfüllt er in hohem Maße Sturm- schutz gegen die Hauptwindrichtung und seine Qualitäten im Hinblick auf Wasserrein- haltung, Trinkwasserqualität und Trinkwasserspeicher (Wasserschutzgebiet) und konnten nicht zuletzt auch durch das EU Life Projekt Future Forest wissenschaftlich nachgewiesen werden.
- Der Wald speichert auch erheblich CO<sub>2</sub>. Pro Festmeter Holz sind dadurch 1 m<sup>3</sup> CO<sub>2</sub>- Äquivalente gespeichert. Der städtische Wald trägt mit seiner oberirdischen Holzmasse pro Jahr und Person zu einer CO<sub>2</sub>-Speicherung von ca. 0,7 Tonnen bei und hat damit Anteil an einer langsameren Klimaerwärmung.
- Der Wald im stadtnahen Bereich hat auch erheblichen Anteil in seiner Funktion als Klimaschutzwald. Die kühlende Wirkung durch die Transpirationskälte des Waldes aber auch der Aspekt Wald als Kältebrücke für einströmende Luftmassen ins Stadtgebiet sind herauszuheben.
- Der größte Anteil an Ersatzaufforstungen für die Entwicklung des Frauenwaldes als Industrie-/Gewerbegebiet ist abgeschlossen. Im „Ökokonto Aufforstungen“ werden derzeit fast 20 ha aufgeforstete Flächen vorgehalten, so dass die Aufforstungen der kommenden Jahre – wie bereits in den letzten Jahren auch – sehr überschaubar bleiben.
- Im Hinblick auf eine weitere Entwicklung Landsbergs und dadurch notwendige Aus- gleichsmaßnahmen kann mit standortgerechten Laub(misch)wäldern auch ein hoher Anteil an Wertepunkten der Biotoptwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompen- sationsverordnung (BayKompV) generiert und darstellt werden.

Vergleichbar mit Grünflächen dient auch der Wald ökologischen, landschaftlichen und sozialen Aufgaben. Wald verbessert als Ausgleichsraum und Fläche für die Frischluftentste- hung das örtliche Klima, die Luftreinhaltung und den Wasserhaushalt, ist wesentlicher Teil des Landschaftsbildes und bietet die Voraussetzung für eine naturnahe Erholung.

### **3.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

#### **3.9.1 Wasserflächen**

Stehende Gewässer und Wasserläufe sind entsprechend ihrem Bestand dargestellt. Ent- halten ist das gesamte Netz der fließenden Gewässer. Neben dem Lech sind dies der Wies- bach, der Dorfängerbach, der Luibach und der Moosbach (vgl. auch Kap. 3.3.5).

Natürliche stehende Gewässer sind im Stadtgebiet Landsberg am Lech nicht vorhanden. Zu den künstlich entstandenen stehenden Gewässern gehören verschiedene Staugewäs- ser (z. B. südlich Friedheim).

#### **3.9.2 Überschwemmungsgebiete**

Entlang des Lech sind die bei einem HQ<sub>100</sub>-Hochwasser überschwemmten Flächen als Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet umfasst neben dem Flusslauf einige flussbegleitende Waldflächen. Bestehende oder geplante Bauflä- chen liegen nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Weiterhin stellt der FNP neben dem nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiet des Lechs auch das Überschwemmungsgebiet des Wiesbach (HQ<sub>100</sub>) dar.

Maßgeblich für eine bauliche Nutzung von Flächen im Überschwemmungsgebiet sind fachgesetzliche Vorgaben, vor allem die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Im Sinne eines vorbeugenden Hochwasserschutzes sollen die besonderen Schutzvorkehrungen des WHG auch für Bereiche mit extremem Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) geprüft werden.

## 4 Landschaftsplanerische Bewertung

### 4.1 Charakterisierung und Wertung landschaftlicher Teilräume

Durch die in Kap. 3.3 beschriebenen „naturräumlichen Grundlagen“ wurden die Naturräume bereits in ihrer biotischen und abiotischen Ausprägung kurz charakterisiert:

- Die **Lech-Wertach-Ebene** mit der breiten, durch Niederterrassen geprägten Lechauen, die den größten Flächenanteil am Stadtgebiet hat und sowohl für die Siedlungsentwicklung als auch für den Naturschutz große Potenziale bietet.
- Die **Iller-Lech-Schotterplatten**, die den überwiegend waldbestandenen westlichen Teil des Stadtgebietes mit ihrer Riedellandschaft, den Hangleiten und Bachtälern prägen.
- Das **Unterbayerische Hügelland** im Osten mit dem Fürstenfeldbrucker Hügelland und kleinen Teilen der Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Alle drei „Hauptnaturräume“ haben ihre eigene landschaftliche Prägung, wurden auch aufgrund ihrer Naturraumausstattung (v. a. der Bodengüte) unterschiedlich durch den Menschen bereits in der Vergangenheit genutzt und haben dadurch natürlich auch ein unterschiedliches Entwicklungspotenzial:

#### Lech-Wertach-Ebene

Das **Lechtal** selber, mit seinen (Rest-)Auen und **Leitenhängen** sowie seinen flachgründigen Böden der westlich des Lechs liegenden **Niederterrassen** gehört zu einem landesweit bedeutsamen Lebensraumkomplex (Stichwort „Artenbrücke Lechtal“) sowohl hinsichtlich der Bewertung als „Feuchtgebiet“ (Lech, Auenkomplexe) als auch als „Trockenstandort“ (mageres Offenlandbiotope auf Brennen und Dämmen, Magerrasen entlang der Niederterrassen, Heidereste und Hangleitenflächen). Die Restbestände der Lechtalheiden zwischen Landsberg und Augsburg, mit ihren Heide- und Trocken-/Magerrasenflächen gehören zu den artenreichsten Lebensräumen Mitteleuropas. Die ehemalige Funktion als landesweit bedeutsame Biotopverbundachse zwischen Alpen und Alb (Wander- und Ausbreitungsachse für Flora und Fauna) ist zwar durch die mittlerweile vor 150 Jahren erfolgte Begradiung und Eindeichung des Lechs sowie durch den Staustufenbau des Lechs in den 1940er Jahren stark beeinträchtigt, jedoch wurde (neben dem Bau von Fischtreppen) und wird z. B. auch durch das Bundesprojekt „Lebensraum Lechtal“ versucht, einzelne noch erhaltene Biotopkomplexe zu stabilisieren und zu verbessern, neue aufzubauen und dieses Biotopverbundsystem durch zielgerichtete Pflege (Beweidungsprojekte in lichten Kiefernwäldern, Pflegemahd von Magerrasen, Entbuschung, Entfernung von Altgrasfilz uvm.) auch zu verbessern und zu etablieren.

Das westliche Stadtgebiet, Teil der **Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatte** bietet durch die bewaldeten und wasserreichen Riedelhänge und Bachauen viel Erholungspotenzial und durch die dort vorhandenen Feuchtgebiete und Bäche auch viel Biotopvernetzungspotenzial (vgl. auch Kennzeichnung des Wiesbaches im Regionalplan als regionales Biotopverbundsystem, vgl. Thematische Karte Nr. 10).

Das östlich des Lechs liegende **Unterbayerische Hügelland** ist vor allem durch seine wertvollen Ackerböden (Löß) geprägt, die aufgrund ihrer intensiven ackerbaulichen Nutzung landschaftsästhetisch wie auch im Biotopverbund Aufwertungsbedarf aufweisen. Hier würden sich z. B. landschaftsbildprägende Alleen mit zugehörigen Blühstreifen, gekoppelt mit Erholungsinfrastruktur, wie z. B. Parkbänken, anbieten.

#### 4.2 Nutzungskonflikte/Belastungsfaktoren

Nutzungskonflikte zwischen Natur/Landschaft entstehen ausschließlich durch die anthropogenen Nutzungsansprüche (Nutzung der endlichen Ressourcen Boden, Wasser, Luft etc.). Einige besondere relevante Konflikte sind u. a.:

##### **Flächeninanspruchnahme (Siedlung, Verkehr)**

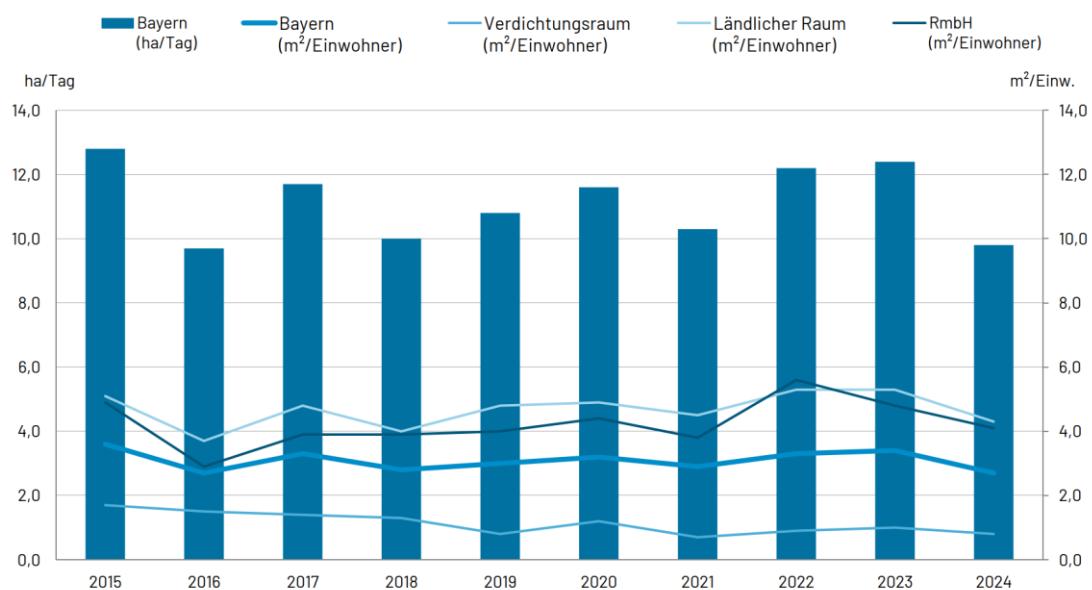
**Täglich** werden in Bayern Stand 2024 **9,8 ha** (ca. die Fläche von 14 Fußballfeldern) durch Bebauung verbraucht. Dies bedeutet allein in Bayern **pro Jahr** einen Flächenentzug von **36 km<sup>2</sup>**.<sup>2</sup> Pro Einwohner wurden damit im Jahr 2024 rund 2,7 m<sup>2</sup> Siedlungs- und Verkehrsfläche neu in Anspruch genommen. Im Vergleich zum Vorjahr (2023) mit 12,4 ha pro Tag hat sich der Flächenverbrauch allerdings verringert.

Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen den Trend in Bayern, konkrete Angaben bezogen auf das Gebiet der Stadt Landsberg am Lech sind in Kap. 5 enthalten:

- Der Flächenverbrauch ist bayernweit insgesamt rückläufig.
- Der Flächenverbrauch pro Einwohner hängt stark von der Raumstruktur ab und ist im ländlichen Raum und in Räumen mit besonderem Handlungsbedarf deutlich höher als im Verdichtungsraum. (Landsberg am Lech gehört zum „Allgemeinen ländlichen Raum“, aber in der Nähe zum Verdichtungsraum München)
- Die Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner ist in den Verdichtungsräumen am geringsten.
- Zum Flächenverbrauch tragen in zunehmendem Maße auch PV-Freiflächenanlagen bei (Im Jahr 2022 mit einem Anteil von 2,7 ha an der täglichen Flächeninanspruchnahme von 12,2 ha)

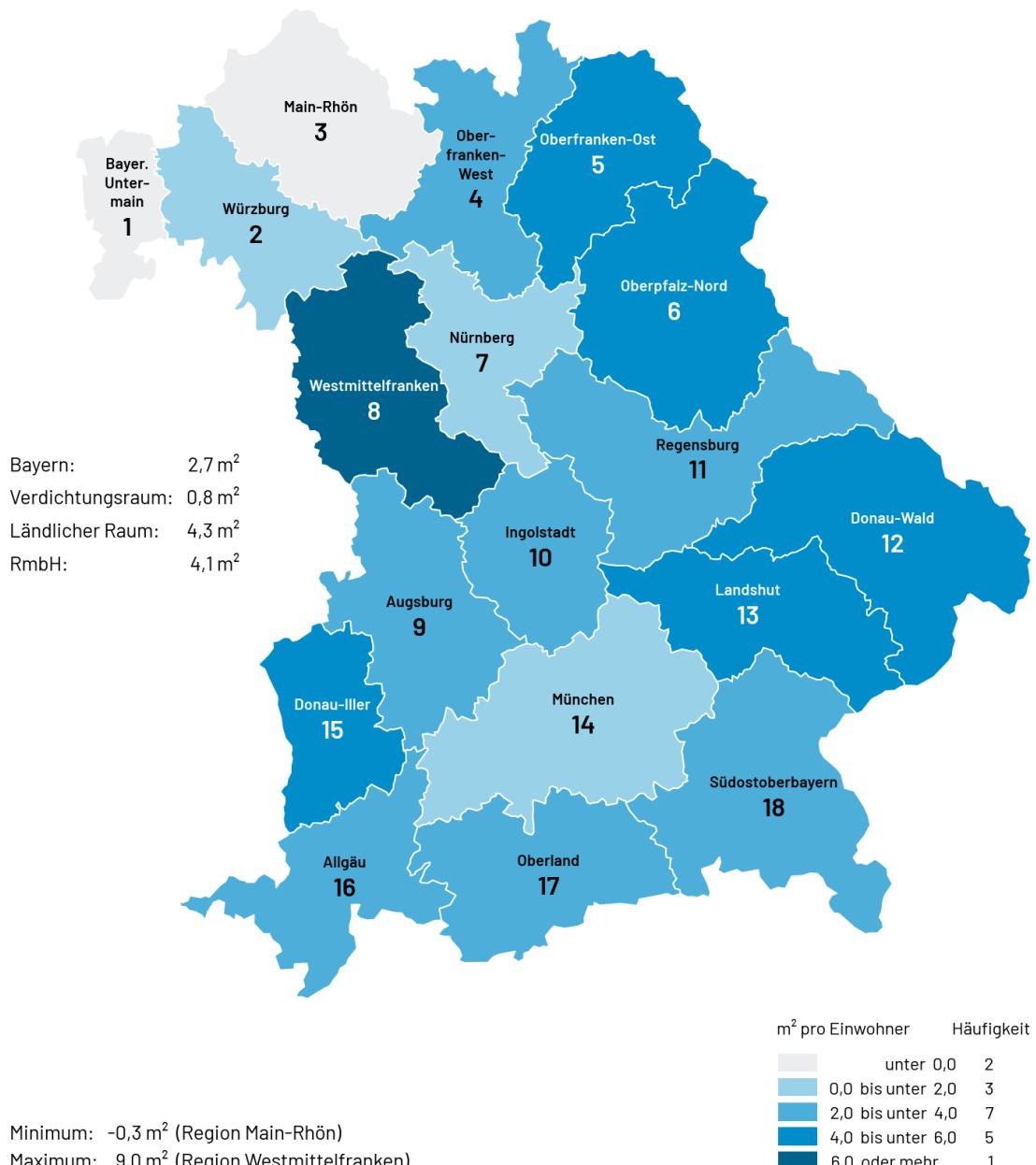
<sup>2</sup> Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie „Flächensparoffensive“ (September 2025)

**Abb. 14: Flächenverbrauch 2015 bis 2024**

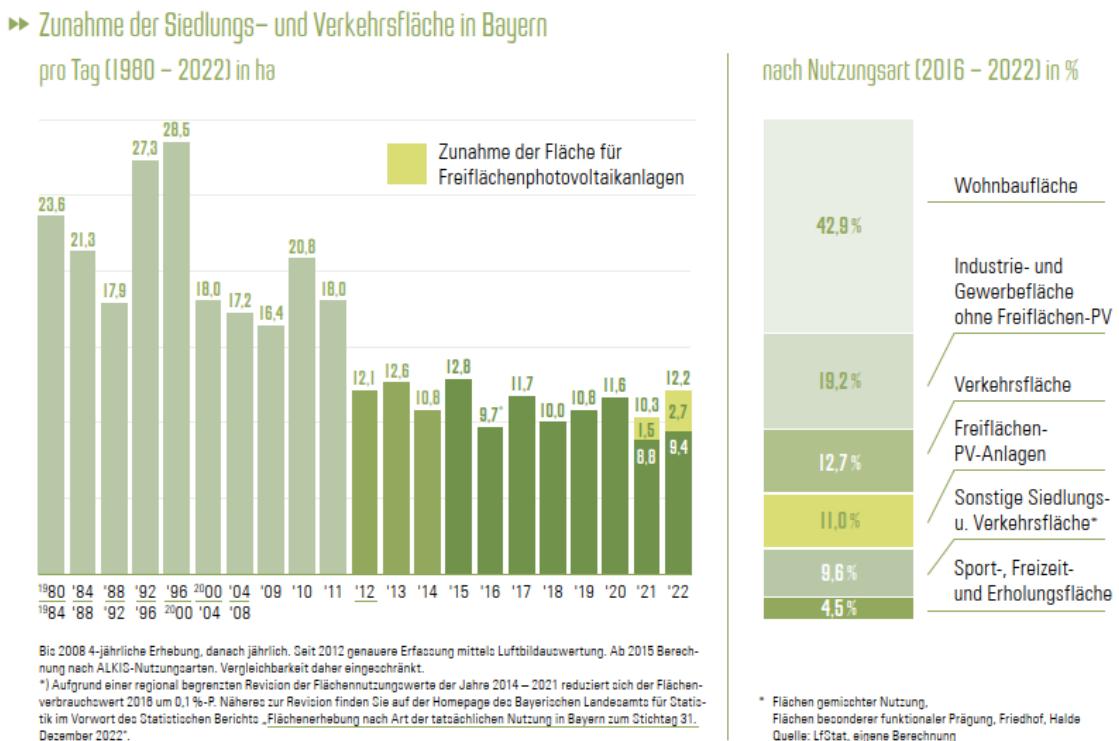


Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024

**Abb. 15: Flächenverbrauch pro Einwohner**



Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024

**Abb. 16: Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Bayern pro Tag in ha**


Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Flächen-sparoffensive, Stand September 2025

2018 lief in Bayern das „Volksbegehren gegen Flächenfraß“, das jedoch abgelehnt wurde. Auf der Thematischen Karte Nr. 2 wurde entsprechend der verfügbaren Daten die Flächenentwicklung zwischen 1900 und 2025 optisch dargestellt. Aufgrund der „optimalen Naturraumausstattung“ von Landsberg am Lech, mit ihren flachen Niederterrassenbereichen, hat sich die Stadt Landsberg entsprechend gut flächenmäßig auf den Niederterrassenbereichen entwickeln können. Im Kap. 5.2 wird der rechnerisch ermittelte zukünftige Flächenbedarf bei Anwendung des „30 ha-Ziels/Tag“ der Bundesregierung dargelegt.

## Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktureinrichtungen weisen neben dem direkten Flächenverbrauch auch Lärmemissionen und landschaftszerschneidende Wirkungen auf. Im Allgemeinen sind Straßen in Abhängigkeit ihrer Breite und Verkehrsstärke nahezu unüberwindbare Hindernisse bzw. weisen eine hohe Mortalität für die Fauna auf. Die BAB 96 und die teilweise vierstrigige B 17, als Hauptverkehrsachsen, stellen trotz der Brücken über die B 17 und der Durchlässe unter der A 96 deutliche Trennlinien dar, die zu einer weiteren Zerschneidung und Isolation von Teillebensräumen vor allem der Tierwelt führen (und hier vor allem von Tierarten mit großen Aktionsräumen, wie z. B. die Wildkatze, der Luchs oder Rot- und Rehwild, vgl. hierzu auch die Thematische Karte Nr. 10 mit den im Generalwildwegeplan dargestellten Wildtierkorridoren). Hier fehlen bislang sowohl an der A 96 als auch an der B 17 Grünbrücken, um einen zumindest abschnittsweisen (Gen-)Austausch von Tiergruppen zu ermöglichen.

Auch für die Anwohner und für die zahlreichen Erholungssuchenden stellen die Verkehrsachsen eine Beeinträchtigung durch Lärm und eine räumliche Barriere dar. In der Thematischen Karte Nr. 16 (Naherholung und Freizeit) wurden einige Potenziale an zusätzlichen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer eingetragen, insbesondere, um eine stadtumgreifende Vernetzung der Naherholungsgebiete zu verbessern.

Auch der Lech selber ist seit seiner Regulierung und seinen Stauhaltungen ein intensiviertes „natürliches“ Austauschhindernis geworden, da der früher stark verzweigt verlaufende, mit vielen Kiesbänken, Altwässern etc. geprägte Flusslauf einfacher in Trockenphasen überwunden werden konnte und sogar für „Kiesbank-Brüter“ wie den Flussuferläufer einen eigenen Lebensraum darstellte.

Die Thematische Karte Nr. 11 (Bestand und Bewertung Arten und Lebensräume nach ABSP/ASK) zeigt z. B. sehr selten gewordene bzw. auch in der Region vermutlich nicht mehr vorkommende Tier- und Pflanzenarten auf, die aufgrund der o. g. Belastungsfaktoren entsprechend verdrängt wurden.

### **Land- und Forstwirtschaft**

Die überwiegende Nutzung des Stadtgebietes ist landwirtschaftliche Nutzfläche (ca. 43,6 %) und Waldfläche (ca. 24,8 %). Große, zusammenhängende landwirtschaftliche Fluren, bei denen der Anteil an Ackerflächen besonders hoch ist, weisen zumeist eine geringe Strukturausstattung und damit eine geringe Lebensraumeignung für Tier- und (Wild-)Pflanzen auf. Das mittlerweile auch durch Forschungsinstitute belegte Insektensterben findet entsprechend seine Hauptursache in der zunehmend intensivierten Landnutzung, auch von solchen landschaftlichen Fluren, die früher z. B. nicht als Ackerfläche genutzt wurden und heute bspw. als Maisacker intensiv genutzt werden. Statt blütenreicher Wiesen dominieren vielfach Intensivgrünland und großflächige Ackernutzung. Biotopflächen oder auch Brachflächen und ungenutzte Randstreifen sowohl an Waldrändern als auch an Feldwegen, Fließgewässern und Straßen werden entweder intensiv genutzt oder durch den Einsatz der Spritzmittel (Herbizide und Insektizide) in der benachbarten Landwirtschaftsfläche mit beeinträchtigt.

In der Thematischen Karte Nr. 12 ist eine Gegenüberstellung der Nutzungstypen und der Biotopausstattung dargestellt worden, um den vergleichsweise geringen Anteil der verbliebenen Biotopflächen herauszuarbeiten, die nur eine Gesamtfläche von ca. 2,00 % des gesamten Stadtgebietes ausmachen. Im Stadtgebiet von Landsberg sind jedoch auch etliche Flächenpotenziale/ Biotopvernetzungsmöglichkeiten entlang der Terrassenkanten und auf den flachgründigen Böden der Niederterrassen vorhanden, die im Bestands- und Maßnahmenplan des Landschaftsplans dargestellt wurden, um die Potenzialflächen für eine langfristige Verbesserung der Biotopvernetzung aufzuzeigen.

Freizeitnutzung und Erholungsdruck können auch zu Lärm- und Verdrängungswirkungen führen; so wurde z. B. im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatte im südwestlichen Stadtgebiet angemerkt, dass eine Lenkung der Mountainbike-Fahrer sinnvoll wäre, um eine naturverträgliche Nutzung durch Mountainbiker innerhalb der Waldgebiete zu ermöglichen. Die Fichtenreinbestände, die im Stadtgebiet noch weit verbreitet sind, stellen nicht den natürlichen Waldbewuchs dar, der in dem Bereich des Stadtgebietes von Landsberg ohne menschlichen Einfluss überwiegend aus Buchenwäldern, auch Stieleichen- und Eschen-/Hainbuchenwäldern oder auch Tannen-Buchenwäldern bestehen würde (vgl. hierzu auch die Thematische Karte Nr. 6 potenzielle natürliche Vegetation). Nadelholzreinbestände sollten wieder vordringlich und flächig in stabile und klimatolerante Mischwälder umgebaut werden. Heimische Baumarten mit größerer Temperatur- und Feuchtigkeitsamplitude, wie z. B.

Rot-Buche, Berg-Ahorn, Tanne, Hainbuche oder auch Esche, Sommerlinde, Mehlbeere, Elsbeeren u. a. sind besonders gut geeignet, dem zukünftigen und vermutlich verstärkt wirkenden Klimawandel besser gewachsen zu sein.

#### 4.3 Eignungsräume zur Siedlungsentwicklung

Unter der Voraussetzung, dass dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen wird, sollte aus landschaftsplanerischer Sicht zunächst geprüft werden, inwiefern die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind.

Die Thematische Karte Nr. 17 „Siedlungseignung“ stellt die nach landschaftsplanerischer Analyse potenziell geeigneten Siedlungsentwicklungsflächen dar (unabhängig von der Bedarfssituation). Die Eignungsflächen beinhalten dabei eine Bewertung aus rein landschaftsplanerischer Sicht unter Schonung landschaftsökologisch sensibler Flächen, wie z. B. neben Schutzgebieten, Biotopen, auch potenzielle Biotopentwicklungsflächen, Wasserschutzgebiete etc. Städtebauliche Belange, wie der tatsächliche Bedarf an Siedlungsflächen, Standortanforderungen der unterschiedlichen baulichen Nutzungen oder Erschließungsmöglichkeiten bleiben in dieser Betrachtung ausgeklammert.

Die potenziellen Eignungsflächen entsprechen weitestgehend den im Regionalplan ebenfalls dargestellten „Bereichen, die für die Siedlungsentwicklung gemäß Regionalplan (2019) besonders in Betracht kommen, sind aber unter dem Aspekt des Flächensparens deutlich kleiner als die im Regionalplan dargestellten Positivbereiche.

### 5 Konzeption und Ziele des Flächennutzungsplanes

#### 5.1 Allgemeine Vorgehensweise

Ziel der Anpassung des FNP ist es, die künftige Stadtentwicklung an heutige Rahmenbedingungen und den zukünftigen Bedarf anzupassen. Daher werden bei der Neuausweisung von Bauflächen im Sinne einer bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowohl der zu erwartende Bedarf als auch die vorhandenen Flächenreserven berücksichtigt und ein insgesamt sparsamer und schonender Umgang mit Flächen angestrebt.

Grundlage für die Anpassung des FNP ist ein Entwicklungsflächenkonzept, in dem die künftigen Bauflächen enthalten sind. Dieses Entwicklungsflächenkonzept beinhaltet Bauflächen unterschiedlicher Konkretisierungsstufen und deckt damit den kurz-, mittel- und langfristigen Baulandbedarf für den Planungshorizont des FNP ab.

Grundsätzlich sinnvoll ist eine zurückhaltende Darstellung von neuen Bauflächen. Dies eröffnet die Möglichkeit,

- bauliche Entwicklungen möglichst nur auf städtischen Flächen zu betreiben
- Auswirkungen einer Bauflächendarstellung im FNP auf den Bodenwert zu dämpfen
- den Handlungsspielraum für FNP-Änderungen bei erforderlichen Abweichungen vom dargestellten Entwicklungsflächenkonzept zu erhöhen

Schwerpunkte bei der Neuausweisung von Bauflächen im Stadtgebiet Landsberg am Lech sind Flächen für Wohnen und Flächen für die gewerbliche Nutzung. Daneben sieht das Entwicklungsflächenkonzept Flächen für Sondernutzungen (z. B. für sportliche Zwecke oder für soziale Zwecke) vor.

## 5.2 Flächenbedarf und Nachhaltigkeit

Der künftige Flächenbedarf an Bauflächen ist von vielfältigen Einflussfaktoren abhängig. Diese Einflussfaktoren können sich im Zeitraum des Planungshorizonts des FNP ändern. Die Abschätzung des künftigen Bedarfes an Bauflächen stellt deshalb ausgehend von den heute geltenden Entwicklungstrends der Einflussfaktoren für eine städtebauliche Entwicklung eine ungefähre Entwicklungsperspektive dar.

Entsprechend des Planungshorizontes des FNP wird bei der Bedarfsabschätzung von einem Zeitraum von 15 - 20 Jahren ausgegangen. Für den Bedarf an Wohnbauflächen ist der Ausgangspunkt das Jahr 2025 als Jahr der Erstellung der Bevölkerungsprognose 2042 und weiterer Bedarfsermittlungen (Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung bzw. Anpassung des FNP: 22. Februar 2017), Zielpunkt ist analog zur neuen Bevölkerungsprognose das Jahr 2042. Das Zielpunkt (Planungshorizont) des FNP orientiert sich auch an der zeitlichen Vorgabe der kommunalen Gesamtstrategie „Unser Landsberg 2035 – Gemeinsam Zukunft gestalten“.

Bei der Neuausweisung von Flächen für Siedlung und Verkehr im FNP sollen vorhandene Nachhaltigkeitsziele berücksichtigt werden.

Das Ziel der Stärkung der Innenentwicklung, das sich in den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Landesplanung widerspiegelt, macht eine differenzierte Betrachtung bei der Neuausweisung von Bauflächen erforderlich. Nach dem Baugesetzbuch soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen; mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll verringert werden (vgl. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB).

Das integrierte Umweltprogramm des Bundesumweltministeriums hatte das Ziel, den bundesweiten Flächenverbrauch von 69 ha pro Tag im gleitenden Vierjahresdurchschnitt 2014 auf 30 ha pro Tag im Jahr 2020 zu reduzieren (BMUB 2016, S. 78). Dieses Ziel wurde trotz der Erfolge der letzten Jahre – im Vierjahresdurchschnitt 1997 bis 2000 betrug der bundesweite Flächenverbrauch noch 129 ha pro Tag, im Vierjahresdurchschnitt 2020 bis 2023 nur noch 51 ha pro Tag – nicht erreicht. In der Fortschreibung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2016 verschiebt die Bundesregierung das 30 ha-Ziel auf das Jahr 2030 und hebt gleichzeitig hervor, dass sie für dessen Umsetzung vor allem Länder und Kommunen in der Pflicht sieht (Die Bundesregierung 2016, S. 159). Das Bayerische Landesplanungsgesetz sieht vor, dass bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke eine Begrenzung auf eine Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird (Art. 6 BayLpG).

Ausgehend von der Zielsetzung eines bundesweiten Flächenverbrauchs von maximal 30 ha pro Tag lässt sich der Flächenanteil bestimmen, der rechnerisch auf die Stadt Landsberg am Lech hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl für den Planungshorizont des FNP entfällt.

Das Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie ist für die Stadt Landsberg am Lech erfüllt, wenn der Flächenverbrauch bezogen auf die Einwohnerzahl eine jährliche Flächeninanspruchnahme von ca. 2,43 ha nicht übersteigt. Bezogen auf die Zielvorgabe des BayLpG darf der Flächenverbrauch für die Stadt Landsberg am Lech 4,03 ha pro Jahr nicht überschreiten. Gemäß der nachfolgend dargestellten Flächenpotenziale (Entwicklungsflächen) für Wohnen und Gewerbe von insgesamt ca. 24 ha ergibt sich bezogen auf den Betrachtungszeitraum von 17 Jahren (2025-2042) bei vollständiger Umsetzung dieser Entwicklungsflächen eine

durchschnittliche jährliche Flächeninanspruchnahme von ca. 1,4 ha, das Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie und das Ziel des BayLpIG wird damit eingehalten. Die nicht bereits bei den Flächen für Wohnen berücksichtigten Entwicklungsflächen mit Sondernutzungen können dabei unberücksichtigt bleiben, da es sich entweder um „grüne“ Nutzungen (Sportanlagen), PV-Anlagen oder bereits vollständig bebaute Bereiche (Technologiepark Lechrain) handelt.

### 5.3 Bevölkerungsprognose

Eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bauflächenbedarfs in der Flächennutzungsplanung stellt die zukünftige Bevölkerungsentwicklung dar. Neben der Entwicklung der Bevölkerungszahlen sind darüber hinaus andere Parameter, wie der Umfang der Wohnbautätigkeit der letzten Jahre, die angestrebte Dichte der Bebauung neuer Wohnbauflächen und die wirtschaftliche Entwicklung bestimend für den künftigen Wohnbauflächenbedarf.

#### Grundlagen

Für die Stadt Landsberg am Lech liegt eine Bevölkerungsprognose vor (Büro Planwerk, 2025). Diese Bevölkerungsprognose stellt die Grundlage für verschiedene städtebauliche Bedarfsplanungen dar (z. B. Bedarfsermittlung Grundschulen, Kinderkrippen, Kindergärten, Seniorenpflegeplätze, jeweils bezogen auf den Prognosehorizont 2042) und ersetzt die frühere Prognose 2033. Die Ergebnisse dieser Bevölkerungsprognose werden nachfolgend dargestellt und bilden die maßgebliche Grundlage für die Ermittlung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs im FNP.

In der Bevölkerungsprognose sind statistische Kenndaten zur natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburtenzahlen, Sterbefälle), zu Wanderungsbewegungen (Zuzüge, Fortzüge) und zur Altersstruktur (demographische Entwicklung) berücksichtigt.

Ausgangspunkt für die aktuelle Bevölkerungsprognose ist das Jahr 2024 mit einer Einwohnerzahl in Landsberg am Lech von 29.257 Personen. In der Bevölkerungsprognose werden verschiedene Prognosevarianten berücksichtigt. In diesen Prognosevarianten werden die möglichen Spannbreiten der künftigen Bevölkerungsentwicklung abgebildet. Insgesamt berücksichtigt die Bevölkerungsprognose drei Prognosevarianten.

Der Nullvariante (V 0) liegt die Annahme zugrunde, dass die Bevölkerungszahl der Stadt Landsberg am Lech bis zum Zielhorizont der Bevölkerungsprognose im Jahr 2042 gleich bleibt.

Bei der Variante „gemäßigtes Wachstum“ (V 1) liegt der durchschnittliche Bevölkerungszuwachs bis zum Ende des Prognosezeitraums 2042 bei 0,5 % pro Jahr.

Dagegen geht die Variante „urbanes Wachstum“ (V 2) von einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum von 0,8 % pro Jahr aus.

#### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose für die Stadt Landsberg am Lech kommt zu folgendem Ergebnis:

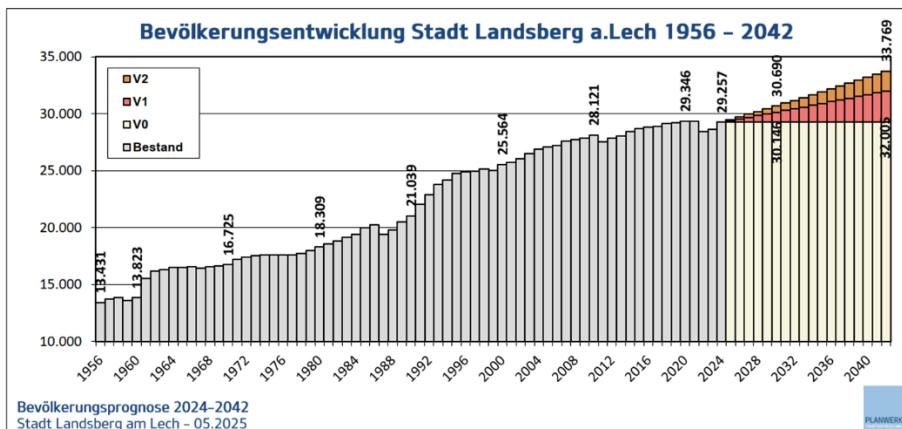
- Variante V 1

Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2042 auf rund 32.005 Personen (Bevölkerungsanstieg um 2.748 Einwohner gegenüber Stand 2024).

- Variante V 2

Anstieg der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2042 auf rund 33.769 Personen (Bevölkerungsanstieg um 4.512 Einwohner gegenüber Stand 2024).

**Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung 1956 – 2042**



- V0 = Nullvariante, kein Wachstum
- V1 = „Gemäßiges Wachstum“, 0,5 % pro Jahr
- V2 = „Urbanes Wachstum“, 0,8 % pro Jahr

Quelle: Bevölkerungsprognose 2042 Stadt Landsberg am Lech, Büro Planwerk, 2025

In der Bevölkerungsprognose 2042 wird die Variante 1 als die absolut realistische Wachstumsvariante charakterisiert und daher vorrangig für Bedarfsermittlungen empfohlen.

### Wanderungsbewegungen

Gemäß der Bevölkerungsprognose haben Wanderungsbewegungen einen größeren Einfluss auf die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung als die natürliche Veränderung der Bevölkerung. Aufgrund der Lagegunst der Stadt Landsberg am Lech im südbayerischen Raum liegt der Saldo der Zuzüge regelmäßig über dem Saldo der Fortzüge. Wanderungsbewegungen werden dabei maßgeblich durch das Handeln der Wohnungssuchenden in Abhängigkeit der aktuellen Verfügbarkeit von Wohnraum, den Immobilienpreisen, den vorhandenen Infrastrukturen und anderen Faktoren bestimmt.

Die Variante V 1 der Bevölkerungsprognose geht zukünftig von einem deutlichen Wanderungsgewinn für Landsberg am Lech von ca. 170 – 330 Personen pro Jahr aus.

In der Variante V 2 der Bevölkerungsprognose wird von einer noch größeren Dynamisierung der Wanderungsbewegungen ausgegangen, bei insgesamt steigenden Fort- und Zuzügen. Die Wanderungsgewinne werden mit 260 – 420 Personen pro Jahr prognostiziert.

### Haushaltsgröße

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil zum einen Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer mehr Menschen im Alter alleine wohnen.

Gemäß Bevölkerungsprognose hat die Haushaltsgröße in der Stadt Landsberg am Lech von durchschnittlich 2,49 Personen pro Haushalt im Jahr 1990 auf 2,02 Personen pro Haushalt im Jahr 2024 abgenommen. Dies entspricht einem Belegungsdichterückgang für diesen Zeitraum von ca. 0,55 % pro Jahr.

Die Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sich auch im Zeitraum bis 2042 verringern wird, allerdings tendenziell abschwächend. Allgemein übliche Orientierungswerte (z. B. Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise Baden-Württemberg) gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang von 0,3 % pro Jahr aus.

### Wohnfläche pro Einwohner

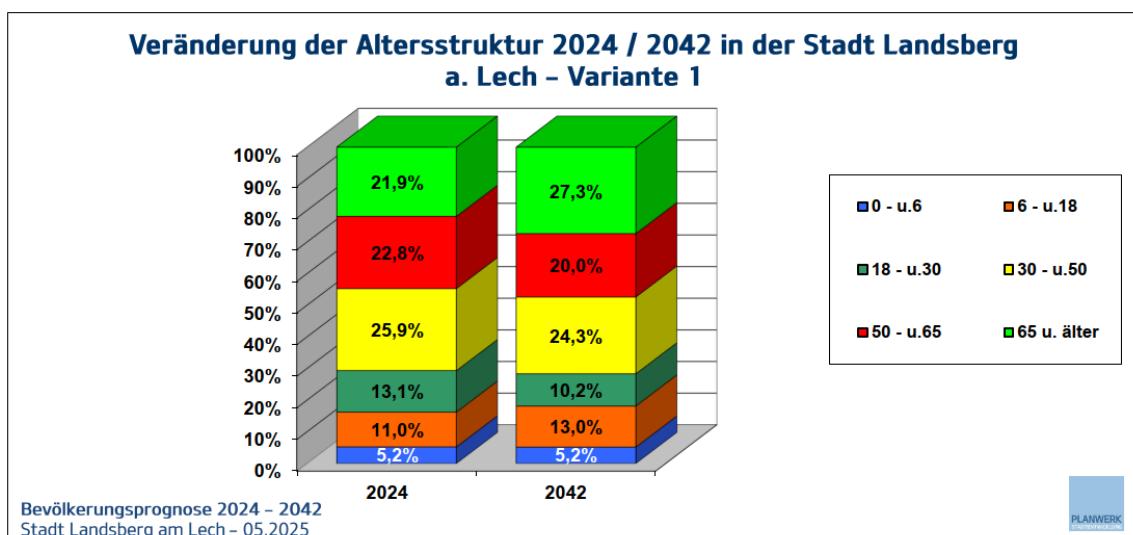
Gleichzeitig und in Folge der kleiner werdenden Haushaltsgrößen steigt der Verbrauch an Wohnfläche pro Einwohner an. Gemäß Bevölkerungsprognose hatte jeder Einwohner der Stadt Landsberg am Lech im Jahr 1990 34,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, bis zum Jahr 2024 ist die Wohnfläche pro Einwohner auf 46,5 m<sup>2</sup> angestiegen.

### Demographische Entwicklung

Die Altersstruktur der Bevölkerung ist ein wesentlicher Faktor für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen. Aus der Altersstruktur lässt sich über die Altersklassen, die im Zeitraum des Planungshorizontes des FNP das Alter zur Gründung eines eigenen Haushaltes erreichen, ein künftiger Wohnraumbedarf ableiten. In der Bevölkerungsprognose ist die Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Landsberg am Lech für die Variante V 1 angegeben. Demnach steigt der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung zwischen 2024 und 2042 von fast 22 % auf über 27 %.

In den übrigen Altersklassen werden sich die Anteile an der Gesamtbevölkerung verringern oder in etwa gleichbleiben, auch wenn sich die tatsächliche Zahl der Bevölkerung in den jeweiligen Altersklassen aufgrund der allgemeinen Bevölkerungszunahme erhöht.

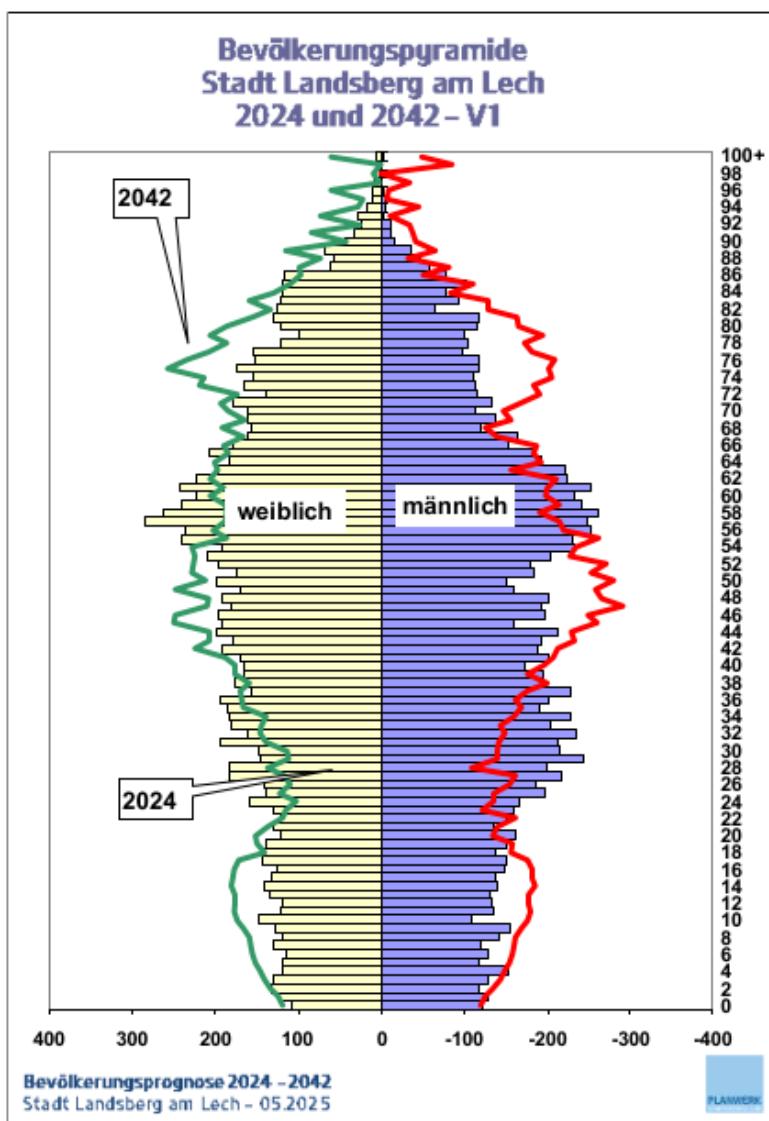
**Abb. 18: Altersklassenstruktur 2024/2042, Variante V 1 (gemäßigt Wachstum)**



Quelle: Bevölkerungsprognose 2042 Stadt Landsberg am Lech, Büro Planwerk, 2025

Die Alterspyramide der Bevölkerung getrennt nach Geschlecht und Lebensjahren zeigt für die Vergleichsjahre 2024 und 2042 die deutliche Zunahme der Altersklassen im Seniorenalter (heutige geburtenstarke Jahrgänge der um die 60-Jährigen), aber auch eine Zunahme der für die Haushaltsgründung besonders relevanten Altersgruppe der 30 – 45-Jährigen.

**Abb. 19: Altersaufbau 2024 und 2042, Variante V 1**



Quelle: Bevölkerungsprognose 2042 Stadt Landsberg am Lech, Büro Planwerk, 2025

## 5.4 Bedarfsermittlung gem. Auslegungshilfe

Im Hinblick auf die Flächenschonung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke formuliert die Landesplanung Vorgaben zur nachhaltigen Raumentwicklung. Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es daher einer Prüfung und Begründung, warum für diese Flächenausweisungen ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Zudem erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potenziale der Innenentwicklung genutzt werden.

Die Vorgehensweise für den zu führenden Bedarfsnachweis ist in der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 5. Dezember 2023 detailliert aufgeführt.

Im Folgenden wird die Bedarfsprüfung für Wohnbau- und Gewerbegebäuden dargelegt. Es erfolgt eine strenge Orientierung an der o.g. Auslegungshilfe, weshalb einige Inhalte, die in der Begründung bereits an anderer Stelle beschrieben wurden, hier erneut auftauchen.

### 5.4.1 Strukturdaten

#### Einwohnerzahl

29.257

Stand: 31.12.2024

(Quelle: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes: [Bayerisches Landesamt für Statistik - GENESIS-Online: Ergebnis 12411-000z](https://www.statistik.bayern.de/genesisonline/ergebnis/12411-000z)).

#### Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Die Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre stellt sich folgendermaßen dar:

**Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2024<sup>3</sup>**

Stichtag	Einwohnerzahl
31.12.2015	28.708
31.12.2016	28.824
31.12.2017	28.865
31.12.2018	29.132
31.12.2019	29.228
31.12.2020	29.346
31.12.2021	29.344
31.12.2022	28.455
31.12.2023	28.643
31.12.2024	29.257

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025 | Stand: 10.11.2025

## Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat / eigener Vorausberechnung

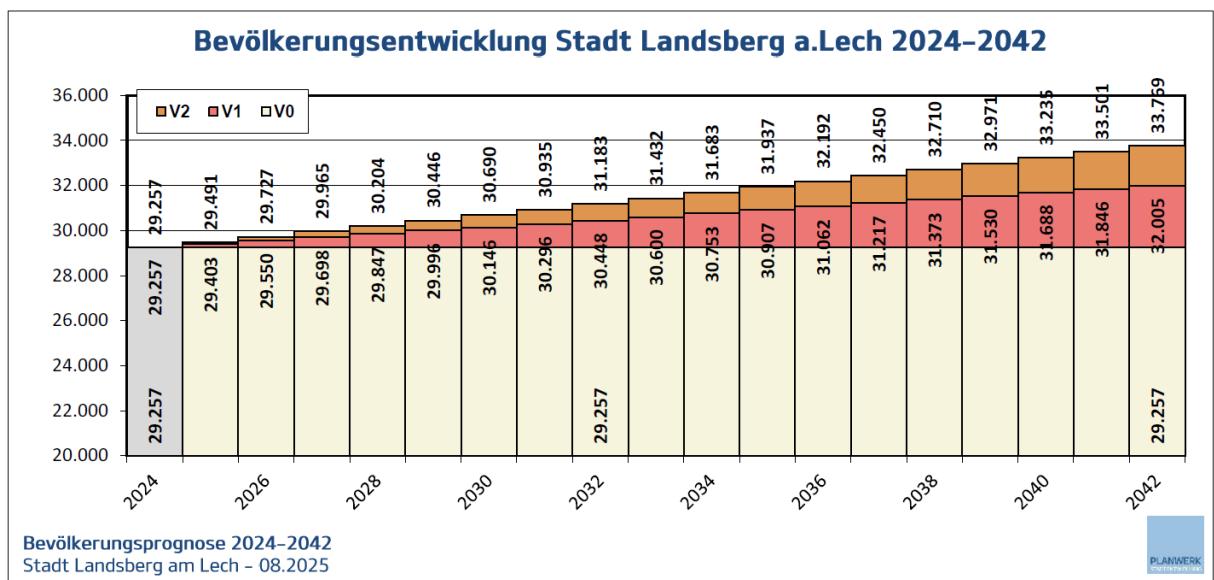
Laut Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik wird für die Stadt Landsberg am Lech eine kontinuierliche Steigerung der Einwohnerzahl prognostiziert (2024: 29.257, 2039: 30.870)<sup>4</sup>.

Im Rahmen der „Entwicklungsprognose 2042“ vom Büro Planwerk (2025) wurden verschiedene Entwicklungsvarianten der Bevölkerungszahl identifiziert und berechnet. Neben einer reinen Null-Prognose (gleichbleibende Einwohnerzahl) wurden zwei Wachstumsvarianten als Prognose mit gemäßigtem Wachstum (0,5 % p.a.) und Prognose mit urbanem Wachstum (0,8 % p.a.) entwickelt<sup>5</sup>.

Für den Bedarfsnachweis wird die Entwicklungsvariante „V1, gemäßigtes Wachstum“ mit einem mittleren Wachstum von 0,5 % pro Jahr zugrunde gelegt. Diese Variante gilt als absolut realistische Variante<sup>6</sup>.

Laut Vorausberechnung des Büros Planwerk 2025 stellt sich die Bevölkerungsentwicklung bis 2042 folgendermaßen dar:

**Abb. 20: Bevölkerungsprognose 2025 bis 2042 in Varianten<sup>7</sup>**



## Bevölkerungsprognose des Landkreises Landsberg am Lech

Laut Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik wird auch für den Landkreis Landsberg am Lech eine kontinuierliche Steigerung der Einwohnerzahl prognostiziert.

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025 | Stand: 10.11.2025

<sup>5</sup> Planwerk (2025): Entwicklungsprognose 2024-2042 Stadt Landsberg am Lech, S. 9

<sup>6</sup> ebd., S. 9

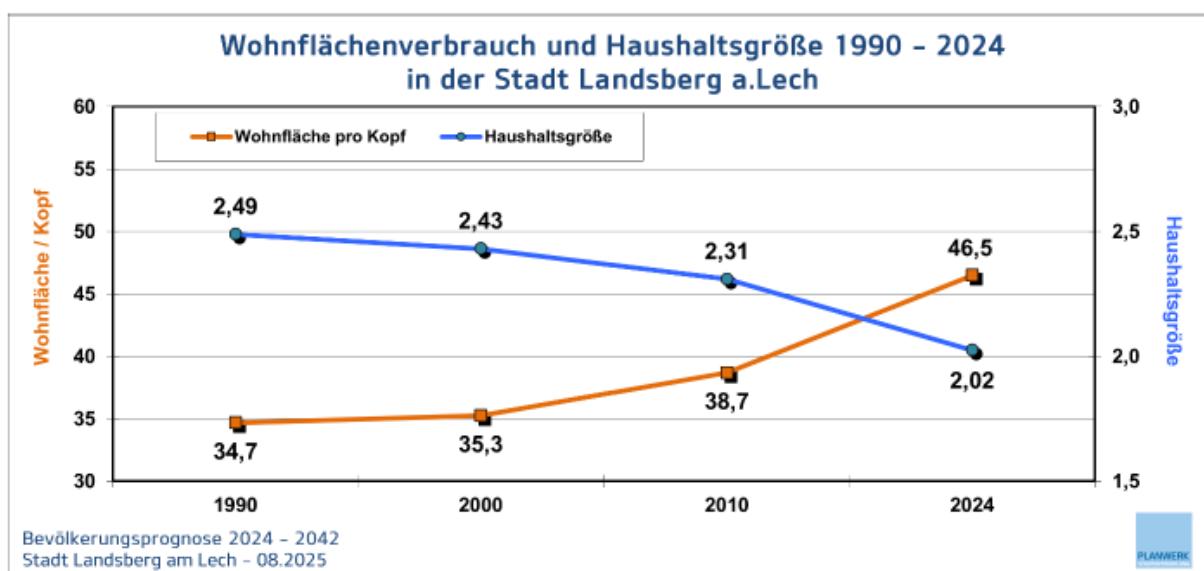
<sup>7</sup> ebd., S. 29

## Haushaltsgröße

Wie auch andernorts festzustellen ist, nahm die durchschnittliche Haushaltsgröße in Landsberg am Lech in den vergangenen Jahren deutlich ab. Im Jahr 1990 lebten in Landsberg am Lech im Durchschnitt noch 2,49 Personen in einem Haushalt, heute (2024) sind es bereits nur noch 2,0 Personen.

Gleichzeitig und in Folge der kleiner werdenden Haushaltsgrößen nimmt der Verbrauch an Wohnfläche pro Kopf deutlich zu. Waren es 1990 noch 34,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die jedem Landsberger im Durchschnitt zur Verfügung standen, sind es heute (2024) mit 46,5 m<sup>2</sup> bereits über 12 m<sup>2</sup> pro Einwohner mehr.

Abb. 21: Wohnflächenverbrauch und Haushaltsgröße 1990 bis 2024<sup>8</sup>



Auch wenn die durchschnittliche Haushaltsgröße in den letzten Jahrzehnten recht kontinuierlich sank, wird dieser Parameter im Flächenbedarfsnachweis konstant auf dem Niveau von 2024 belassen (Haushaltsgröße: 2,02). Tendenziell ist für Landsberg am Lech aufgrund der Altersstruktur keine kurzfristige Trendumkehr zu erwarten, sondern eher nur eine Abschwächung des Trends<sup>9</sup>, weshalb für die nachfolgende Wohnungsbedarfsprognose (vgl. 4.1) die durchschnittliche Haushaltsgröße Stand 2024 angesetzt wird.

Für die tatsächliche Entwicklung der Haushaltsgröße ist insbesondere entscheidend, wie gut der Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten funktioniert und welche alternativen Wohnangebote (sehr) alten Menschen zur Verfügung stehen. Quantitativ nennenswerte Effekte, die gar zu einer Senkung der Wohnfläche pro Kopf oder der Haushaltsgröße führen könnten, sind kurz- und mittelfristig in Landsberg am Lech aber nicht zu erwarten. Zum Ende des Prognosezeitraums kann es sukzessive zu einem gehäuften Freiwerden von vormals durch die „Boomer“-Generation bewohnten Ein- und Zweifamilienhäusern kommen, der dann den Bedarf an neuen Wohneinheiten mindert<sup>10</sup>. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt aber noch schwer absehbar und wird im aktuellen Bedarfsnachweis noch nicht berücksichtigt.

<sup>8</sup> ebd.

<sup>9</sup> Planwerk (2025): Entwicklungsprognose 2024-2042 Stadt Landsberg am Lech, S. 27

<sup>10</sup> Planwerk (2025): Entwicklungsprognose 2024-2042 Stadt Landsberg am Lech, S. 35

**Einstufung im Zentrale Orte-System sowie Gebietskategorie gem. LEP/Regionalplan**

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern wird die Stadt Landsberg am Lech als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen dargestellt.

Landsberg am Lech ist im Regionalplan 14 „München“ als Hauptsiedlungsbereich der Siedlungsentwicklung (vgl. Karte 2) und als Mittelzentrum (vgl. Karte 1) festgelegt.

**Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region**

Die Stadt Landsberg am Lech zählt wegen ihrer Lage in der Metropolregion München zu den wachstumsstarken Wirtschaftsräumen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland. Innerhalb des Landkreises Landsberg am Lech stellt die Stadt Landsberg am Lech den Kern der Wirtschaftsregion dar.

Für die detaillierte Bewertung wird das Gutachten der CIMA Beratung + Management GmbH (2021) herangezogen.

Um ein möglichst umfassendes Bild über die wirtschaftlichen Strukturen und Entwicklungen in Landsberg am Lech zu erhalten, werden im Folgenden die Beschäftigtenzahlen und deren Entwicklung, die Aufteilung der Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen und die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen nach Wirtschaftszweigen beleuchtet.

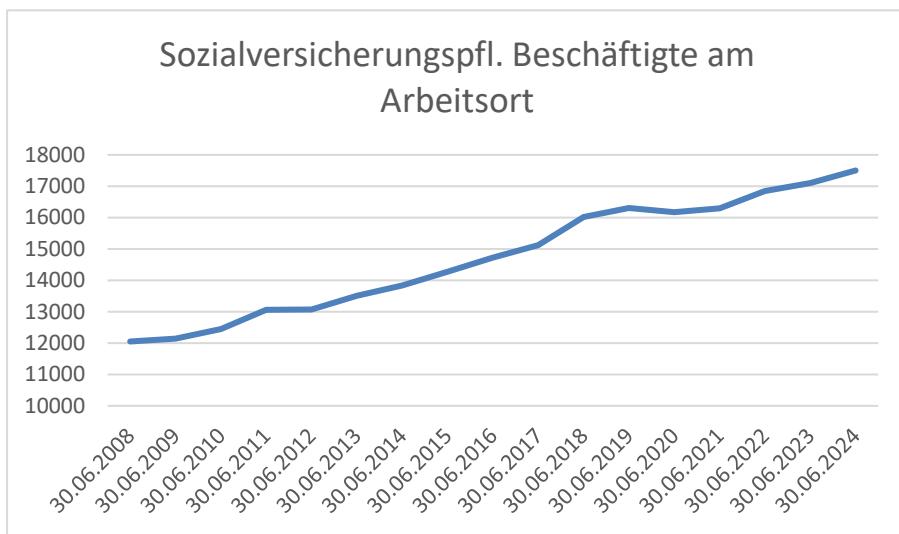
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Landsberg am Lech stieg seit 2005 nahezu kontinuierlich an. Zum Stichtag 30.06.2019 sind insgesamt 16.310 Personen einer sozial-versicherungspflichtigen Beschäftigung in Landsberg am Lech nachgegangen, was einem Wachstum von knapp 52 % seit 2005 entspricht<sup>11</sup>.

Das folgende Diagramm zeigt die Entwicklung von 2008 bis 2024.

---

<sup>11</sup> ebd., S. 12

**Abb. 22: Entwicklung der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) am Arbeitsort in Landsberg am Lech 2008 bis 2024<sup>12</sup>**



Die entsprechende Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Landkreis Landsberg am Lech verlief nahezu identisch zur Entwicklung in der Stadt Landsberg am Lech, was auf die Bedeutung der Stadt als wesentlichen Arbeitsplatzstandort im Landkreis zurückzuführen ist.

Ein Blick in den Branchenbesatz zeigt eine ausgewogene und gute Mischung mit nahezu gleichen Anteilen der Sektoren Produzierendes Gewerbe, Handel, Verkehr, Gastgewerbe sowie öffentlichen und privaten Dienstleistern.

#### 5.4.2 Bestehende Flächenpotenziale Wohnen im gesamten Stadtgebiet

Hinweis zur Methodik:

Im Rahmen der „Entwicklungsprognose 2042“ vom Büro Planwerk (2025) wurden die verschiedenen Flächenpotenziale im gesamten Stadtgebiet erhoben. Folgende Daten wurden dabei zugrunde gelegt:

- Angaben der Stadtplanung, Stadt Landsberg am Lech
- Das aktuelle Luftbild der Stadt Landsberg am Lech
- Die aktuelle amtliche Flurkarte der Stadt Landsberg am Lech mit letztaktuellem Stand
- Die vorhandenen und baulückenspezifisch relevanten Bebauungspläne im Bestand bzw.
- Die bauliche Einordnung der Baulücken nach ihrer umgebenden Bebauung (§ 34 BauGB)

Neben der Betrachtung von Baulücken wurden auch Nachverdichtungspotenziale in Wohngebieten in den Blick genommen. Dabei erfolgte kein pauschaler Ansatz anhand etwa des Überbauungsgrads eines Grundstücks, sondern eine Analyse der jeweils örtlichen Gegebenheiten der einzelnen Siedlungsbereiche u. a. anhand des Luftbilds, der amtlichen Flurkarte sowie ggf. vorhandenen Bebauungsplänen<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025 | Stand: 01.12.2025

<sup>13</sup> Planwerk (2025): Entwicklungsprognose 2024-2042 Stadt Landsberg am Lech, S. 10 f.

### Im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen

Aktuell gibt es in Landsberg am Lech keine Wohnungsbaufächen, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber bisher nicht bebaut sind und die nicht in Tabelle 8 aufgeführt sind.

### Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Brachen, Konversionsflächen)

Für die detaillierte Auflistung der Baulücken im unbeplanten Innenbereich unterteilt nach Ortsteilen/Stadtgebieten siehe Planwerk 2025, S. 10 ff.

Im Hinblick auf die ermittelten Baulücken kann laut Auskunft der Regierung von Oberbayern (Stand Oktober 2025) eine Aktivierung von 20 % der Baulücken bis zum Ende des Prognosezeitraums (2042) angenommen werden (durch Anwendung der Aktivierungsstrategie, s.u.).

**Tab. 6: Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich**

Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich						
	WE gesamt	EFH/DH/RH	MFH	Bruttowohnbaufland in ha	Brutto-wohnbaufland in ha für EFH/DH/RH	Bruttowohnbaufland in ha für MFH
Einzelne Baulücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	57	45	12	2,64	2,08	0,56
Mittlere bis große Potenziale im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	33	0	33	0,44		0,44
<b>Gesamt</b>	<b>90</b>	<b>44,5</b>	<b>45</b>	<b>3,08</b>	<b>2,08</b>	<b>1,00</b>
<b>Davon aktivierbar: 20 %</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>0,62</b>	<b>0,42</b>	<b>0,20</b>

Signifikante Konversionspotenziale (auch von z. B. Gewerbebrachen) für die Schaffung von Wohnraum bestehen in der Stadt Landsberg am Lech aktuell nicht.

**Im Bebauungsplan festgesetzte, noch nicht genutzte Flächen**
**Tab. 7: Im Bebauungsplan festgesetzte, noch nicht genutzte Flächen**

Im Bebauungsplan festgesetzte, noch nicht genutzte Flächen								
BPL-Nr.	Name BPL	WE gesamt	EFH/ DH/RH	MFH	Bruttowohnbau- land in ha	Brutto- wohnbauland in ha für EFH/DH/RH	Brutto- wohnbauland in ha für MFH	Anmerkung
3070	Lechwiesen (Rosenstraße)	61		61	0,84		0,84	
2150	Am Papierbach	208		208	1,63		1,63	davon ein Teil MII
2332	Wiesengrund, 1. Änderung	160		160	1,25		1,25	davon ein Teil MII
1120	Ost 2	22		22	0,24		0,24	
1130	Ost 3	10		10	0,48		0,48	
2600	Katharinenstraße 52	6	6		0,86	0,86		
2380	Erpfinger Straße, Staufenstraße, Wiesenring	162	53	109	2,90	0,95	1,95	MU mit insg. 4,13 ha
2111	Saarburgstraße, 1. Änderung	28		28	0,11		0,11	MU mit insg. 0,21 ha
<b>Summe</b>		<b>657</b>	<b>59</b>	<b>598</b>	<b>8,31</b>	<b>1,81</b>	<b>6,50</b>	
Einzelne Baulücken im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne		101	94	7	4,45	4,14	0,31	
davon aktivierbar (20%)		<b>20</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>0,89</b>	<b>0,83</b>	<b>0,06</b>	
<b>Gesamtsumme</b>		<b>677</b>	<b>78</b>	<b>599</b>	<b>9,20</b>	<b>2,64</b>	<b>6,56</b>	

Für die detaillierte Auflistung der Baulücken im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen unterteilt nach Ortsteilen/Stadtgebieten siehe Planwerk 2025, S. 13 ff.

**Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude<sup>14</sup>**

In Landsberg am Lech besteht keine augenfällige Leerstandsproblematik im Bereich von Wohn- oder Gewerbeimmobilien.

Im Zuge des Zensus 2022 wurde für die Stadt Landsberg am Lech eine Leerstandsquote von 2,8 % an allen Wohnungen ermittelt. Dieser Wert bewegt sich noch unter der häufig für einen funktionsfähigen Wohnungsmarkt als erforderlich gesehenen Fluktuationssreserve von 3 bis 4 % und weist auf die hohe Anspannung des Landsberger Wohnungsmarkts hin.

Entsprechend wird kein Potenzial an leerstehenden, ungenutzten Gebäuden angenommen.

Bezüglich untergenutzter Gebäude steht eine detaillierte Prüfung noch aus und soll im Rahmen der anstehenden Erstellung der Flächenmanagementdatenbank erstellt werden.

Entsprechend der Altersstruktur in Landsberg am Lech wird bis 2042 die Bevölkerungsgruppe der über 65-Jährigen (die einen Großteil der 1-2 Personenhaushalte ausmachen) noch anwachsen (von heute rund 6.300 Menschen, 22 % auf ca. 8.700 Menschen, 27 %).

<sup>14</sup> ebd. S. 15 f.

Die Gebäude sind dann zwar ggf. untergenutzt, mit nur ein oder zwei Personen, allerdings stehen diese trotzdem dem Wohnungsmarkt noch nicht zur Verfügung.

Für die tatsächliche Entwicklung der Haushaltsgröße ist insbesondere entscheidend, wie gut der Generationenwechsel in den älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten funktioniert und welche alternativen Wohnangebote (sehr) alten Menschen zur Verfügung stehen. Quantitativ nennenswerte Effekte, die gar zu einer Senkung der Wohnfläche pro Kopf oder der Haushaltsgröße führen könnten, sind kurz- und mittelfristig in Landsberg am Lech aber nicht zu erwarten. Zum Ende des Prognosezeitraums kann es sukzessive zu einem gehäuften Freiwerden von vormals durch die „Boomer“-Generation bewohnten Ein- und Zweifamilienhäusern kommen, der dann den Bedarf an neuen WE mindert<sup>15</sup>. Dies ist zum jetzigen Zeitpunkt aber noch schwer absehbar und wird im aktuellen Bedarfsnachweis noch nicht berücksichtigt.

### Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Tab. 8: Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen								
BPL-Nr.	Name BPL	WE gesamt	EFH/DH/RH	MFH	Brutto-wohnbauland in ha	Bruttowohnbauland in ha für EFH/DH/RH	Brutto-wohnbauland in ha für MFH	Anmerkung
2133	Kelttenstraße, 3. Änderung	8	8		0,30	0,30		WA
2176	Katharinenstraße, Saarburgstraße	25		25	0,18		0,18	MI mit insg. 0,35 ha
	<b>Summe</b>	<b>33</b>	<b>8</b>	<b>25</b>	<b>0,48</b>	<b>0,3</b>	<b>0,18</b>	

Grundsätzlich ist zu betonen, dass die Wohngebiete der Stadt Landsberg am Lech bereits eine – für eine Stadt dieser Größenordnung – hohe Dichte aufweisen und an zahlreichen Stellen in den letzten Jahren bereits Nachverdichtungen erfolgt sind. Gebiete mit einer markant geringen Grundstücksausnutzung finden sich weder in der Kernstadt noch in den weiteren Stadtteilen.

Bei den möglichen Nachverdichtungspotenzialen handelt es sich weitgehend um Grundstücke mit Einfamilienhäusern, wo grundsätzlich in zweiter Reihe der Bau eines weiteren (kleineren) Hauses denkbar wäre. Allerdings ginge dies häufig mit einem erhöhten Erschließungsaufwand einher und drängt sich in vielen Fällen auch stadtgestalterisch nicht unbedingt auf. Eine tatsächliche Aktivierung ist i.d.R. noch weniger abseh- bzw. von Seiten der Verwaltung forcierbar, als dies bei klassischen Baulücken der Fall ist. Daher wird an dieser Stelle auf die Angabe von potenziellen Wohneinheiten verzichtet.

### Gesamtbetrachtung Wohnbaupotenziale

Die ermittelten Potenziale werden hier nochmal zusammengefasst als aktivierbare Potenziale im Wohnungsbau:

<sup>15</sup> Planwerk (2025): Entwicklungsprognose 2024-2042 Stadt Landsberg am Lech, S. 35

**Tab. 9: Aktivierbare Potenziale im Wohnungsbau: Wohneinheiten und Bruttowohnbaulandfläche**

Art des Aktivierungspotenzials	WE gesamt	EFH/DH/RH	MFH	Bruttowohnbauland in ha	Bruttowohnbauland in ha für EFH/DH/RH	Bruttowohnbauland in ha für MFH
Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich	18	9	9	0,62	0,42	0,20
Im Bebauungsplan festgesetzte, noch nicht genutzte Flächen	677	78	599	9,20	2,64	6,56
Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen	33	8	25	0,48	0,30	0,18
<b>Gesamt</b>	<b>728</b>	<b>95</b>	<b>633</b>	<b>10,29</b>	<b>3,35</b>	<b>6,93</b>

Es ergibt sich eine potenziell aktivierbare Anzahl von **728 Wohneinheiten** (davon 95 in EFH/RH/DH und 633 in MFH).

#### Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen (Aktivierungsstrategie)

Bisher wurden in der Stadt Landsberg am Lech keine strukturierten Maßnahmen ergriffen bezüglich einer kontrollierten Aktivierung der Baulücken. Die Verteilung der Baulücken vor allem auch in älteren Baugebieten (z.B. kaum Baulücken in den jungen Entwicklungsbereichen von Landsberg-Süd) kann als Hinweis verstanden werden, dass es sich bei den identifizierten Baulücken zum Teil um Anlageobjekte und Spekulationsobjekte, familiäre Flächenvorhaltung und nachbarschaftliche Freihaltungen handelt.

Die Stadt Landsberg am Lech wird 2026 im Rahmen der Aktivierungsstrategie mit den Eigentümern in Kontakt zu treten (im ersten Schritt mit einem Fragebogen) und die Veräußerungsbereitschaft abfragen. In einem zweiten Schritt erfolgt eine persönliche Kontaktaufnahme bei der Beratung zu Nutzungsmöglichkeiten, Veräußerungswegen oder sogar Kaufangebote im Fokus stehen werden.<sup>16</sup>

#### 5.4.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Aus der angenommenen demographischen Entwicklung lässt sich der Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum bis 2042 ableiten.

Der Bedarf zusätzlicher Wohnbauflächen ergibt sich aus der Subtraktion der vorhandenen Flächenpotenziale von dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf:

<sup>16</sup> Planwerk (2025): Entwicklungsprognose 2024-2042 Stadt Landsberg am Lech, S. 12 f.

**Tab. 10: Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs**

	<b>Einwohner</b>	
Bevölkerungszahl 2024	29.257	
Angenommene Bevölkerungszahl 2042	32.005	
Differenz (Bevölkerungszuwachs)	2.748	
<b>Wohneinheiten (WE)</b>		
Einwohner pro Wohneinheit	2,02	
<b>Wohneinheitenbedarf</b>	<b>1.360</b>	
<b>Wohneinheiten (WE)</b>		<b>Bruttowohnbau-land in ha</b>
<b>Vorhandene (Flächen-)Potenziale</b>	<b>728</b>	<b>10,29</b>
<b>Wohnbauflächenbedarf (netto) für Neuausweisungen bis 2042</b>	<b>WE</b>	<b>Bruttowohnbau-land in ha</b>
Neuausweisungen (1360 - 728 WE)	632	9,27
Davon in EFH/DHH/RH (20 %)	126	4,22
Davon in MFH (80 %)	506	5,06
<b>angenommene Dichte (in WE/ha)</b>		
		68
		30
		100

Fazit: Für die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs sind somit 9,27 ha Bruttowohnbau-land bis 2042 notwendig.

#### 5.4.4 Bestehende Flächenpotenziale Gewerbe im gesamten Stadtgebiet

Die Stadt Landsberg am Lech zählt wegen ihrer Lage in der Metropolregion München zu den wachstumsstarken Wirtschaftsräumen innerhalb der Bundesrepublik Deutschland. Innerhalb des Landkreises Landsberg am Lech stellt die Stadt Landsberg am Lech den Kern der Wirtschaftsregion dar.

Gewerbliche Potenzialflächen sind unbebaute, im Flächennutzungsplan dargestellte oder in Bebauungsplänen festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete, sowie sonstige freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht (gem. § 34 BauGB).

Für die Stadt Landsberg am Lech liegt ein Gewerbeflächenkonzept des Unternehmens cima aus dem Jahr 2021 vor.

Im Rahmen der Entwicklungsprognose 2042 vom Büro Planwerk (2025) erfolgte eine Be- trachtung von aktuellen Entwicklungspotenzialen auf Freiflächen bzw. Baulücken. Dabei wurden die Analysen zu Flächenpotenzialen aus dem Gewerbeflächenkonzept anhand ak- tuellerer Kartengrundlagen sowie des Luftbilds auf ihre Gültigkeit überprüft.

Grundsätzlich konzentrieren sich die Gewerbe- und Industrieflächen stark im Norden des Landsberger Stadtgebiets. Dort befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Autobahn die Ge-

werbegebiete Frauenwald, Lechwiesen Nord und Lechwiesen Süd. Besonders im Gewerbegebiet Frauenwald sind noch unbebaute Gewerbeblächen vorzufinden, wobei ein Teil dieser mittlerweile bereits fest für Erweiterungen bestehender Firmen vorgesehen ist bzw. bereits bebaut wird.

Grundsätzlich stehen hier aber noch Flächen in der Größenordnung von ca. 15,3 ha zur Verfügung. Diese befinden sich größtenteils innerhalb der Bebauungspläne Frauenwald III und Frauenwald V.

Im unmittelbar östlich an das Gewerbegebiet Frauenwald anschließende Gebiet Lechwiesen Nord sind deutlich geringere und kleinteilige Flächenpotenziale vorhanden (ca. 2,7 ha).

Im daran wiederum südlich anschließenden Gewerbegebiet Lechwiesen Süd konnte eine Potenzialfläche mit ca. 0,3 ha identifiziert werden.

Ein weiterer Gewerbestandort ist das Gewerbegebiet Friedheim. Vom derzeitigen Nutzer und Eigentümer wurde mitgeteilt, den Standorten zu schließen und veräußern zu wollen. Damit steht dieser Standort als Potenzialfläche zur Verfügung.

Im Gewerbegebiet Landsberg Ost wurden keine freien Flächen ermittelt.

Der südlich der Kernstadt gelegene Gewerbepark Lechrain ist ein ehemaliger Kasernenstandort, der sich im Eigentum lediglich einer Firma befindet. Hier bestehen zwar noch Freiflächen bzw. untergenutzte Flächen (in Summe ca. 4 ha), allerdings sind diese aufgrund der Standortspezifika (Entwicklungsmöglichkeiten beschränken sich auf die bereits ansässige Firma) nicht als allgemein verfügbare Potenzialflächen zu erachten.

Folgende Tabelle fasst die gewerblichen Potenzialflächen zusammen:

**Tab. 11: Gewerbliche Potenzialflächen**

Gebiet/Standort	Freie Flächen (brutto) in ha
Frauenwald	15,3
Lechwiesen Nord	2,7
Lechwiesen Süd	0,3
Friedheim	11,3
<b>Summe</b>	<b>29,6</b>

#### 5.4.5 Ermittlung des Gewerbeblächenbedarfs

In den vergangenen vier Jahren sind folgende Gewerbeblächenanfragen bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Landsberg am Lech eingegangen, welche als Richtgröße für die Gewerbeblächenbedarfe herangezogen wird:

**Tab. 12: Gewerbeflächenanfragen nach Wirtschaftszweigen**

Wirtschaftszweige	in ha (netto = 80% von brutto)	in ha (brutto)
Produzierende Betriebe	0,8	1
Weiterverarbeitende Betriebe	1,5	1,88
Großhandel	1,5	1,88
Unternehmesbezogene Dienstleistungen	21,4	26,8
Baubranche	7,0	8,75
Verkehrsbetrieb	1,0	1,25
Handel, Kfz	1,5	1,88
Logistik	1,7	2,13
<b>Gesamt</b>	<b>36,4</b>	<b>45,5</b>

**Tab. 13: Subtraktion der gewerblichen Potenzialflächen vom Gewerbeflächenbedarf  
gem. Anfragen**

	brutto in ha
Gewerbeflächenbedarf gem. Anfragen	45,5
Gewerbliche Potenzialflächen	29,6
Differenz	15,9

Fazit: Für die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs sind somit 15,9 ha Bruttogewerbeflächen bis 2042 notwendig.

## 5.5 Konzeption der Siedlungsentwicklung

### 5.5.1 Siedlungsbestand

Im Rahmen der Anpassung des FNP werden die bestehenden Siedlungsgebiete nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Bauflächen dargestellt (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen). Die Einordnung der Art der baulichen Nutzung wurde dabei anhand der Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie bestehender Nutzungsfestlegungen (z. B. durch Bebauungspläne) vorgenommen.

Der Anpassung des FNP liegt die digitale Flurkarte zugrunde. Dadurch wird ein hohes Maß an Lagegenauigkeit für die einzelnen Bauflächendarstellungen erreicht. Dies kann im Vergleich zum FNP 2001 bei der Darstellung des Siedlungsflächenbestandes zu kleinräumigen Abweichungen in der Flächendarstellung führen, die jedoch ausschließlich technisch bedingt sind.

### 5.5.2 Geplante Flächen für Wohnen

Um für die wachsende Bevölkerung auch künftig in angemessenem Umfang Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, sieht der FNP unter Berücksichtigung des erwarteten Bedarfs an Wohneinheiten und des daraus resultierenden Wohnbauflächenbedarfs, vorhandener innerörtlicher Flächenreserven sowie unter städtebaulicher Bewertung geeignete Standorte für eine maßvolle Wohnbauflächenentwicklung vor.

Entsprechend der Zielsetzung zur Stärkung der Innenentwicklung werden zur Deckung der Wohnraumversorgung vorrangig Baulücken und noch vorhandene Potenzialflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie genehmigte Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile herangezogen. In der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen/Wohneinheiten (Büro Planwerk, 2025) sind die Innenentwicklungspotenziale (unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB, Baulücken, rechtskräftige Bebauungspläne oder städtische Satzungen) detailliert aufgelistet.

Für die Anpassung des FNP sind die neu hinzukommenden Darstellungen von Flächen für Wohnen maßgeblich. Diese Flächen stellen das **Entwicklungsflächenkonzept Wohnen** bis zum Zielhorizont 2042 dar. Für die Mehrzahl der Entwicklungsflächen für Wohnen sind bereits Bebauungspläne in Aufstellung.

**Tab. 14: Entwicklungsflächenkonzept im FNP**

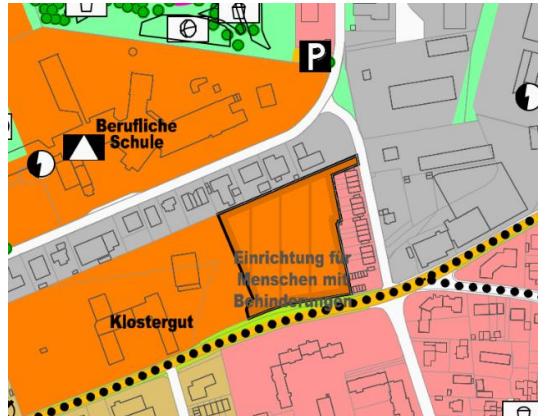
Lage	Flächenbezeichnung/ B-Plan/FNP-Änderung	Verfah- rens- stand <sup>1</sup>	Brutto- bauland (ha)	geplante Bauflä- chen	geplante Wohnein- heiten
Kernstadt	„Nähe Ahornallee“	-	1,26	Wohnbauflächen	69
Kernstadt	Nr. 1510 „Münchener Straße, Hofwiese“ mit 76. FNP-Ände- rung	Vorentwurf	1,29	Sonderbauflächen (mit Wohnen 0,65 ha)	48
Kernstadt	Nr. 1430 „Schwiftinger Feld 3“ mit 99. FNP-Änderung	Aufstel- lungsbe- schluss	2,85	Sonderbauflächen (mit Wohnen 0,3 ha)	6
Kernstadt	Nr. 2450 Klinikum mit 88. FNP-Änderung	Entwurf	4,66	Sonderbauflächen (mit Wohnen 1,12 ha), Gemeinbe- darfsflächen, Grün- flächen	120
Kernstadt	Nr. 2251 „Mischgebiet Spöttin- ger Straße – 1. Änderung“ mit 95. FNP-Änderung	Aufstel- lungsbe- schluss	0,40	Wohnbauflächen	25
Kernstadt	„Reischer Talweg“	-	3,75	Wohnbauflächen	204
Pitzling	„Pitzling“	-	0,22	Wohnbauflächen	4
Ellighofen	Nr. 5040 „Bachfeld“ mit 90. FNP-Änderung	Aufstel- lungsbe- schluss	1,12	Wohnbauflächen	18
<b>Summe</b>			<b>15,6</b>		<b>494</b>

1 Stand: 02/2025

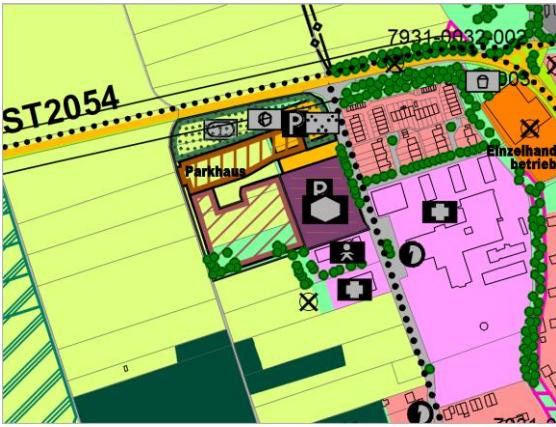
Das vorliegende Entwicklungsflächenkonzept Wohnen sieht für den Planungshorizont des FNP im Jahr 2042 eine Gesamtfläche an Bauland für Wohnzwecke und weitere Nutzungen von 15,6 ha vor. Für insgesamt 10,32 ha Gesamtfläche sind Bebauungspläne in Aufstellung. Darauf können ca. 217 Wohneinheiten realisiert werden.

Neue Entwicklungsflächen (= Flächen „Nähe Ahornallee“, „Reischer Talweg“ und „Pitzling“) sind mit einer Gesamtfläche von 5,23 ha (Bruttobauland) vorgesehen. Mit dieser zurückhaltenden Darstellung neuer Bauflächen für Wohnen wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im besonderem Maße Rechnung getragen. Zudem wird die bauliche Entwicklung für Wohnen künftig weitgehend auf den Kernstadtgebiet konzentriert.

„Nähe Ahornallee“	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	Westlicher Ortsrand von Landsberg, südlich der Iglinger Straße, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	über Iglinger Straße im Norden oder Ahornallee im Osten
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II G 2.1)
Flächengröße, brutto:	1,26 ha

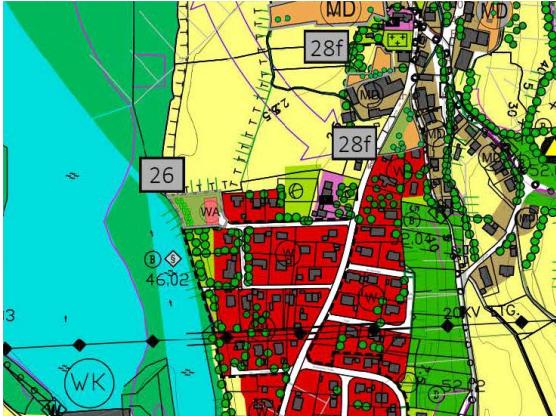
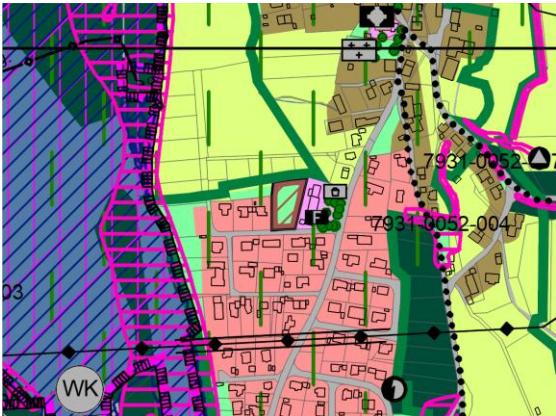
Nr. 1510 „Münchener Straße, Hofwiese“ mit 76. FNP-Änderung	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	Lage östlich des Stadtzentrums an Ausfallstraße „Münchener Straße“, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet
Planungsrecht:	unbeplanter Innenbereich gem. § 35 BauGB, Sonderbaufläche „Klostergut“ BP 1510 und 76. FNP-Änderung im Verfahren
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Einrichtung für Menschen mit Behinderungen“
Erschließung:	über Münchener Straße von Süden und Ziegeleistraße von Osten
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II G 2.1)
Flächengröße, brutto:	1,29 ha, davon 0,65 Bruttowohnbauland

Nr. 1430 „Schwiftinger Feld 3“ mit 99. FNP-Änderung	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	östlicher Ortsrand von Landsberg am Lech, zwischen Münchener Straße im Norden und Schwiftinger Straße im Süden, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft, BP 1430 mit 99. FNP-Änderung im Verfahren
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Bauhof und Feuerwehr“
Erschließung:	über Schwiftinger Straße im Süden
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II G 2.1)
Flächengröße, brutto:	2,85 ha, davon 0,3 ha Bruttowohnbauland

Nr. 2450 Klinikum mit 88. FNP-Änderung	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	Am westlichen Rand von Landsberg am Lech angrenzend an das bestehende Klinikum
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich mit Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche sowie im Nordosten Verkehrsfläche „Parkplatz“, BP 2450 Klinikum mit 88. FNP-Änderung im Verfahren
Geplante Nutzung:	Klinikaffine Nutzungen mit Gemeinbedarfsflächen, Wohnbauflächen, Sonderbauflächen und Grünflächen
Erschließung:	Über ST 2054 und Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II G 2.1)
Flächengröße, brutto:	4,66 ha, davon 1,12 ha Bruttowohnbau land

Nr. 2251 „Mischgebiet Spöttinger Straße - 1. Änderung“ mit 95. FNP-Änderung	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	Innerörtliche Lage westlich des Stadtzentrums und des Lechs, im östlichen Anschluss an Sportanlagen und Mehrzweckhalle
Planungsrecht:	Mischgebiet Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 2251 „Mischgebiet Spöttinger Straße – 1. Änderung“ mit 95. FNP-Änderung in Aufstellung
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	über Spöttinger Straße von Osten
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II G 2.1)
Flächengröße, brutto:	0,4 ha Bruttowohnbaufläche

„Reischer Talweg“	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	östlicher Ortsrand von Landsberg am Lech
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	über Reischer Talweg von Osten und „Am Ziegelanger“ sowie Geierstraße von Norden
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II G 2.1)
Flächengröße, brutto:	3,75 ha Bruttowohnbauland

„Pitzling, Von-Leoprechting-Str.“	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	Lage innerhalb von Pitzling
Planungsrecht:	Innenbereich
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	über Von-Leoprechting-Straße
Aussage Regionalplan:	-
Flächengröße, brutto:	0,22 ha Bruttowohnbaufläche

Nr. 5040 „Bachfeld“ mit 90. FNP-Änderung	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	nördlicher Ortsrand von Ellighofen im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD, in diesem Bereich überwiegende Wohnnutzung)
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft, B-Plan Nr. 5040 „Bachfeld“ mit 90. FNP-Änderung in Vorbereitung
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	über Bachfeldstraße von Osten sowie „Zum Angeracker“ von Westen
Aussage Regionalplan:	keine Angaben
Flächengröße, brutto:	1,12 ha Bruttowohnbaufläche

### 5.5.3 Bedarfsnachweis für die in der FNP-Anpassung dargestellten Wohnbauflächen

In der Anpassung zum Flächennutzungsplan werden neue Wohnbau- und Mischflächen vorgesehen, die sich entweder bereits im Verfahren (Bebauungsplan mit FNP-Änderung) befinden, oder für die bisher noch kein Aufstellungsbeschluss, aber für die eine Entwicklungsabsicht bis 2042 besteht.

**Tab. 15: künftige Baugebiete ohne aktuelle Rechtskraft, Stand Dezember 2025**

Künftige Baugebiete ohne aktuelle Rechtskraft, im Verfahren zumindest mit Aufstellungsbeschluss								
BPL-Nr.	Name BPL	WE gesamt	EFH/DH/RH	MFH	Bruttowohnbaufläche in ha	Bruttowohnbaufläche in ha für EFH/DH/RH	Bruttowohnbaufläche in ha für MFH	Anmerkung
1510	Münchener Straße, Hofwiese	48		48	0,65		0,65	SO mit insg. 12.900 m <sup>2</sup> (Annahme, wie MI)
2450	Klinikum Landsberg, Bgm.-Dr.-Hartmann-Str., Breslauer Str.	120		120	1,12		1,12	WA
2251	Mischgebiet Spöttinger Straße, 1. Änderung	25		25	0,40		0,40	WA
5040	Bachfeld (Ellighofen)	18	18		1,12	1,12		WA, keine Mehrfamilienhäuser
1430	Schwiftinger Feld	6	6		0,30	0,30		WA, keine Mehrfamilienhäuser
	<b>Summe</b>	<b>217</b>	<b>24</b>	<b>193</b>	<b>3,59</b>	<b>1,42</b>	<b>2,17</b>	

Künftige Baugebiete ohne aktuelle Rechtskraft und ohne Aufstellungsbeschluss								
BPL-Nr.	Name BPL	WE gesamt	EFH/ DH/RH	MFH	Bruttowohnbauland in ha	Bruttowohnbauland in ha für EFH/DH/RH	Brutto-wohnbauland in ha für MFH	Anmerkung
	Pitzling, Von-Leoprechting-Str.	4	4		0,22	0,22		WA, keine Mehrfamilienhäuser
	Nähe Ahornallee	60	10	50	1,26	0,63	0,63	WA, 50 % MFH
1520	Reischer Talweg	180	30	150	3,75	1,88	1,88	WA, 50 % MFH
	<b>Summe</b>	<b>245</b>	<b>44</b>	<b>200</b>	<b>5,23</b>	<b>2,73</b>	<b>2,51</b>	
<b>Gesamt</b>		<b>462</b>	<b>68</b>	<b>393</b>	<b>8,82</b>	<b>4,15</b>	<b>4,67</b>	

Folgende Tabelle zeigt, dass nach Abzug der vorgesehenen Ausweisungen von Wohnbauland in der Anpassung des FNPs vom Bedarf an neuem Wohnbauland, darüber hinaus noch weitere (Flächen-) Bedarfe für Wohnungsbau bestehen:

**Tab. 16: Subtraktion Ausgewiesene Wohnbauflächen in der Anpassung des FNPs 2025 vom Wohnbaulandbedarf**

	WE gesamt	EFH/ DH/RH	MFH	Bruttowohnbauland in ha	Bruttowohnbauland in ha für EFH/DH/RH	Bruttowohnbauland in ha für MFH
Wohnbaulandbedarf (brutto) bis 2042	632	126	506	9,27	4,22	5,06
Ausweisungen in der Anpassung des FNPs 2025	462	68	393	8,82	4,15	4,67
<b>Rest</b>	<b>170</b>	<b>58</b>	<b>112</b>	<b>0,46</b>	<b>0,07</b>	<b>0,39</b>

Fazit: Für die Deckung des Wohnbaulandbedarfs sind 9,27 ha bis 2042 notwendig. In der Anpassung des FNPs werden nun 8,82 ha Wohnbauland als neue Wohnbauflächen dargestellt. Entsprechend werden bis 2042 darüber hinaus noch 0,46 ha Bruttowohnbauland benötigt

#### 5.5.4 Geplante gewerbliche Bauflächen

Der prognostizierte Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird durch die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale (Baulandaktivierung in rechtskräftigen Bebauungsplänen) und Reserveflächen (Reserveflächen FNP) gedeckt. Vorhandene Potenziale für eine gewerbliche Bebauung/Entwicklung sind für bestehende Gewerbegebiete detailliert im Gewerbeflächenkonzept (CIMA, 2021) dargestellt und in den Bedarfsprognosen (Büro Planwerk, 2025) aktuell bewertet.

Im Gewerbeflächenkonzept wurden entsprechende Suchräume identifiziert, im FNP werden nun zwei Flächen davon für eine gewerbliche Entwicklung dargestellt. Diese gewerblichen Entwicklungsflächen liegen angrenzend zu bereits bestehenden Gewerbegebieten und nutzen damit die am Standort bereits vorhandene infrastrukturelle Ausstattung.

**Tab. 17: Entwicklungsflächen für Gewerbe im FNP**

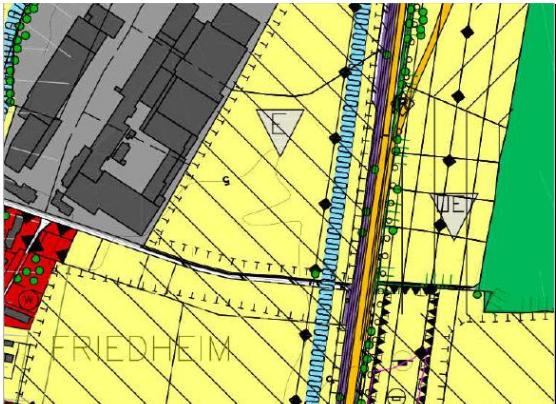
Lage	Flächenbezeichnung/ B-Plan/FNP-Änderung	Verfahrensstand	Gesamtfläche (ha)
Frauenwald	Nr. 3430 „Frauenwald VI“	Aufstellungsbeschluss noch nicht erfolgt	4,19
Friedheim	„Erweiterung Gewerbe Friedheim“	Aufstellungsbeschluss noch nicht erfolgt	4,19
<b>Summe</b>			<b>8,38</b>

Die Entwicklungsfläche „Frauenwald VI“ stellt die nordwestliche Erweiterung des großflächigen Gewerbeparks Frauenwald dar. Die ehemals militärisch genutzte Fläche ist im Besitz der Stadt Landsberg am Lech und soll im Zuge der weiteren gewerblichen Entwicklung des Gewerbeparks Frauenwald für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden.

Die Entwicklungsfläche in Friedheim zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der B 17 dient der Erweiterung dieses Gewerbegebietes. Bei der planungsrechtlichen Umsetzung dieser gewerblichen Baufläche in einem Bebauungsplan sind Belange des Hochwasserschutzes zu beachten. Für den nördlichen Bereich der Entwicklungsfläche ist eine Hochwassergefahrenfläche des Wiesbaches dargestellt.

Das vorliegende Entwicklungsflächenkonzept der Stadt Landsberg am Lech sieht für den Planungshorizont des FNP bis zum Jahr 2042 eine Gesamtfläche an Bauland für gewerbliche Nutzungen von 8,38 ha vor (8,38 ha Brutto-Bauland, 5,87 ha Netto-Bauland). Die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen unterschreitet den ermittelten Bedarf deutlich. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden liegt der Fokus der gewerblichen Entwicklung daher in der Um- und Nachnutzung bereits bestehender Gewerbegebiete.

Nr. 3430 „Frauenwald VI“	
FNP-Bestand	FNP-Planung
Lage:	ehemals militärisch vom Bundeswehrstandort Welfen-Kaserne genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand von Landsberg, Begrenzung durch Bahnlinie München-Buchloe im Norden, B 17 im Osten und Franz-Kollmann-Straße im Westen und Süden
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Sonderbauflächen, militärische Anlagen
Geplante Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Erschließung:	über Franz-Kollmann-Straße von Südwesten
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II G 2.1)
Flächengröße:	4,19 ha

„Erweiterung Gewerbe Friedheim“	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	östlich des Ortsteils Friedheim im Süden der Kernstadt Landsberg am Lech, im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Erschließung:	über ISOTEX-Straße im Süden
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	4,19 ha

### 5.5.5 Bedarfsnachweis für die in der FNP-Anpassung dargestellten Gewerbegebäuden

In der Anpassung zum Flächennutzungsplan werden neue Gewerbegebäuden vorgesehen, für die bisher noch zwar noch kein Aufstellungsbeschluss, aber für die eine Entwicklungsabsicht bis 2042 besteht.

**Tab. 18: In der FNP-Anpassung 2025 dargestellte neue Gewerbegebäuden**

Gebiet/Standort	Bruttogewerbegebäuden in ha
Westlich der B17, östlich der Franz-Kollmann-Str.	4,2
Friedheim	4,2
<b>Summe</b>	<b>8,4</b>

Folgende Tabelle zeigt, dass nach Abzug der vorgesehenen Ausweisungen in der Anpassung des FNPs vom Bedarf an neuen Gewerbegebäuden, darüber hinaus noch weitere (Flächen-)Bedarfe für Gewerbe bestehen.

**Tab. 19: Subtraktion Ausgewiesene Gewerbeflächen in der Anpassung des FNPs 2025 vom Gewerbeflächenbedarf gem. Anfragen**

	<b>brutto in ha</b>
Gewerbeflächenbedarf gem. Anfragen	45,5
Gewerbliche Potenzialflächen	29,6
In der FNP-Anpassung 2025 dargestellte neue Gewerbeflächen	8,4
„Rest“	7,5

Fazit: Für die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs sind 45,5 ha bis 2042 notwendig. Es bestehen Potenzialflächen im Umfang von 29,6 ha, in der Anpassung des FNPs werden nun zusätzlich 8,4 ha Bruttogewerbeflächen als neue Gewerbeflächenpotenziale dargestellt. Entsprechend werden bis 2042 noch zusätzliche 7,5 ha Bruttogewerbeflächen benötigt.

#### 5.5.6 Geplante Sonderbauflächen

Für verschiedene Sondernutzungen, die hinsichtlich der geplanten Nutzungscharakteristik nicht den Flächen für Wohnen oder gewerblichen Bauflächen zugeordnet werden können, ist im FNP für den Planungshorizont bis zum Jahr 2042 die Darstellung von Sonderbauflächen vorgesehen. Es handelt sich bei diesen Sondernutzungen neben einer baulichen Nutzung überwiegend um verschiedene Freizeitnutzungen, die durch die Konzentration innerhalb von Sonderbauflächen städtebaulich geordnet werden sollen.

Da Sonderbauflächen immer zweckgebunden für bestimmte Nutzungen dargestellt werden, sind im FNP 2001 keine Flächenpotenziale oder Reserveflächen für solche Sonderbauflächen vorhanden.

**Tab. 20: Entwicklungsflächen für Sondernutzungen im FNP**

Lage	Flächenbezeichnung/ B-Plan/FNP-Änderung	Verfahrensstand <sup>1</sup>	Gesamtfläche (ha)
Nördliches Stadtgebiet	Nr. 3450 „PV-Freiflächenanlage Kaufering – Landsberg“ mit 98. FNP-Änderung	Vorentwurf	12,89
Kernstadt	Nr. 3223 „Frauenwald 1, 3. Änderung Erweiterung und Sport“ mit 92. FNP-Änderung	Aufstellungs- beschluss	2,93
Kernstadt	Bikepark	-	2,48
Kernstadt	Nr. 3302 „Mehrgenerationenpark“ mit 93. FNP-Änderung	Aufstellungs- beschluss	7,79
-	„Technologiepark Lechrain“, 54. FNP-Änderung	Entwurf	38,10
<b>Summe</b>			<b>64,19</b>

1 Stand: 02/2025

Die Sonderbaufläche „Mehrgenerationenpark“ überplant die Freiflächen im nördlichen Stadtgebiet von Landsberg am Lech unmittelbar südlich angrenzend an die BAB 96 östlich der Hangkante. Vorgesehen ist hier die Konzentration weiterer sportlicher Nutzungen entsprechend dem bereits vorhandenen Bestand (Sportanlage des FT Jahn, Tennisplätze).

Die Sonderbaufläche „Schwiftinger Feld 3“ liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Landsberg am Lech und dient der Ansiedlung einer Feuerwache und des Bauhofs, Wohnnutzungen sind in geringem Umfang zulässig (vgl. Tab. 5).

Auf der Sonderbaufläche „Münchener Straße, Hofwiese“ innerhalb des Klostergrund-Areals ist als soziale Einrichtung eine Werkstatt der Regens-Wagner-Stiftung vorgesehen. Ergänzt werden soll diese Nutzung durch Wohnheime mit maximal 48 Wohnplätzen (vgl. Tab. 5).

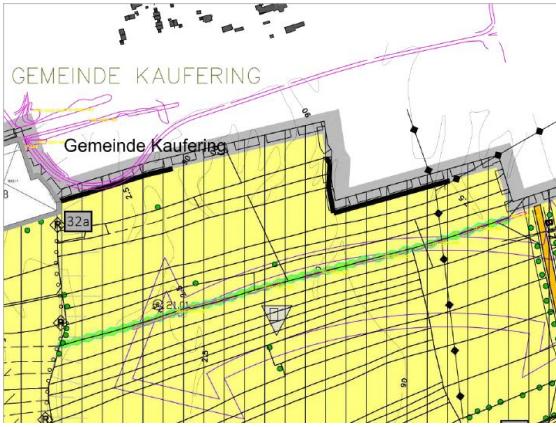
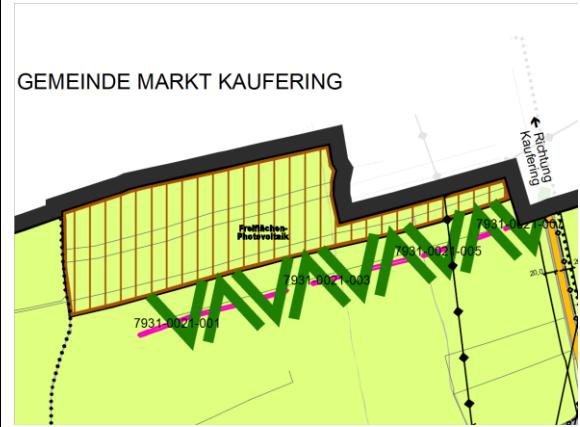
Ganz im Norden des Gemeindegebiets der Stadt Landsberg am Lech ist die Sonderbaufläche „PV-Freiflächenanlage Kaufering – Landsberg“ vorgesehen auf Flächen, für die im Vorentwurf des FNP noch eine gewerbliche Nutzung angestrebt war.

Unmittelbar westlich an die BAB 96 angrenzend liegt die Sonderbaufläche „Frauenwald 1“, mit der eine Erweiterung der hier bestehenden Sportanlagen planungsrechtlich vorbereitet werden soll.

Im Südosten der Kernstadt ist die Sonderbaufläche „Bike-Park“ vorgesehen, für die eine ehemalige Kiesgrube verwendet werden soll. Die Darstellung der Sonderbaufläche ersetzt eine im Vorentwurf des FNP unmittelbar angrenzend an den Lech dargestellte großflächige Sonderbaufläche für sportliche Entwicklungen, u. a. Bike-Park.

Die Sonderbaufläche „Technologiepark Lechrain“ umfasst den Bereich der ehemaligen Lechrainkaserne, der aktuell als Gewerbegebiet genutzt wird. Es handelt sich damit um eine Umnutzung einer bereits bestehenden Baufläche. In der Abgrenzung der Sonderbaufläche sind auch randliche Grün-/Waldflächen enthalten.

Das vorliegende Entwicklungsflächenkonzept der Stadt Landsberg am Lech sieht für den Planungshorizont des FNP bis zum Jahr 2042 eine Gesamtfläche an Bauland für Sondernutzungen (ohne Flächen, die bereits bei Flächen für Wohnen gemäß Tab. 5 aufgeführt sind) von 64,19 ha vor.

Nr. 3450 „PV-Freiflächenanlage Kaufering – Landsberg“ mit 98. FNP-Änderung	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	Lage am äußersten Nordrand des Stadtgebiets Landsberg am Lech, direkt angrenzend an ein Gewerbegebiet der Marktgemeinde Kaufering
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft, BP Nr. 3450 mit 98. FNP-Änderung in Aufstellung
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche PV
Erschließung:	über Markt Kaufering von Norden (Viktor-Frankl-Straße)
Aussage Regionalplan:	Trenngrün Nr. 67 (Kaufering und Landsberg a. Lech) angrenzend
Flächengröße:	12,89 ha

Nr. 3223 „Frauenwald 1, 3. Änderung Erweiterung und Sport“ mit 92. FNP-Änderung	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	Lage nordwestlich des Stadtzentrums nördlich der BAB 96
Planungsrecht:	BP 3223 mit 92. FNP-Änderung in Aufstellung
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Sport“
Erschließung:	Über bestehende Sportanlagen im Norden
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II G 2.1)
Flächengröße:	2,93 ha

Bikepark	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	Lage im Außenbereich östlich des Stadtzentrums an Ausfallstraße „Weilheimer Straße“
Planungsrecht:	Außenbereich Grünfläche
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Bikepark“
Erschließung:	über „Weilheimer Straße“
Aussage Regionalplan:	-
Flächengröße:	2,48 ha

Nr. 3302 „Mehrgenerationenpark“ mit 93. FNP-Änderung	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	Lage nördlich des Stadtzentrums und südlich der BAB 96
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, öffentliche Grünfläche „Sport“, Fläche für die Landwirtschaft, BP Nr. 3302 mit 93. FNP-Änderung in Aufstellung
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Mehrgenerationenpark“
Erschließung:	über Jahnstraße von Süden und Altöttinger Straße von Osten
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II G 2.1)
Flächengröße:	7,79 ha

„Technologiepark Lechrain“, 54. FNP-Änderung	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	Lage südlich der Stadt Landsberg a. L. an der B 17, ehemalige Lechrainkaserne (1960er - 2001)
Planungsrecht:	eingeschränktes Gewerbegebiet Bebauungspläne Nr. 2300 „Gewerbepark Lechrain“, rechtskräftig seit 12.12.2008 und Nr. 2301 „1. Änderung Gewerbepark Lechrain“, rechtskräftig seit 08.01.2010; Bebauungsplan Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“ ist im Verfahren, 54. FNP-Änderung im Verfahren
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Technologiepark Lechrain“
Erschließung:	über Lechrainstraße und 3C-Ring von Norden
Aussage Regionalplan:	tlw. Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs Lechtal (1) (gem. Ziel B II 4.2.2)
Flächengröße:	38,10 ha

### 5.5.7 Geplante Gemeinbedarfsflächen

Über die bestehenden Gemeinbedarfsflächen und Nutzungen hinaus sieht der FNP für den Planungshorizont bis zum Jahr 2042 keine größeren zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen vor.

### 5.5.8 Geplante Grünflächen

Im Sinne eines vernetzenden innerörtlichen Freiraumkonzeptes ist in der Kernstadt als neue Grünfläche der Bereich entlang des JVA-Geländes in den FNP aufgenommen worden. Zusammen mit der Anlage von Fuß- und Radwegen sowie der geplanten unterirdischen Führung der Verkehrsbeziehungen Holzhauser Straße/Hindenburghring in diesem Bereich wird eine attraktive und sichere Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer durchgängig von der Iglinger Straße und Lechwiesenstraße im Norden bis zu den geplanten Entwicklungsflächen „Hindenburghring“ und „Am Papierbach“ und damit bis zur Altstadt geschaffen.

Grundsätzlich ist für alle über Bebauungspläne zu sichernde Bauflächen davon auszugehen, dass in Abhängigkeit der jeweiligen Lage Ein- und/oder Durchgrünungen im Sinne einer grünordnerischen Anordnung von Baum- und Gehölzstrukturen erfolgen werden.

### 5.5.9 Geplante Bahnflächen

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung im ehemaligen Fliegerhorst Penzing (Innovationscampus) ist eine ÖPNV-Anbindung vermutlich als S-Bahn geplant. Die entsprechende Trasse ist als Ergebnis einer Machbarkeitsstudie (Quelle: TransportTechnologie-Consult Karlsruhe GmbH (TTK), 2025) als Planung im FNP nachrichtlich übernommen, im Bereich des Penzinger Feldes ist als Vorhaltefläche eine Haltestelle (Bahnhalt) berücksichtigt.

„Bahnhof“	
FNP-Bestand	FNP-Planung
	
Lage:	östlicher Ortsrand von Landsberg am Lech, nördlich der Münchener Straße, im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet/Fachmarktzentrum
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Bahnhof
Erschließung:	über Münchener Straße und „Am Penzinger Feld“ von Südwesten
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II G 2.1)
Flächengröße:	0,05 ha

### 5.5.10 Artenschutz in der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) ist zu prüfen, ob mit einer Planung von Baugebieten artenschutzrechtliche Belange betroffen sind. Ggf. sind entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Nachdem Bauflächendarstellungen im FNP noch keinen Eingriffstatbestand darstellen, können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) nur allgemeine Aussagen zum Artenschutz getroffen werden. Grundsätzlich ist jedoch relevant, ob auf Ebene nachfolgender Bebauungspläne artenschutzrechtliche Vollzugshindernisse auftreten können, die die Umsetzung einer Bauflächendarstellung im FNP in der verbindlichen Bauleitplanung verhindern.

Für den Großteil der im FNP dargestellten Entwicklungsflächen sind bereits Bebauungspläne in Aufstellung. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen dieser Bebauungspläne der Artenschutz in der jeweils erforderlichen Tiefe betrachtet wird. Zudem befinden sich die meisten der im FNP dargestellten Entwicklungsflächen auf aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, bei denen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und entsprechender Strukturarmut eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in aller Regel ausgeschlossen werden kann (z. B. Entwicklungsflächen Reischer Talweg im Kernstadtbereich und Bachfeld in Ellighofen).

Für die Entwicklungsfläche „Technologiepark Lechrain“ kann aufgrund der angrenzenden Waldflächen und Gehölzbestände sowie Magerrasenstrukturen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist jedoch bereits größtenteils be-

baut, mit der Änderung der angestrebten Bauflächendarstellung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche werden keine artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe vorbereitet. Zudem werden im Rahmen der bereits laufenden FNP-Änderung die naturschutzfachlich wertvollen Vegetationsbestände im Westen und Süden von der Bauflächendarstellung ausgenommen.

Die gewerbliche Entwicklungsfläche Frauenwald VI ist als Erweiterung des großflächigen Gewerbegebietes Frauenwald vorgesehen. Da es sich bei dieser Entwicklungsfläche um einen teils bewaldeten Bereich handelt, wurde im Vorfeld eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Die Entwicklungsfläche ist zwar durch angrenzende Verkehrswege stark immissionsbelastet, aufgrund der vielfältigen Habitatstrukturen ist das Vorkommen saP-relevanter Vögel und Fledermäuse sowie der Zauneidechse jedoch nicht auszuschließen. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sind für diese Entwicklungsfläche artenschutzrechtliche Belange vertieft zu prüfen, faunistische Kartierungen werden im Ergebnis der Relevanzprüfung empfohlen.

### **5.5.11 Alternativenprüfung**

Im FNP-Vorentwurf sind in großem Umfang Entwicklungsflächen für Wohnen, Gewerbe und Sondernutzungen dargestellt worden. Die dem FNP-Vorentwurf zugrundeliegenden Bedarfsprognosen und das daraus resultierende Entwicklungsflächenkonzept wurden zum FNP-Entwurf 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.

Unter Berücksichtigung der strengerer Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und bei Anrechnung der bestehenden Innenentwicklungspotenziale und Baulücken ergeben sich Entwicklungsflächen für Wohnen, die gegenüber dem FNP-Vorentwurf erheblich reduziert worden sind.

Gleiches gilt für gewerbliche Bauflächen, von denen im FNP-Entwurf gegenüber dem FNP-Vorentwurf nur noch zwei Entwicklungsflächen weiterverfolgt werden.

Auch die Sonderbauflächen im FNP-Entwurf wurden gegenüber dem FNP-Vorentwurf deutlich reduziert. Teilweise ist hier zwischenzeitlich der angestrebte Nutzungszweck bzw. das Planungserfordernis entfallen (z. B. Sonderbaufläche Hotel im FNP-Vorentwurf), teilweise wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept aufgrund einer anderen Bewertung der Belange für einzelne Flächen angepasst (z. B. Sonderbaufläche 6 Naherholung, Freizeit, Kleingarten, Sport im FNP-Vorentwurf).

Die erfolgten Anpassungen im städtebaulichen Entwicklungskonzept vom Vorentwurf zum Entwurf des FNP einschließlich geprüfter Alternativen sind detailliert im Umweltbericht dargestellt.

## **5.6 Verkehrsentwicklungsplan**

### **5.6.1 Ausgangslage**

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) bildet die strategische Grundlage für die zukünftige Verkehrsentwicklung der Stadt Landsberg am Lech. Ziel ist es, eine verträgliche und nachhaltige Gestaltung und Entwicklung der Mobilität zu ermöglichen.

Angesichts veränderter Mobilitätsbedürfnisse, wachsender verkehrlicher Herausforderungen und steigender Anforderungen an den Umwelt- und Klimaschutz ist es notwendig, die Verkehrsinfrastruktur vorausschauend zu planen und weiterzuentwickeln. Der VEP bietet eine Grundlage, um die verschiedenen Verkehrsträger – vom Fuß- und Radverkehr über den öffentlichen Personennahverkehr bis hin zum motorisierten Individualverkehr – besser aufeinander abzustimmen und langfristige Lösungen für eine umweltfreundliche, effiziente und sozialverträgliche Mobilität zu schaffen. Der VEP führt dazu bestehende Konzepte und Planungen im Bereich Mobilität und Verkehr zusammen und entwickelt, bewertet und priorisiert Maßnahmen zur Umsetzung.

Der Planungsprozess zum VEP begann parallel mit den Planungen zur Anpassung des FNP. Eine enge Abstimmung dieser Planwerke ist wesentlich, um eine nachhaltige und ganzheitliche Stadtentwicklung zu gewährleisten. Durch die gemeinsame Planung kann sichergestellt werden, dass die verkehrlichen Anforderungen den neuen Flächennutzungen gerecht werden und gleichzeitig eine funktionsfähige und umweltverträgliche Infrastruktur geschaffen wird. Der VEP wurde im Mai 2025 fertiggestellt (Haselhorst Associates, 2025).

## 5.6.2 Grundlagen des Verkehrsentwicklungsplans

### Verkehrsprognose

Grundlage des VEP sind Verkehrsprognosen zu unterschiedlichen Planfällen. Dadurch ist es möglich, die verkehrlichen Auswirkungen einzelner Maßnahmen und Entwicklungsflächen, in Bezug auf die einzelnen Verkehrsarten ausgehend von einem Analysefall 2023 in die Zukunft gerichtet, zu bilanzieren. Es wurden folgende Prognoseplanfälle berechnet:

- Südumfahrung
- Westtangente
- Sperrung der Neue Bergstraße
- Nordumfahrung
- Kreisverkehr Hindenburgring
- Einbahnstraßenregelung Hauptnetz
- Anbindung der Erpftinger Straße an die B 17
- Anbindung der Epfenhauser Straße an die BAB 9
- Trennung der Von-Kühlmann-Straße

Zudem wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Strukturkonzeptes Fliegerhorst berücksichtigt.

### Gesamtstrategie „Unser Landsberg 2035“

Als übergeordnete Zielsetzung für den VEP sind die Themen aus der kommunalen Gesamtstrategie „Unser Landsberg 2035“ eingeflossen:

- Neue Mobilität – Erhöhung von Sharing-Angeboten
- Nachhaltige Mobilität – Förderung der Nahmobilität
- Attraktiver ÖPNV für Landsberg – Erhöhung der Nutzerzahlen
- Landsberg als Modellstadt für intelligente Mobilität

- Landsberg als fahrradfreundliche Kommune – Verdoppelung des Radverkehrsanteils
- Förderung der Verkehrssicherheit

### **Teilkonzepte im VEP**

Im Rahmen der Erarbeitung des VEP wurden sowohl ein Geh- und Radkonzept zur Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität als auch ein Elektromobilitätskonzept zur Förderung des Einsatzes emissionsarmer Antriebstechnologien entwickelt und in der Maßnahmenplanung berücksichtigt. Im Jahr 2021 erfolgte der Stadtratsbeschluss zum Vorbehaltensnetz für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), das im Rahmen der Neuaufstellung des VEP weiterverfolgt wird.

Nachdem aus verschiedenen städtischen Konzepten (u.a. auch aus dem ISEK von 2023) eine Anzahl von ca. 150 einzelne Verkehrsmaßnahmen vorlagen, wurde im VEP zunächst eine Vorauswahl von ca. 40 Maßnahmen mit besonderer Relevanz für die Stadt Landsberg am Lech getroffen. Für diese ausgewählten Maßnahmen fand eine umfassende Bewertung und Priorisierung statt, die den Kern des im Mai 2025 beschlossenen Verkehrsentwicklungsplans darstellt.

#### **5.6.3 Übergeordnete Ziele des Verkehrsentwicklungsplans**

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Landsberg am Lech wurde am 15. Mai 2025 vom Stadtrat einstimmig verabschiedet. Er dient als strategisches Gesamtkonzept zur nachhaltigen und zukunftsfähigen Mobilität in der Stadt und berücksichtigt dabei ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte.

Der VEP verfolgt vier zentrale Ziele:

- Förderung des Fußgängerverkehrs: Erhöhung des Anteils der Fußgänger am Gesamtverkehr.
- Förderung des Radverkehrs: Ausbau und Verbesserung der Radinfrastruktur.
- Förderung des öffentlichen Verkehrs (ÖPNV): Attraktivierung und Erweiterung des ÖPNV-Angebots.
- Reduktion der Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr: Förderung alternativer Mobilitätsformen und Reduzierung des Autoverkehrs.

Diese Ziele orientieren sich an den Anforderungen für ein zukunftssicheres Verkehrssystem, den Klimazielen und den Zielen einer integrierten Stadtentwicklung.

#### **5.6.4 Ergebnisse und Maßnahmen des Verkehrsentwicklungsplans**

Der VEP umfasst rund 50 Einzelmaßnahmen, die in verschiedene Kategorien unterteilt sind:

##### **Fußgängerverkehr**

- Fußgängerinformationssystem: Erstellung eines Systems zur besseren Orientierung und Information der Fußgänger.
- Namensgebung von Fußwegen: Einführung von Namen für bisher namenlose Fußwege zur besseren Identifikation.

- Schaffung direkter Zugänge zu ÖPNV-Haltestellen: Abbau von Barrieren und Verbesserung der Zugänglichkeit.
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität: Gestaltung von Gehwegen und Plätzen zur Steigerung der Attraktivität für Fußgänger.

### **Radverkehr**

- Ausbau des Radwegenetzes: Schließung von Lücken im bestehenden Radwegenetz.
- Sicherheitsmaßnahmen: Verbesserung der Sicherheit an Kreuzungen und Einmündungen.
- Fahrradabstellanlagen: Erhöhung der Anzahl und Qualität von Abstellmöglichkeiten.

### **Öffentlicher Verkehr**

- Erweiterung des ÖPNV-Angebots: Ausweitung der Linien und Taktzeiten.
- Integration in den Münchener Verkehrsverbund (MVV): Beitritt zum MVV zum 1. Januar 2025 zur Verbesserung der Tarifstruktur und Vernetzung.

### **Verkehrsmanagement**

- Mobi-Score: Einführung eines Ampelsystems zur Bewertung der Nachhaltigkeit von Maßnahmen.
- Verkehrsberuhigung: Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs in Wohngebieten.
- Parkraummanagement: Optimierung der Parkmöglichkeiten und Einführung von Parkgebühren in bestimmten Bereichen.

Von den geprüften Einzelmaßnahmen wurden in Abstimmung mit der Stadt Landsberg am Lech insgesamt zehn vorrangig umzusetzende Maßnahmen vertieft analysiert und die hierfür notwendigen Schritte, Budgets, Zeitrahmen und beteiligten Akteure identifiziert und definiert. Für diese zehn Maßnahmen enthält der VEP ausführliche Maßnahmen-Steckbriefe. Die vorrangig umzusetzenden Maßnahmen sind:

- Umgestaltung Neue Bergstraße
- Verkehrsberuhigung Innenstadt
- Kreisverkehr Hindenburgring
- Umgestaltung der Augsburger Straße
- Errichtung von Fahrradabstellanlagen
- Kleineres Bus-System/Shuttle-Service/Ruf-Bus
- Einführung einer intelligenten Ampel-Schaltung am Knotenpunkt Schwaighof-Kreuzung
- Anbindung der oberen Altstadt mit der unteren Altstadt durch eine Rolltreppe oder einen Schrägaufzug
- Umgestaltung des Vorplatzes des Inselbades
- Verkehrsberuhigung auf der Ostseite, Bereich Inselbad-Vorplatz

## **Innovationsaspekte**

Ein herausragendes Merkmal des VEP ist die Einführung des Mobi-Scores, eines datenbasierten Analysewerkzeugs, das die Nachhaltigkeit von Mobilitätsmaßnahmen anhand eines leicht verständlichen Ampelsystems sichtbar macht. Dieses Instrument wurde erstmals in der kommunalen Verkehrsplanung eingesetzt und hilft dabei, Stärken und Schwächen frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen gezielt zu priorisieren.

## **Ausblick und Umsetzung**

Der VEP stellt die Weichen für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung in Landsberg am Lech. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt schrittweise, wobei die Bürgerbeteiligung eine zentrale Rolle spielt. Bereits in der Planungsphase wurden Workshops und Informationsveranstaltungen durchgeführt, um die Bevölkerung in den Prozess einzubeziehen. Die Priorisierung der Maßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Dringlichkeit und Machbarkeit.

### **5.6.5 Erste Maßnahmen im FNP**

Als erste verkehrstechnische Maßnahmen zur Stärkung des fußläufigen und des Radverkehrs ist im Zusammenhang mit der Schaffung einer innerörtlichen Grünverbindung von der Lechwiesenstraße bis zur Altstadt die künftige unterirdische Führung der Verkehrsbeziehungen Holzhauser Straße/Hindenburgring einschließlich unterirdischem Kreisverkehr vorgesehen. Mit der unterirdischen Verlagerung dieser Hauptverkehrsstraßen kann in besonderem Maße eine verkehrssichere Fuß- und Radwegverbindung von der nördlichen Kernstadt bis zur Altstadt geschaffen werden. Soweit darstellbar, sind die geplanten verkehrlichen Maßnahmen im FNP enthalten.

### **5.7 Erneuerbare Energien im Außenbereich**

Im Zuge des Ausstiegs aus der Kernenergie und der Abkehr von fossilen Energieträgern wurde in Deutschland die Energiewende beschlossen.

Bis 2021 soll nach dem bayerischen Energiekonzept „Energie innovativ“ der Anteil regenerativer Energieträger an der Stromerzeugung auf 50 % erhöht werden. Neben der Wasserkraft, welche ohnehin eine lange Nutzungstradition hat und bereits stark ausgebaut ist, wurde mittels verschiedener Förderprogramme der Energiewende insbesondere der Ausbau von Photovoltaik- und Windkraftanlagen forciert.

Da diese Energieerzeugungsarten meist dezentral angeordnet und teilweise sehr flächenintensiv sind, liegen die Standorte in der Regel im Außenbereich. Es ist daher notwendig, diese Thematik bei der Neuaufstellung des FNP zu berücksichtigen.

Der Landkreis Landsberg am Lech hat sich mit Beschluss des Kreistages vom 25.07.2006 das Ziel gesetzt, bis 2035 unabhängig von fossilen Energieträgern zu sein und seine Energie vollständig aus regenerativen Quellen zu beziehen. Wesentlich dazu beitragen soll die Energieerzeugung aus Photovoltaik und Windkraft. Die Stadt Landsberg am Lech hat hierzu bereits ein eigenes Solarkataster erstellt (vgl. Kap. Ver- und Entsorgung), für Freiflächen-PV-Anlagen und Windkraftanlagen liegen eigene Flächenkonzepte vor (vgl. Kap. 3.4.8). In diesen Flächenkonzepten wird auf Grundlage von Raumanalysen das Potenzial und die Eignungsbereiche für erneuerbare Energien im Außenbereich aufgezeigt.

## 5.8 Immissionsschutz

### 5.8.1 Lärmschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für die Beurteilung des Schallschutzes von städtebaulichen Planungen ist nach der Empfehlung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren die Norm DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 mit dazugehörigem Beiblatt 1 heranzuziehen. Für einen angemessenen Schutz vor Lärmelastungen sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen dabei Orientierungswerte zugeordnet. Um gesundes Wohnen zu ermöglichen, sollen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Regelfall nicht überschritten werden. Eine Festlegung ggf. erforderlicher Maßnahmen zum Immissionsschutz ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Verkehrslärm

Bei Verkehrslärm ist Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm zu unterscheiden. Relevante Lärmquellen im Stadtgebiet von Landsberg am Lech sind die BAB 96, B 17, Staats- und Kreisstraßen sowie sonstige Hauptverkehrsstraßen und die Bahnlinie. Ansprüche gegenüber Straßenbaulastträgern und Bahnbetreibern aus dem Betrieb der vorhandenen Straßen und Bahnanlagen wegen Verkehrslärm können nicht geltend gemacht werden.

Die im FNP dargestellten Entwicklungsflächen für Wohnen befinden sich zum überwiegenden Teil abgewandt bzw. in größerer Entfernung zu den Verkehrswegen. Grundsätzlich sind jedoch auf Ebene nachfolgender Bebauungspläne mögliche Schallimmissionskonflikte und das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

#### Gewerbelärm

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten durch Gewerbenutzungen soll ein Nebeneinander von Gewerbeflächen und Wohnbauflächen bzw. sonstigen schützenswerten Nutzungen vermieden werden. Durch die Anordnung der im FNP neu dargestellten gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen wird diesem Planungsgrundsatz Rechnung getragen.

Bei der Festsetzung von den im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird allgemein eine planerische Steuerung des zulässigen Gewerbelärms als Teil der Umweltvorsorge empfohlen. Die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) bietet ein Konzept für die Bestimmung von geeigneten Geräuschemissionskontingenten für ein Gewerbegebiet, um unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits bestehende gewerbliche Nutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an schützenswerten Nutzungen in der Umgebung zu gewährleisten.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der Nähe zu bestehender Wohnbebauung bzw. im FNP dargestellten Entwicklungsflächen für Wohnen oder Sondernutzungen ist bei

den neuen gewerblichen Bauflächen eine Erforderlichkeit zur Beschränkung zulässiger Gewerbeemissionen zu erwarten. Konkrete Festlegungen der zulässigen Emissionskontingente erfolgen in nachfolgenden Bebauungsplänen.

### **5.8.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben im Stadtgebiet können landwirtschaftliche Immissionen insbesondere durch Gerüche auftreten. Relevant ist dies vor allem in den Ortschaften. Durch die Zuordnung von Bauflächen können großräumige Geruchsimmissionsbelastungen vermieden werden. Die im FNP neu dargestellten Bauflächen mit schützenswerten Nutzungen berücksichtigen grundsätzlich Abstände zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben bzw. dienen auch der Bestandssicherung und Weiterentwicklung eines solchen Betriebes.

Als Orientierungswert zur Vermeidung künftiger Immissionskonflikte kann auf Ebene des FNP ein Abstand von 120 m zwischen landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich und heranrückenden schützenswerten Nutzungen angenommen werden. Grundlage für dieses Abstandsmaß sind die Schreiben des Bayerischen Innenministeriums vom 10.06.1996 und 25.03.1997 zur Berücksichtigung von Immissionsschutzbelangen im Bauplanungsrecht, dabei bezieht sich dort dieser Anhaltswert auf den Abstand zwischen einem Wohngebiet und Stallungen eines Rinderhaltungsbetriebes im Außenbereich. Die im vorliegenden FNP neu dargestellten schützenswerten Nutzungen wurden gegenüber den landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich abgeprüft. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

### **5.8.3 Elektromagnetische Felder**

Von den im Stadtgebiet verlaufenden Hochspannungsleitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Gemäß 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung über elektromagnetische Felder) sind auf Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Grenzwerte des elektrischen und magnetischen 50 Hz-Feldes einzuhalten. In der Regel sind diese Grenzwerte außerhalb der Schutzbereiche der Hochspannungsleitungen eingehalten. In unmittelbarer Nähe von 110 kV/220 kV/ 380 kV Freileitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierende Geräte zu rechnen.

Die im FNP neu dargestellten Entwicklungsflächen für Wohnen befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsleitungen.

### **5.9 Brandschutz**

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in „allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserebereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) und in Gewerbegebieten mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über zwei Stunden ausreichend, erforderlich. In Industriegebieten erhöht sich die Menge i. d. R. auf 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) über zwei Stunden ausreichend. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die v. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Soweit die Bebauung im Bereich von Mischgebieten abweicht, bzw. größere Löschwassermengen erforderlich sind diese jeweils eigens zu ermitteln und in ausreichender Menge zur Verfügung zu stellen.

Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr (LFV Bayern) erfolgen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

## 6 Konzeption und Ziele der Landschaftsplanung

Auf Grundlage der Bestandserfassung (ALKIS-Flurkarte von 2017, Luftbildauswertung und gezielte Bestandserhebungen vor Ort) und der Einzelthemen-bezogenen Untersuchungen und Auswertungen der zahlreich vorliegenden Vorgaben (Regionalplan, Waldfunktionsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung, Biotopverbundkonzept, Schutzgebietsvorgaben etc.) mit ihren Darstellungen in den Thematischen Karten, wurden zum Landschaftsplan Maßnahmenvorschläge erarbeitet, die nachfolgend kurz aufgeführt werden.

### 6.1 Ziele und Maßnahmen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege

Auf Basis der naturräumlichen „Großlandschaften“ des Stadtgebietes („Lech-Wertach-Ebene“, „Iller-Lech-Schotterplatten“ und „unterbayerisches Hügelland“), deren Erhaltung bzw. Aufwertung Ziel der weiteren Entwicklung ist (vgl. Thematische Karten 10, 11, 13, 14 und 15) werden die dort dargestellten Ziele im Maßnahmenplan nochmals auf das Stadtgebiet von Landsberg „runtergebrochen“ und konkretisiert.

Dabei geben die Umweltschutzziele des Landesentwicklungsprogrammes 2023 und des Regionalplanes (vgl. Kap. 1.3.2 und 1.3.3) den Rahmen vor, der durch die bereits konkreteren Ziele des ABSP und des Biotopverbundkonzeptes der Stadt Landsberg weiter differenziert wurde.

Der Landschaftsplan als auch der Umweltbericht zum FNP beinhaltet eine Vielzahl an Maßnahmenvorschlägen, die auf den folgenden „**Basiszielen**“ beruhen: **Sicherung, Entwicklung, Vermeidung, Minimierung und Kompensation**, wie z. B.:

- **Sicherung (und Weiterentwicklung)** der vorhandenen Schutzgebiete (dies ist naturgemäß ein Mindestziel, da die Schutzgebiete ohnehin einem grundlegenden Schutz unterliegen)
- **Sicherung (und Entwicklung)** besonders wertvoller Landschaftselemente oder Schutzgüter, wie z. B. Mager- und Trockenrasenbereiche, Schneeheide-Kiefernwälder, markante Terrassenkanten, Flächen mit hohem Grundwasserstand oder hoher Retentionsraumfunktion uvm.
- **gezielte Entwicklung** von Schutzgütern oder Biotopverbundräumen, die für Feucht-, Trocken- oder mittlere Standorte ein besonderes Lebensraumpotenzial aufweisen
- **Vermeidung** weiterer/zusätzlicher Belastungen und Beeinträchtigungen z. B. bei der Bauflächenentwicklung (z. B. keine weiteren Siedlungsflächen in Trenngrünbereichen oder ortsnahen Erholungsflächen, keine Bebauung in Retentionsräumen, Freilassen von markanten Terrassenkanten, keine Zerstörung von Biotopflächen uvm.)

- **Minimierung** vorhandener Belastungen, z. B. Förderung von Vernetzungsstreifen in intensiv genutzten Bereichen (Landwirtschaft, Siedlungen) oder Renaturierung begründeter Bachläufe
- **Kompensation** neuer/geplanter Belastungen insbesondere bei den Siedlungs- und Infrastrukturentwicklungsflächen. Hierzu dienen die im Maßnahmenkonzept des LP dargestellten Entwicklungsräume für Natur und Landschaft mit den entsprechenden Maßnahmenvorschlägen.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind u. a. auch wichtiger Bestandteil des **Umweltberichtes** zum FNP, der sämtliche Bauflächenentwicklungen auf Grundlage und unter Mitwirkung des Landschaftsplanes bewertet hat und ggf. Vermeidungs-, Minimierungs- oder Kompensationsvorschläge erstellt.

Diese o. g. „Basisziele“ (Sicherung, Entwicklung, Vermeidung, Minimierung und Kompensation) sind im Maßnahmenplan des LP flächendeckend untersucht und in Maßnahmenvorschläge auf Basis des Leitbildes für den Planungsraum gesetzt worden.

Hierzu gehören folgende Ziele:

- **Mindestziele:** Sicherung und Weiterentwicklung der **Schutzgebiete und Vorranggebiete** für Natur und Landschaft (FFH-Gebiete, Naturdenkmale, Landschaftsbestandteile, Landschaftsschutzgebiete, besonders geschützte Biotope etc.), aber auch Boden- und Baudenkmale mit kulturhistorischer Bedeutung
- Entwicklungsziele:
  - **Sicherung und Weiterentwicklung von Gebieten mit hoher Bedeutung für die ökologische Vielfalt**, außerhalb von Schutzgebieten, wie z. B. Mager- und Trockenrasengebiete in ehemaligen Militärfächern, extensiv genutzte Wiesen u. a. an den markanten Terrassenkanten, Streuobstbestände, (naturnahe) Fließgewässer, Seitentälchen mit Feuchtgebieten/Bachläufen, Sukzessionskomplexe etc.
  - **gezielte Entwicklung eines Biotoptverbundes** (sowohl für trockene, feuchtigkeitsgeprägte oder mittlere Standorte als auch für die Wildtierkorridore)
  - **Sicherung und Entwicklung von Flächen mit besonderen Funktionen für die Schutzgüter** und speziell auch für den Menschen und seine Gesundheit/Erholungsfähigkeit, wie z. B. Waldflächen mit besonderen Waldfunktionen (Erholungswälder), Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Trenngrünbereiche, regionale und überregionale Biotoptverbundachsen, regionale Grünzüge etc.
  - **Entwicklung von Pufferzonen**, z. B. entlang der Fließgewässer, um empfindliche Feucht- oder Trocken-/Magerstandorte oder Biotope in intensiv genutzten Bereichen vor Nährstoffeintrag zu schützen
  - **Aufwertung und Entwicklung von grund- und hochwassergeprägten Standorten**, wie das Umfeld von Wasserschutzgebieten, Verbesserung der Retentionsfunktion von Auen und auch kleinen Fließgewässern
  - **gebietsspezifische Aufwertungen besonderer Lebensstätten für Pflanzen und Tiere**, z. B. offene kleine Seitentälchen, strukturreichere Acker- und Grünlandnutzflächen, Förderung von Sonderstandorten (z. B. für Wildbienenarten, Libellen, Amphibien, Vögel etc. – bspw. in Kiesabbaugebieten oder besonders mageren Bodenbereichen)

- **besondere Pflegehinweise für Biotoptypen-spezifische Weiterentwicklungen** bereits vorhandener, aber aufwertungsfähiger Biotoptypen, wie z. B. Mähwiesen, Blühstreifen, Gräben und Bäche uvm.

### **Leitbild**

Durch die Auswertung der o. g. Unterlagen sind die für das Leitbild wichtigen Defizite und der Maßnahmenbedarf sowie das bereits vorhandene Schutzkonzept dargestellt und kombiniert worden. So werden im Maßnahmenplan (vgl. nächstes Kapitel) auch Vorschläge zu vorhandenen Flächen aufgenommen und Vorschläge für neue Maßnahmen entwickelt. Das Leitbild wurde bewusst „einfach“ gehalten, mit nur drei Leitlinien, die in Konsequenz jedoch den gesamten Planungsraum abdecken und Entwicklungsräume für ein differenziertes „Maßnahmenpaket“ schaffen.

**Leitbild für Natur und Landschaft**

- die „Natur-Besonderheiten“ im Stadtgebiet werden auch in Zukunft erhalten und gefördert  
Hierzu zählen insbesondere:
  - der landesweit bedeutsame Lebensraumkomplex des Lechs mit seiner Aue und Leitenhängen (Feucht- und Trockenstandorte)
  - die landesweit bedeutsamen Kalkmagerrasen- und Heidewiesenreste des Lechtales (- Kerngebiet um die Lechrainkaserne, Biotopverbund vor allem entlang der Terrassenkanten (**Trocken- und Magerverbund**)
  - die wertvollen Feuchtfächen und kleinen Talzüge im Westen (Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten) mit wertvollen Niedermoor- und Feuchtwiesenresten (**Feuchtverbund**)
  - die Waldflächen mit hoher Lebensraum-, Biotopverbund- und Erholungsfunktion (**Gehölzverbund**)
- Aufbau/Förderung eines Biotopverbundes (Feldgehölze, Baumgruppen, Hecken, blütenreiche Ackerrandstreifen) und landschaftsgliedernder Strukturen im Westen und Osten zur Verbesserung der Biotopvernetzung und der Erholungsförderung. Einbindung der Kiesabbaufächen in das Biotopverbundkonzept.
- die zahlreichen vorhandenen, jedoch häufig räumlich getrennt liegenden naturnahen Biotope und o. g. "Natur-Besonderheiten" werden durch **gezielte Biotopverbundmaßnahmen** (bspw. im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen, Ökokontaktflächen) miteinander verbunden (Biotopvernetzung und -verbund) und tragen damit zur **langfristigen Sicherung der Biodiversität** bei (durch Sicherung der ökologischen Wechselbeziehungen und Ausbreitungsprozesse, damit genetische Vielfalt innerhalb der gleichen Art und Artenvielfalt mit vielen verschiedenen Arten)

**In aller Kürze:**

„erhalten und vernetzen sichert Vielfalt und Stabilität“

## 6.2 Schutzgebietsvorschläge

Sowohl in der Thematischen Karte Nr. 13 (Ziele und Maßnahme des ABSP zu Lebensraumtypen) als auch im Maßnahmenplan des LP sind die folgenden Schutzgebietsvorschläge enthalten:

- Naturschutzgebiets-(NSG)-Vorschlag: Kirchenauen mit angrenzender Hangleite  
Der hier vorherrschende eschenreiche Laubmischwald mit einigen Kalktuffquellen auf einem steilen, westexponierten Hang ist, zusammen mit den Auenbereichen des Lechs, der hier noch eine der letzten relativ dynamischen Fließstrecken mit Prallufer und auch Überschwemmungsgebiet besitzt, besonders erhaltenswert.
- Landschaftsbestandteil-(LB)-Vorschlag: „Teufelsküche und anschließender Lechleitenwald“

- LB-Vorschlag: „Sekundärer Trockenrasen und Magerrasenreste südwestlich der Lechrain-Kaserne“
- Naturdenkmal-(ND)-Vorschläge:
  - prägnante Eiche bei Reisch
  - Kapellen-Linden von Reisch
  - Eichenreihe bei Thalhofen
  - zwei Eichen beim Stadtwaldhof
  - Obstbaumallee nördlich von Erpfing
  - teilweise in Sukzession befindliche alte Kiesgrube nordöstlich von Erpfing
  - prägnante Allee und Einzelbäume bei der Eich-Kapelle östlich Erpfing
  - zwei prägnante Eichen im Ortsbereich von Erpfing
  - alter Baumbestand (Eichen, Eschen) zwischen Friedhof und Spielplatz-Areal in Erpfing
  - prägnante Eiche am südlichen Ortsrand von Ellighofen sowie ein prägnanter Baum am östlichen Ortsrand von Ellighofen
- Die im ABSP vorgeschlagene LB-Erweiterung der Feuchtwiesenfläche westlich von Erpfing wurde im Maßnahmenplan in „Pufferstreifen zur Entwicklung von Feuchtwiesen und Quellbereiche“ umgesetzt.



*Schneeglöckchenbestand im NSG-Vorschlag „Kirchenauen mit angrenzender Hangleite“*



*Zwei Eichen in Erpfing*



*Zwei Eichen beim Stadtwaldhof*



*Obstbaumalleereihe nördlich Erpfing*



*Teilweise in Sukzession befindliche Kiesgrube nordöstlich von Erpfing*

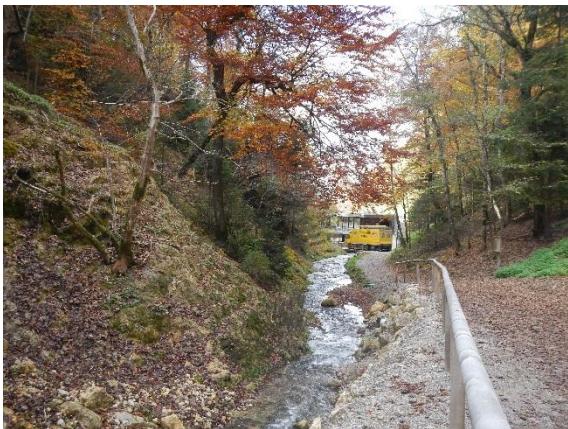


*Eiche am südwestlichen Ortsrand von Ellighofen*



*Solitäreichen und Allee bei der Eich-Kapelle östlich Erpfing*





*Kalktuffterrassen an steiler Lechhangkante*



*Kapellen-Linden nördlich von Reisch*



*Großflächige Magerrasenfläche bei der Lechrain-Kaserne (militärische Sperrzone)*

Alle o. g. flächigen Vorschläge (wie Naturschutzgebiet, LB, flächiges ND) beinhalten über-regional bis landesweit besonders typische Ausprägungen eines rückläufigen/selten gewordenen Biotoptyps, wie z. B. Hangwald, Auwald, Feuchtwiesen, Mager- und Trockenrasen oder deren „Ersatzbiotope“, wie z. B. in Sukzession befindliche Kiesgruben. Bei den ND-Vorschlägen sind besonders prägnante, in der Regel alte Einzelbäume oder Baumalleen vorgeschlagen worden. Sie prägen die Landschaft und Ortskerne außerordentlich und fördern den Erholungswert der Landschaft („Landmarken“).

### **6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bestands- und Maßnahmenplan des Landschaftsplans werden Flächen vorgeschlagen, die für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ besonders geeignet sind.

Vorrangig werden hier zwei Maßnahmenbereiche dargestellt:

- **Großflächige** Darstellung potenzieller Ausgleichs- und Ersatzflächen (Schwerpunkt-räume für Biotopvernetzung); Ziel: Aufwertung größerer Landschaftsraumeinheiten zur großflächigen Lebensraumvernetzung. Hier sind Bereiche von Mager- und Trockenra-

senverbund entlang der Terrassen sowie im Lechtal und im Bereich der Kiesabbaufächen gekennzeichnet. Sie sind bewusst großflächig dargestellt, um der Stadt genügend „Spielraum“ bei der langfristig konzipierten Suche nach Ausgleichs- und Ersatzflächen zu bieten.

- **Kleinflächigere**, genauere Abgrenzungen potenzieller Ausgleichs- und Ersatzflächen oder Ökokontoflächen. Hier geht es vorrangig darum, gezielte Vorschläge zur Umsetzung des Biotopvernetzungskonzeptes von Landsberg darzustellen. Sie beinhalten z. B. Pufferstreifen um wertvolle Feucht- und Trockenstandorte, Förderung von Gräben- und Bachrenaturierungen, Förderung von naturnahem Bewuchs entlang von Waldrändern, Förderung magerer Ranken, Hangterrassen und Altgrasstreifen durch extensive Mahd, Verzicht auf Erstaufforstungen uvm.

Zu den räumlich gekennzeichneten Bereichen sind jeweils Einzelmaßnahmen beschrieben, die dem Erhalt, der Aufwertung oder der Neuschaffung besonderer Lebensraumtypen dienen sollen. Es handelt sich dabei um 16 Maßnahmentypen, die den jeweiligen Standortbedingungen angepasst sind. Zusätzlich zu den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Flächen der Einzelmaßnahmen sind auch konkretere Maßnahmenvorschläge in Stichworten auf dem Maßnahmenplan enthalten.

Potenziell geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Entwicklungsmaßnahmen sind im gesamten Stadtgebiet verteilt und schließen i. d. R. an bestehende, schützenswerte Strukturen an (Biotope, auch kleinere ruderalisierte Flächen oder bereits als Ausgleichsflächen festgesetzte bzw. vorgesehene Flächen), sie schließen Lücken im Biotopverbundsystem oder schaffen neue Trittsteinbiotope in strukturarmen Räumen. Die Maßnahmen sind nicht zwingend an die vorgeschlagenen Standorte gebunden, je nach Umsetzbarkeit können auch andere Flächen gewählt werden. **Entscheidend für die Umsetzung ist jedoch die Abstimmung mit den Flächeneigentümern.** Es handelt sich bei den potenziellen Ausgleichs- oder Ökokontoflächen im Rahmen des Maßnahmenplanes um fachliche Vorschläge i. S. d. Natur- und Landschaftsschutzes. Eine Bewertung der Umsetzbarkeit (Flächenerwerb etc.) kann dabei nicht erfolgen.

Im Folgenden werden die ausgewählten Maßnahmentypen kurz beschrieben und mit Beispielen erläutert. Weitere Ausführungsempfehlungen sind zudem auf dem Maßnahmenplan dargestellt.

### 6.3.1 Einzelmaßnahmen des Arten- und Biotopschutzes zum Erhalt, zur Aufwertung oder zur Neuschaffung besonderer Lebensraumtypen

- Verbesserung der Biotopvernetzung/Strukturvielfalt und des Landschaftsbildes in intensiv genutzten Bereichen beispielsweise durch:
  - Blüh-/Ackerrandstreifen (Details siehe „Maßnahmenvorschläge in Stichworten“ auf dem Maßnahmenplan) oder Brachen
  - Streuobstbestände, Feldgehölze/Individuumsgruppen/Alleen (z. B. auch zur Erholungsförderung/optische Leitlinie)
  - Heckenstreifen
  - Anlage von Feldlerchenfenstern

Die Strukturierung der Landschaft durch Gehölze und vor allem auch blütenreiche Feld- und Wegraine kann sehr gut zur Biotopvernetzung und damit zum Biodiversitäts-erhalt/zur Biodiversitätssteigerung beitragen, in dem es Inseln/Rastmöglichkeiten und Vernetzungslinien für die lokale Flora und Fauna bei der Durchquerung strukturärmer

Feldflur darstellt. Gehölze eignen sich dabei insbesondere für Avifauna, blütenreiche Feld- und Wegsäume für die mittlerweile ebenfalls stark im Rückgang befindlichen Insektenfauna (z. B. Wildbienenfauna) und somit indirekt auch wieder für die Avifauna. Zudem bietet eine strukturreiche Landschaft optische Leitlinien für Menschen und damit einen gesteigerten Erholungswert für die Naherholungssuchenden. Möglichkeiten zur Wiederherstellung einer höheren Strukturreichtums bieten die o. g. Biototypen, wie z. B. die Blüh-Ackerrandstreifen etc. Hierzu passt auch das aktuelle Konzept in den Naturschutzbemühungen der „**Eh da-Flächen**“, das darauf abzielt, Flächen die ohnehin vorhanden und ungenutzt sind („eh da“), wie z. B. Straßen- und Wegeränder, Zwicken an Straßenkreuzungen, Baulücken, städtische Grünstreifen und vieles mehr mit einem mehrjährigen blütenreichen Bewuchs anzulegen und extensiv zu Pflegen (Extensivmähd). Diese Streifen bringen optische Vielfalt und einen hohen Nutzen für die bedrohte Insektenvielfalt mit sich und benötigen i. d. R. wenig Pflege (siehe nächsten Punkt).

Es wird darauf hingewiesen, dass seit März 2020 bei der Anlage von Blühstreifen auftretendes Saatgut verwendet werden muss (andernfalls ist eine Genehmigung erforderlich). Dies dient der Verhinderung der Florenverfälschung im Außenbereich und der Umsetzung des § 40 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz.

- Aufwertung der „Eh da-Flächen“ durch blütenreiche Wiesenmischungen

Dem Konzept der „Eh da-Flächen“ liegt die Tatsache zugrunde, dass sowohl in der offenen Agrarlandschaft als auch im Bereich der Siedlungen zahlreiche „Zwickel“, Randstreifen, Gemeindegrünflächen, Verkehrsinseln, weg- und straßenbegleitende Säume uvm. vorhanden („eh da“) sind, die ökologisch optimiert werden könnten ohne Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion nehmen zu müssen.

Gerade für den Biotopverbund und die Förderung der Biodiversität ist es gewinnbringend, vorhandene Flächen mit einzubeziehen, die sinnvoll aufgewertet werden können, ohne zusätzliche Flächenkonkurrenzen zu schaffen und bspw. für die Förderung der stark im Rückgang begriffenen Insekten zu nutzen. Daher stehen im Fokus der Eh da-Flächen häufig (Wild-) Bienen und Schmetterlinge, da der Rückgang bzw. die Gefährdung dieser Arten in den letzten Jahren häufiger thematisiert wurden und vielen Menschen bekannt sind (so ist bereits die Hälfte der bekannten Bienenarten vom Aussterben bedroht, vgl. LfL, 2011).

Die Flächenpotenziale hierfür sind nicht zu unterschätzen: so beschreibt z. B. DEUBERT et al., 2016, dass das untersuchte „**Eh da-Flächenpotenzial**“ in Deutschland **rund 3 %** an der gesamten Bodenfläche Deutschlands (extrapolierte Erfassung) ausmachen könnte. Da diese Flächen rein theoretisch „überall verstreut“ liegen, wird empfohlen, dass jede Kommune hierzu eine gesonderte Potenzialanalyse erstellt. Im LP sind lediglich einzelne Hinweise hierzu aufgenommen worden (keine flächendeckende Zusatzuntersuchung). Wichtig ist jedoch auch, dass diese „Eh da-Flächen“ nur ein „Zusatzmodul“ (und keinen Ersatz) zu den wichtigen sonstigen Naturschutz- und Biotopverbundkonzepten darstellen. Die „Eh da-Flächen“ bringen optische Vielfalt und einen hohen Nutzen für die bedrohte Insektenvielfalt mit sich, bieten jedoch auch mit ihren mehrjährigen Blühflächen Insektennahrung, Deckung für Feldvögel wie Rebhühner und Äsung/Deckung für Wildtiere (Rehe, Hasen etc.) und benötigen wenig Pflege.

Das Konzept in Stichworten:

**Ziel:**

- Viele kleine Trittsteine in der Agrarlandschaft und den Siedlungsbereichen, die zur Förderung der biologischen Vielfalt und des Landschaftsbildes aufgewertet werden können (Tracht für Blütenbestäuber/“Bienenweide“, Überwinterungsmöglichkeiten

für Kleintiere, Futter für Vögel, Verbindungskorridore/Biotopvernetzung), ohne die knappen Agrar- oder Siedlungsflächen zu nutzen.

Beispielflächen: wegbegleitende Grünstreifen, Verkehrsinseln, Bahndämme, Hochwasserdämme, kommunale Grünstreifen, „Zwickel“ in der Landschaft

**Entwicklungsziele (Beispiele):**

- **blütenreiche Wiesenflächen (Blüh-/Ackerrandstreifen): statt Einheitsvielschnittrassen**, Einsaat mit kräuterreicher, blüh- und artenreicher Blütenwiese. Mahd angepasst an Nährstoffhaushalt, meist nur 1x/Jahr (ab Mitte Sept.), max. 2x/Jahr (1. Mahd Mai), Mähgutabfuhr, Teil-/Streifenmahnung sinnvoll (auf 2 Etappen nach 3-4 Wochen)
- **Bsp.:** Blühstreifen/Rohbodenflächen/Ruderalfächen/Busch-/Gehölzsäume/Alt-holz-, Totholz-Strukturen/Lesesteinchen als weitere oder ergänzende Elemente
- Entwicklung Feuchtwiesen und Quellbereiche:
  - natürlichen Wasserhaushalt wiederherstellen, soweit möglich z. B. Entwässerungsgräben/Drainagen rückbauen
  - Kleingewässer, Amphibienteiche herstellen
  - (landwirtschaftliche) Nutzung extensivieren, extensive Beweidung mit Schafen, Rindern, Ziegen
  - Nährstoffakkumulation reduzieren, Aufforstungen unterlassen
  - konkretere Hinweise zur Anlage, siehe „Maßnahmenvorschläge in Stichworten“ auf dem Maßnahmenplan

Feuchtlebensräume stellen einen wertvollen Lebensraum zahlreicher Pflanzen und Tiere dar. Deren Wiederherstellung bzw. Entwicklung trägt neben weiteren Funktionen zum Erhalt der Biodiversität im Stadtgebiet bei. Quellbereiche bieten während des gesamten Jahres i. d. R. konstante Umweltbedingungen und sind daher von besonderer Bedeutung für hochspezialisierte Arten. Bayern trägt als quellenreichstes Bundesland eine besondere Verpflichtung, sich für den Erhalt und Schutz von Quellbereichen einzusetzen (vgl. Quellschutzprogramm Bayern). Das Stadtgebiet von Landsberg bietet beispielsweise durch einige Schichtwasseraustritte im Bereich der Riedelrücken am südwestlichen Stadtgebiet bei Erfting (an den Grenzschichten zwischen Schotterfläche und oberer Süßwassermolasse) sowie an der östlichen steilen Hangleite des Lechs, zahlreiche Quellbereiche. Gerade an der Hangleite des Lechs sind darüber hinaus auch seltene, als Geotop geschützte Kalktuffwallformationen entstanden, die eine geologische Besonderheit im Naturraum darstellen.

Feuchtwiesen haben aufgrund ihrer Seltenheit auch einen hohen Stellenwert hinsichtlich des Artenschutzes. Neben einem Lebensraum für eine Vielzahl von spezialisierten Tieren und Pflanzen, können Feuchtwiesen auch durch ihre Ausgleichs- und Retentionsfunktion im Wasserhaushalt als Rückhaltezone für Hochwasserereignisse dienen. Im Stadtgebiet von Landsberg finden sich insbesondere westlich von Erfting aber auch südlich von Ellighofen und östlich Ellighofen an dem kleinen Stausee sowie teilweise noch entlang des Lechs kleinere Feuchtwiesenbereiche, welche erhalten und weiterentwickelt werden sollten.

Die Handlungsfelder zur Entwicklung von Quellbereichen und Feuchtwiesen betreffen den Erhalt und die Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes, z. B. durch Rückbau

oder Aufstau von Entwässerungsgräben und Dränagen, die Herstellung von Kleingewässern und Amphibienteichen sowie die Schaffung von Pufferstreifen mit extensiver Landwirtschaft (bspw. extensive Beweidung mit Schafen, Rindern, Ziegen oder extensive Mahd mit Mähgutabfuhr) um Nährstoffeinträge in den Wasserkreislauf zu reduzieren und eine natürliche Wassersättigung im Boden potenzieller Feuchtwiesen zu erreichen.



Bestehendes LB-Schutzgebiet „Hinteres Moos“ bei Erpfing (hier Vorschlag Schaffung weiterer Pufferzonen)

- Erhalt/Förderung/Renaturierung von Fließgewässern

Fließgewässer bieten neben einem wichtigen Lebensraum für eine spezialisierte Fauna und Flora auch Möglichkeiten zum natürlichen Hochwasserschutz. Der Lech, als Gewässer I. Ordnung wird vom Freistaat Bayern betreut. Für die Fließgewässer III. Ordnung ist die Stadt Landsberg am Lech zuständig. Hier sind auch bereits positiv wirkende Maßnahmen durchgeführt worden (vgl. Kap. 3.3.5 „Gewässer“), auf die konkreten Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplanes wird grundsätzlich verwiesen. Da Fließgewässer die einzigen „durchgängigen, linearen Ökosysteme“ darstellen, bieten sie ideale Ansätze für eine wirksame Biotopverbesserung und Biotopvernetzung. Hierbei könnten die folgenden Handlungsfelder umgesetzt werden: Entwicklung von Pufferstreifen entlang der Fließgewässer und Gräben; dabei wäre beidseitig ein Streifen von mindestens 5 – 10 m Breite mit extensivierten Flächen auszubilden (bspw. Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland mit Nährstoffentnahme durch Mahdgutentfernung). Des Weiteren wäre die biologische Durchgängigkeit z. B. durch Umbau kleiner Abstürze in Sohlrampen oder Sohlgleiten zu verbessern (dies trifft auf den Wiesbach zu). Das kleinflächige Ausufern von Hochwasser geringer Jährlichkeit sollte ermöglicht werden und verbaute Gewässerabschnitte rückgebaut werden. Der Wasserkörpersteckbrief (vgl. Anlage) zum **Wiesbach** führt bspw. folgende aus wasserwirtschaftlicher Sicht notwendigen Maßnahmenvorschläge mit Synergien zu den Zielen der Natura 2000-Gebiete und Synergien für Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement auf:

- Wehr/Absturz/Durchlassbauwerk ersetzen durch ein passierbares Bauwerk (z. B. Sohlgleite)
- passierbares Bauwerk (Umgehungsgewässer, Fischauf- und/oder -abstiegsanlage) an einem Wehr/Absturz/Durchlassbauwerk anlegen
- Flächenerwerb zur eigendynamischen Entwicklung

- ergänzende Maßnahmen zum Initiieren eigendynamischer Gewässerentwicklung (z. B. Strömungslenker einbauen)
- Maßnahmen zur Habitatverbesserung im vorhandenen Profil
- Gewässerprofil naturnah umgestalten
- naturnahen Gewässerlauf anlegen (Neuanlage oder Reaktivierung)
- punktuelle Maßnahmen zur Habitatverbesserung mit Veränderung des Gewässerprofils (z. B. Kiesbank mobilisieren)
- Auflockern starrer/monotoner Uferlinien
- Ufergehölzsaum herstellen oder entwickeln



*Absturz am Wiesbach: selbst bei Umsetzung eines lokalen Kleinwasserkraftwerkes könnte der Bachlauf durch ein naturnahes Umgehungsgewässer sehr gut aufgewertet werden*

Im innerörtlichen Bereich, wie z. B. in Erpfing, sind die Fließgewässerabschnitte bereits nach Möglichkeit offen gelegt (Bereicherung des Ortsbildes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Verbesserung des Lokalklimas).

- Trocken-/Magerstandorte und artenreiches Extensivgrünland (trocken und feucht) erhalten und/oder weiterentwickeln.

Trocken- und Magerstandorte bieten einen Lebensraum für seltene, z. T. stark gefährdete Pflanzen- und Tierarten. Diese sind an nährstoffarme Böden angepasst und werden auf nährstoffreichen Standorten durch den starken Konkurrenzdruck verdrängt. Aufgrund der zunehmend intensivierten Landwirtschaft mit starkem Düngereinsatz oder aber auch aufgrund von Nutzungsaufgabe werden diese Biotoptypen immer seltener, „verinseln“ immer stärker und stellen daher ein in seinem Bestand bedrohtes Rückzugsgebiet für die vielen gefährdeten Arten dar. Im Plangebiet finden sich noch sehr viele und standörtlich vielfältige Biotope dieses Biotoptyps (z. B. Trockenrasen in ehemaligen Militärflächen, Schneeheide-Kiefernwälder oder magere, extensiv genutzte Wiesen und magere, häufig jetzt schon extensiv genutzte Terrassenkanten). Je nach Lage und Standort bieten sich extensive Schafbeweidung, extensive Mahd oder gezielte Pflegemaßnahmen zum Erhalt des Biotoptyps an. Hierzu bieten sich u. a. auch die Erstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen an, die gezielte Pflegevorschläge

für den jeweiligen Standort ausarbeiten. Auf dem Bestands- und Maßnahmenplan des Landschaftsplanes sind zusätzlich in den „Maßnahmenvorschlägen in Stichworten“ Pflegemaßnahmen für Trocken- und Halbtrockenrasen und blütenreichen Mähwiesen aufgeführt.



Markante, extensiv gepflegte Hangterrasse nordöstlich von Ellighofen

- **Langfristiger Umbau der Fichtenbestände mit standortgerechten und klimatoleranten Gehölzen** (Buchen-, Tannen-Buchen-, Stieleichen-Eschen- oder Stieleichen-Hainbuchenwald) unter Berücksichtigung besonderer Strukturen (Totholz-/Altholzinseln). Pflegemaßnahmen in wertvollen Schneeheide-Kiefernwäldern durchführen.

Die forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Stadtgebiet weisen in der Regel eine begrenzte Artenvielfalt auf. Durch den Umbau in standortgerechte Wälder können nicht nur resilenter (z. B. schädlingsresistenter) Mischkulturen entstehen, sondern auch der Erholungswert der Wälder kann im Umfeld des Stadtgebietes von Landsberg durchaus gesteigert werden. Hinsichtlich der zu erwartenden klimatischen Veränderungen ist ein Umbau mit klimatoleranten Arten zu empfehlen. Hierfür eignen sich gemäß Köbing (2007) insbesondere Rot-Buche, Berg-Ahorn, Tanne, Hainbuche oder auch Esche, Sommerlinde, Mehlbeere, Elsbeeren u. a. Auch die potenzielle natürliche Vegetation eignet sich für die Orientierung bei der Artenauswahl (vgl. hierzu Thematische Karte Nr. 6).

Beim Umbau sollten zudem besondere Strukturen wie Totholz-/Altholzinseln, welche einen bedeutenden Lebensraum für Insekten darstellen, berücksichtigt werden. Entwässerungsmaßnahmen in potenziell feuchten Waldflächen (wie z. B. im Bereich „Hinteres Moos“ südwestlich von Erpfing) sind zu unterlassen oder rückzubauen, um den natürlichen Wasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen.

Ein ausgeprägter, gestufter, vielschichtiger Waldrand stellt einen Lebensraum für eine Vielzahl an Pflanzen- und Tierarten dar, da hier nicht nur die Schutzfunktion gegeben ist, sondern auch Licht. Daher ändert sich nicht nur Flora, sondern auch die Fauna und Böden. Ein höhengestufter, gebucheter Waldmantel stellt jedoch nicht nur einen beliebten Lebensraum dar, sondern schützt die äußeren Baumreihen auch vor Sturmbrech und Entwurzelung. Die Entwicklung eines standortgerechten, höhengestuften und strukturreichen Laubwaldmantels mit vorgelagertem Saum betrifft als Ziel generell alle Waldmäntel und ist nicht mehr gesondert im Landschaftsplan dargestellt.

- Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild

Auf dem Stadtgebiet von Landsberg bestehen zahlreiche Flächen mit besonderem naturschutzfachlichen oder landschafts-/ortsbildprägendem Aufwertungspotenzial. Für diese Flächen wurden entsprechende Ziele definiert. Demnach sollte in den engeren

Talauen und in Trinkwasserschutzgebieten der Grundwasserschutz durch extensive Grünlandnutzung verbessert werden. Diese Flächen sollten von einer baulichen Nutzung freigehalten werden, insbesondere auch bei exponierten Kuppen, um die Fernsichtwirkung nicht zu beeinträchtigen. Die Terrassenkanten könnten durch Anlage von Magerflächen und gezielter Einzelbepflanzung betont und ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung und naturschutzfachlichen Funktion erhalten werden. Zudem sollten Aufforstungen im Sinne des Waldgesetzes in den Flächen, bspw. in Bachauen nicht angestrebt werden. Eine Ausnahme stellen Waldrand- und Auwaldergänzungen dar.

- Erstellung und Umsetzung eines Pflege- und Entwicklungsplanes (PEPL)  
Für den Bereich besonders sensibler Biotopflächen wird die Erstellung und Umsetzung eines Pflege- und Entwicklungsplanes empfohlen zur optimierten, zielgerichteten Pflege von Biotopen, Extensiv- oder Brachflächen, Kiesabbaufächen und Standorten mit besonderen floristischen/faunistischen Vorkommen (z. B. Kreuzkröte, Gelbbauchunke, Flussuferläufer etc.). Dies dient insbesondere der Entwicklung von fachgerechten und zielgerichteten Umsetzungsvorschlägen, welche den Erhalt und Schutz der lokaltypischen Pflanzen und Tierbestände, die Verbesserung deren Lebensräume sowie die Wiederherstellung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft be- zweckt.
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten verbessern bei gleichzeitigem Schutz angrenzender Biotope oder ruhiger Waldbereiche (Freizeitlenkung)  
Die natürlichen Lebensräume zahlreicher Tier- und Pflanzenarten können auch durch eine intensive Freizeitnutzung beeinträchtigt werden. Hierdurch kann es zu Biotopverkleinerungen infolge einer intensiven, sich ausbreitenden Freizeitnutzung sowie zu Scheuchwirkungen und damit einem Lebensraumverlust wertvoller Tierarten kommen. Daher sollte eine Freizeitnutzung in unmittelbarer Nähe von Biotopen oder in größeren Waldbereichen nach Möglichkeit angepasst werden; ggf. können auch Erläuterungs- und Informationstafeln das Interesse der Menschen wecken, um die Schutzwirkung zu verstärken. Gleichzeitig sollten auch die Sichtbeziehungen und Aussichtspunkte für Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten freigehalten werden sowie der Erlebniswert der Erholungslandschaft gesteigert werden – ggf. mit Sitzbänken und Solitärbäumen zur Förderung der Erholungsfunktion, Bereitstellen von Abfall- aber auch Hundekotsammelstellen zur Verhinderung der Verunreinigung der freien Landschaft.

- Erhalt und Optimierung verschiedener regional bis landesweit bedeutsamer Biotopen  
Hierunter fallen z. B. regional bis landesweit bedeutsame Feuchtgebiete, Teiche, Streuwiesen und Kalktuffbereiche sowie deren Umfeld oder bedeutsame Biotopstrukturen wie Kleingewässer, Trockenstandorte, Steilwände etc. in Abbaustellen oder auch lokal bedeutsame Alleen, Hecken, Feldgehölze und Gebüsche als Lebensräume und Trittsteinbiotope in der Kulturlandschaft oder Feucht-, Bruch- und Auwälder sowie Waldtypen mittlerer Standorte (bspw. Waldreste der Schneeholz-Kiefernwälder). Bei geeignetem Umfeld sollte auf eine Erweiterung der Bestände hingearbeitet werden. Auch die bestehenden Streuobst-Alleen und Obstwiesen sollten durch Pflege entsprechend erhalten werden. Auch hierzu gibt es entsprechende Hinweise unter den „Maßnahmenvorschläge in Stichworten“ auf dem Maßnahmenplan des Landschaftsplans.

- Grünbrücke/Querungshilfe für Wildtiere und Erholungssuchende

Sowohl die Autobahn A 96 als auch die B 17 stellen für manche wandernde Tierarten aber auch für Erholungssuchende ein kaum zu überquerendes Hindernis dar. Entlang der Autobahnen wird durch die Autobahn GmbH des Bundes in gewissen Abständen dafür gesorgt, dass langfristig Grünbrücken für den großräumig konzipierten Wildtier-

Austausch gebaut werden. Entlang der B 17 könnten für Wildtiere und Erholungsuchende jedoch noch Querungshilfen angebracht werden, da insbesondere südlich von Friedheim solche Querungsmöglichkeiten kaum mehr gefahrlos möglich sind.

- **Abstürze rückbauen**

Entlang des Wiesbaches sind mindestens zwei Abstürze vorhanden, die weder wasserwirtschaftlich durch z. B. ein Kleinwasserkraftwerk genutzt werden noch für die Tierwelt durchgängig sind (vgl. Punkt weiter oben zu Fließgewässer). Hier wäre eine Kombination ggf. mit einem Kleinwasserkraftwerk und einem naturnahen Umlaufbach zu schaffen, um die Durchgängigkeit des Gewässers wieder herzustellen.

Zusätzlich zu den o. g. Maßnahmenvorschlägen gibt es **(kleinflächige) Maßnahmen**, die sich nicht im Detail sinnvoll auf dieser Maßstabsebene verorten lassen oder die im Rahmen von Neubaumaßnahmen zukünftig ohnehin verstärkt beachtet werden sollten wie z. B. **Begrünung von Fassaden und Dächern, Öffnen verdolter Gräben und Bäche (auch im Innenstadtbereich, wo genügend Platz vorhanden)** als Beitrag zur Klima- und Lufthygiene-Verbesserung im besiedelten Raum. Auch der Ausbau des landwirtschaftlichen Wege- netzes sollte, wenn zusätzlich notwendig, möglichst als „Betonspurwege“ erfolgen. Damit kann der Großteil des Wegenetzes als Kiesweg (versickerungsfähige Oberfläche) bestehen bleiben und der Weg ist trotzdem für die Landwirtschaft, aber auch für Erholungsuchende (Fahrradfahrer, Reiter etc.) nutzbar.

## 7 Anlagen und Planverzeichnis

### 7.1 Anlagen zur Begründung

- 1) Biotopkartierung (BK), 1991, Stand Januar 2018 (entspricht Anlage 2 zum FNP-Vorentwurf)
- 2) Liste der Bau- und Bodendenkmäler im Stadtgebiet Landsberg am Lech, Stand März 2018 (entspricht Anlage 4 zum FNP-Vorentwurf)
- 3) Umweltbericht zur Anpassung Flächennutzungsplan 2042 mit integriertem Landschaftsplan vom 19. November 2025
- 4) Übersicht Entwicklungsflächen FNP-Entwurf, 19. November 2025
- 5) Potenzielle natürliche Vegetation (Detaildarstellung) (entspricht Anlage 7 zum FNP- Vorentwurf)
- 6) Wasserkörper-Steckbriefe zum Wiesbach und Lech (entspricht Anlage 8 zum FNP- Vorentwurf)

## 7.2 Planverzeichnis

Plan	Zeichn.-Nr.	Maßstab
<b>1. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan</b>		
Planzeichnung mit Zeichenerklärung (2 Teilpläne)	FNP-LP 1 – 2	1:10.000
<b>2. Plananlagen zur Begründung – Bereich Landschaftsplan</b>		
<b>2.1 Bestands-, Ziele- und Maßnahmenplan</b>		
Landschaftsplan: Bestands-, Ziele- und Maßnahmenplan (2 Teilpläne)	LP 1 – 2	1:10.000
<b>2.2 Thematische Karten Landschaftsplan</b>		
Relief, Naturräume	LP-TK 1	1:25.000
Siedlungsentwicklung	LP-TK 2	1:25.000
Geologie (Übersicht)	LP-TK 3	1:25.000
Geologie (Detaildarstellung)	LP-TK 4	1:25.000
Übersichtskarte Boden	LP-TK 5	1:25.000
Potentielle natürliche Vegetation	LP-TK 6	1:25.000
Landwirtschaftliche Standortkartierung (Agrarleitplan)	LP-TK 7	1:25.000
Geländeklima	LP-TK 8	1:25.000
Gewässer, Gewässergüte, Trinkwasserschutz	LP-TK 9	1:25.000
Schutzgebiete, landschaftliche Vorgaben der Regionalplanung und des Waldfunktionsplans	LP-TK 10	1:25.000
Bestand und Bewertung nach ABSP/ASK	LP-TK 11	1:25.000
Gegenüberstellung Nutzungstypen/Biotopausstattung	LP-TK 12	1:25.000
Ziele und Maßnahmen des ABSP zu Lebensraumtypen	LP-TK 13	1:25.000
Biotopverbundsysteme	LP-TK 14	1:25.000
Potenzielle Aufforstungsgebiete	LP-TK 15	1:25.000
Naherholung Freizeit	LP-TK 16	1:25.000
Siedlungseignung	LP-TK 17	1:25.000
Kiesabbau	LP-TK 18	1:25.000

## 8 Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung Stadt Landsberg am Lech	33
Tab. 2: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Pendler	35
Tab. 3: Übersicht aktuelle Flächennutzung Stadtgebiet Landsberg am Lech	64
Tab. 4: Genehmigungsstand Kiesabbau	77
Tab. 5: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2024	93
Tab. 6: Unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich	98

Tab. 7:	Im Bebauungsplan festgesetzte, noch nicht genutzte Flächen	99
Tab. 8:	Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen	100
Tab. 9:	Aktivierbare Potenziale im Wohnungsbau: Wohneinheiten und Bruttowohnbaulandfläche	101
Tab. 10:	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs	102
Tab. 11:	Gewerbliche Potenzialflächen	103
Tab. 12:	Gewerbeflächenanfragen nach Wirtschaftszweigen	104
Tab. 13:	Subtraktion der gewerblichen Potenzialflächen vom Gewerbeflächenbedarf gem. Anfragen	104
Tab. 14:	Entwicklungsflächenkonzept im FNP	105
Tab. 15:	künftige Baugebiete ohne aktuelle Rechtskraft, Stand Dezember 2025	113
Tab. 16:	Subtraktion Ausgewiesene Wohnbauflächen in der Anpassung des FNPs 2025 vom Wohnbaulandbedarf	114
Tab. 17:	Entwicklungsflächen für Gewerbe im FNP	115
Tab. 18:	In der FNP-Anpassung 2025 dargestellte neue Gewerbeflächen	117
Tab. 19:	Subtraktion Ausgewiesene Gewerbeflächen in der Anpassung des FNPs 2025 vom Gewerbeflächenbedarf gem. Anfragen	118
Tab. 20:	Entwicklungsflächen für Sondernutzungen im FNP	118

## 9 Literatur-/Quellenverzeichnis

- Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), (Hrsg.), 2013: Raumentwicklung im Klimawandel, Herausforderungen für die räumliche Planung. Forschungsberichte der ARL Nr. 2
- Attermeyer, S., et. al, 2015: Wiedervernetzungsmaßnahmen an Straßen zur Stärkung des Biotopverbunds, das neue Landeskonzept des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg als Beitrag zur „grünen Infrastruktur“. In: Naturschutz und Landschaftsplanning 47 (8/9), 2015
- Bachmann, M., Konnert, M., Schmiedinger, A., 2009: Vielfalt schaffen, Risiko verringern – Gastbaumarten als Alternativen zur Fichte
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, 2017: Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Bayerische Staatsregierung [Hrsg.] (2023): Landesentwicklungsprogramm
- Bayerischer Klimaforschungsverbund BayFORKLIM (Hrsg.), 1996: Klimaatlas von Bayern, München
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2016): Demographiespiegel für Bayern. Berechnungen für die Große Kreisstadt Landsberg am Lech bis 2034
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2036

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) [Hrsg.] (2013): Windenergie in Bayern. IN: UmweltWissen – Klima & Energie

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), (Hrsg.), 2015: Biodiversität. In: Umweltwissen – Natur

Bayerisches Landesamt für Umwelt [Hrsg.] (2010): Obere Süßwassermolasse. (PDF-Version: [https://www.lfu.bayern.de/geologie/...bayerns/.../24\\_obere\\_suesswassermolasse.pdf](https://www.lfu.bayern.de/geologie/...bayerns/.../24_obere_suesswassermolasse.pdf))

Bayerisches Landesamt für Umwelt [Hrsg.] (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns – Erläuterungen zur Übersichtskarte 1 : 500 000. Augsburg

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU), (Hrsg.), 1998: Landschaftsbild im Landschaftsplan. In: Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz, Planungshilfen für die Landschaftsplanung Bayern Nr. 3.3

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU), (Hrsg.), 2004: Klima- und Immissionsschutz im Landschaftsplan. In: Merkblätter zur Landschaftspflege und zum Naturschutz, Planungshilfen für die Landschaftsplanung Bayern Nr. 3.7

Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft (Hrsg.), 1999: Gewässergütekarte Bayern, Maßstab 1:250:000, Stand: Dezember 1998, München

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung), München

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen [Hrsg] (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Landsberg a. Lech. Textband, München

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit – StMUG (Hrsg.), 2010: Kommunales Flächenmanagement, München

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit StMUG [Hrsg.] (2010): Kommunale Landschaftsplanung in Bayern. Ein Leitfaden für die Praxis, München

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie [Hrsg.] (Stand Februar 2018): Energieatlas Bayern. München

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie [Hrsg.] (2011): Energie innovativ. München

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie [Hrsg.] (2010): Bayerischer Solaratlas. Solare Energiegewinnung.

Büro für Landschaftsplanung und Gewässerökologie und Planungsbüro Werner Haaß: Gewässerentwicklungskonzept mit Erstellung einer Gewässerstrukturkartierung an den Gewässern III. Ordnung auf dem Gebiet der Stadt Landsberg am Lech, Kassel, Februar 2024

BUND: Wildtierkorridore, Ein Leitfaden zur Umsetzung des Wald-Biotopverbundes

Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.), 2009: Biologische Vielfalt und Städte, eine Übersicht und Bibliographie

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), 2015: Gewässer und Auen – Nutzen für die Gesellschaft

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.), Internetzugriff 2015: Internethandbuch zu den Arten der FFH-Richtlinie, Anhang IV

Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.)/Riecken, U., Finck, P., Raths, M., Schröder, E. & Symank A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. – Zweite fortgeschriebene Fassung, NaBiV Heft 34

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.), 2007: Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.), 2012: Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit – BMUB, 2016: Integriertes Umweltprogramm 2030; Den Wandel ökologisch gestalten, Berlin

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMU), (Hrsg.), 2009: Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel vom Bundeskabinett am 17.12.2008 beschlossen

Burghardt, R., Campe, S., Kupski, S., 2014: Klimabewusste Stadtgestaltung, ein Überblick über die Wirkung unterschiedlicher Einflüsse. In: Raumplanung 172/1-2014

Büro Heider (2011): Stadt Landsberg am Lech. Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Fachteil Wirtschaft, Handel, Innenstadt vom 01.09.2011

CIMA Beratung + Management GmbH, 2021: Gewerbeblächenkonzept für die Stadt Landsberg am Lech, München, 12. November 2021

CIMA Beratung + Management GmbH, 2022: Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg am Lech, München, 9. September 2022

Costa, R., 2001: Waldrand – Lebensraum voller Überraschungen. Faktenblatt 7, 1. Auflage, Amt für Wald Graubünden

David, S., Göttlicher, J., Sommer, U., 2014: Stadtplanung als kommunale Gemeinschaftsaufgabe, Leitfaden „Starkregen und urbane Sturzfluten“ – eine Pflichtlektüre für Stadtplaner? In: Raumplanung 172/1-2014

Deubert, M., et. al, 2016: Das Konzept der Eh da-Flächen, ein Weg zu mehr biologischer Vielfalt in Agrarlandschaften und im Siedlungsbereich. In: Naturschutz und Landschaftsplanung 48 (7), 2016

Deutscher Wetterdienst DWD, Internetzugriff 2016: Deutscher Klimaatlas

Die Bundesregierung (Hrsg.), 2016: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Frankfurt a. M.

Drobnik, J., Finck, P., Riecken, U., 2013: Die Bedeutung von Korridoren im Hinblick auf die Umsetzung des länderübergreifenden Biotopverbunds in Deutschland. In: BfN-Skripten 346, 2013

Dürsch Institut für Stadtentwicklung (DIS), 2011: Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Landsberg am Lech, Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz, 1. Teil – Analyse, Mai 2011

Fachagentur Windenergie an Land e.V. [Hrsg.] (2015): Steuerung der Windenergie im Außenbereich durch Flächennutzungsplan im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB

Finck, P., Klein, M., Riecken, U., 2013: Wildnisgebiete in Deutschland – von der Vision zur Umsetzung. In: Natur und Landschaft – 88. Jahrgang (2013) Heft 8

Forschungsinstitut für Biologischen Landbau (FiBL), (Hrsg.), 2013: Grundlagen zur Bodenfruchtbarkeit. Die Beziehung zum Boden gestalten.

Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA), (Hrsg.), 1996: Merkblätter Waldökologie Nr. 2

Forum moderne Landwirtschaft e. V., Initiative „Innovation und Naturhaushalt“, (Hrsg.), Internet-Download 2016: Eh da-Flächen nutzen – Artenvielfalt fördern, Praxisleitfaden für Anlage und Pflege sowie „Blütenbestäuber brauchen mehr Lebensraum, wie Eh da-Flächen die biologische Vielfalt fördern können“

Gesslein B. (2013): Zur Stratigraphie und Altersstellung der jungquartären Lechterrassen zwischen Hohenfurch und Kissing unter Verwendung hochauflösender Airborne-LiDAR-Daten. In: Bamberger Geographische Schriften Sonderfolge. Institut für Geographie

Gesslein B., Schellmann G. (2010) Zur Stratigraphie und Altersstellung der jungquartären Lechterrassen zwischen Kinsau und Prittriching – erste Ergebnisse. In: Bamberger Geographische Schriften 24, S.189-213

Green City Energy AG, KlimaKom e.G. [Hrsg.] (2013): Integriertes Klimaschutzkonzept Landkreis Landsberg am Lech. München

Gstach, D., 2016: „Hitzefrei? Auf der Suche nach der klimaoptimalen Stadtstruktur zwischen Dichte und Durchgrünung“. In: RaumPlanung 184/2-2016

Hamann, A., 2016: „Unterschätzte Potenziale; Klimaschutzstrategien für Nicht-Wohngebäude in der Stadterneuerung.“ In: RaumPlanung 184/2-2016

Hänel, K., 2015: Bundesweite Konzepte für den Biotopverbund. Eine Übersicht vorliegender räumlicher Strategien. In: Naturschutz und Landschaftsplanung 47 (8/9), 2015

Haselhorst Associates GmbH in Zusammenarbeit mit MCube Consulting GmbH, 2025: Neuaufstellung des Verkehrsentwicklungsplans für die Stadt Landsberg am Lech, Endbericht Landsberg am Lech, Mai 2025

Historischer Verein für Stadt und Kreis Landsberg am Lech e.V. [Hrsg.] (2010): Landsberger Geschichtsblätter 109. Jahrgang 2010

Institut für Agrarökologie, Internetzugriff 06/2016: Eh da-Flächen, Erhalt und Förderung von Biodiversität

Jacoby, Ch., 2014: Integration einer Klimafolgenabschätzung in die Umweltprüfung, Leitfaden für die Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Regensburg. In: UVP-Report 28 (1) 7-13, 2014

Jedicke, E., 2015: „Biotopverbund zwischen Soll und Haben“. Bilanz und Ausblick aus bundesweiter Sicht. In: Naturschutz und Landschaftsplanung 47 (8/9), 2015

Kaule, 1991: Arten- und Biotopschutz, 2. Aufl., Verlag Eugen Ulmer

Kegler, Harald, 2015: Resilienz – neuer Maßstab für Gestaltung und Planen. In: Garten + Landschaft, 3/2015

Kerth, G., et. al, 2015: Anpassungskapazität von 50 Arten mit potenziell hohem Aussterberisiko gegenüber dem Klimawandel in Deutschland. In: Natur und Landschaft – 90. Jahrgang 2015, Heft 1

Kling Consult, 2024: Standortkonzept Windkraft, Raumanalyse für die Stadt Landsberg am Lech, 16. Dezember 2024

Kling Consult, 2025: PV-Freiflächenkonzept, Raumanalyse für die Stadt Landsberg am Lech, 26. September 2025

KLIWA (Hrsg.), 2012: Auswirkungen des Klimawandels auf Bodenwasserhaushalt und Grundwasserneubildung in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz, in KLIWA-Berichte Heft 17 sowie digitaler Anhang zu KLIWA-Heft 17 mit Szenarienvergleich für einzelne Kenngrößen

KLIWA (Hrsg.), 2012: Klimawandel im Süden Deutschlands, Ausmaß – Auswirkungen – Anpassung

KLIWA (Hrsg.), 2012: Klimawandel in Süddeutschland, Veränderungen von meteorologischen und hydrologischen Kenngrößen, Klimamonitoring im Rahmen des Kooperationsvorhabens KLIWA

Klöser, L., 2016: Oben grün – brauchen wir andere Dächer? In: Garten + Landschaft

Knoflacher, Herrmann (2014): Zukunft am Lech: Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Landsberg am Lech, April 2014

Kölling, Ch., 2007: Klimahüllen für 27 Waldbauarten. In: AFZ – Der Wald 23/2007

Korbel, J., Kurth, D., 2016: „Klimaanpassung als Aufgabe der Stadtentwicklung; neue Leitbilder und Anpassungskonzepte am Beispiel der Region Stuttgart.“ In: RaumPlanung 184/2-2016

Kruse, E., 2016: „Planen mit Regenwasser – Koexistenz der Funktionen“. In: Garten + Landschaft 11/2016

Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz-FIN-WEB (Online-Datenbank: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> Stand Januar 2018)

LARS consult GmbH Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung [Hrsg.] (2009): Auswahl von Flächen für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen. Bericht zur Geographischen Analyse.

Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (Hrsg.), 2012: Städtebauliche Klimafibel, Hinweise für die Bauleitplanung

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren [Hrsg.] (2010): Planungshilfen für die Bauleitplanung. Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, München

PAN, Institut für Landschaftsökologie (ILÖK), 2010: Bewertung des Erhaltungszustandes der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie in Deutschland, überarbeitete Bewertungsbögen der Bund-Länder-Arbeitskreise als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring. Erstellt im Rahmen des F+E-Vorhabens konzeptionelle Umsetzung der EU-Vorgaben zum FFH-Monitoring und Berichtspflichten in Deutschland im Auftrag des BfN, September 2010

Planungsbüro Zettler – Aalto & Partner (2001): Landschaftsplan – Landsberg am Lech. Memmingen

Planungsverbund Äußerer Wirtschaftsraum München: Kreisdaten 2007, Landkreis Landsberg am Lech

Planungsverbund Äußerer Wirtschaftsraum München: Stadtlandkreisanteil Landkreis Landsberg am Lech, Gemeindedaten, Ausführliche Datengrundlagen 2016

Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, 2016: Bevölkerungsprognose 2033, Bedarfsermittlung Grund- und Mittelschulen 2033 Stadt Landsberg am Lech, Entwurf, 22.07.2016

Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, 2016: Präsentation Wohnungsbedarfsprognose 2033, 5. Oktober 2016

Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, 2018: Bevölkerungsprognose 2033, Bedarfsermittlung Grundschulen 2033, Stadt Landsberg am Lech, Vorabentwurf vom 9. Juli 2018

Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, 2022: Konzept zur Sportangebotsentwicklung in der Stadt Landsberg am Lech, 31. August 2022

Planwerk Stadtentwicklung, Nürnberg, 2025: Bevölkerungsprognose 2042, Bedarfsermittlung für die Stadt Landsberg am Lech, 31. Oktober 2025

Regierung von Oberbayern [Hrsg.] (2019): Regionalplan München.

Regierung von Oberbayern [Hrsg.] (2007): Landschaftsentwicklungskonzept der Region München. Textband. München.

Sprenger W: Geologie und Flussgeschichte der Iller. (Onlineveröffentlichung des Wasserwirtschaftsamt Krumbach unbekannter Zeiterstellung: [www.argetui.de/sites/arge\\_tui/wissenswertes/002/geologie\\_iller.pdf](http://www.argetui.de/sites/arge_tui/wissenswertes/002/geologie_iller.pdf))

Stadt Landsberg am Lech (2015): Europan 13. Gewerbe und Wohnen im Einklang mit der Natur. Auslobung März 2015

Stadt Landsberg am Lech (2015): Teilraumgutachten Katharinenvorstadt. Urbanes Leben am Paierbach

Stadt Landsberg am Lech (2015): Teilraumgutachten Landsberg West Heft 1 – 5, Juni 2015

Stadt Landsberg am Lech [Hrsg.] (2007): Landsberg. Romantik am Lech, Landsberg

Stadt Landsberg am Lech [Hrsg.] (2011). Die Stadt Landsberg – Geschichte und Geschichten

Stadt Landsberg am Lech [Hrsg.] (2011): Morgen fängt heute an. Integriertes Stadtentwicklungs-konzept für die Stadt Landsberg. Teil 1. Vorabzug zur internen Verwendung

Stadt Landsberg am Lech [Hrsg.] (2024): Zahlen und Daten Stadt Landsberg am Lech

Stadtbauamt Landsberg am Lech, 2016: Bericht Wohnungsbau in Landsberg am Lech vom 1. September 2016

Steiner, H., 2014: Der Regen kann kommen. In: Garten + Landschaft 11/2014

TransportTechnologie-Consult Karlsruhe GmbH (TTK), 2025: Machbarkeitsstudie zur Reaktivie- rung der Gleisanlagen auf dem Areal des ehemaligen Fliegerhorst Penzings

VDI-Richtlinien, 2014: Umweltmeteorologie, Klima- und Lufthygienekarten für Städte und Regio- nen, VDI 3787 Blatt 1, Entwurf vom Februar 2014

Wack, H., 2015: Konzept und Realisierung einer vertikalen Begrünungsmethode mit dem Ziel der Feinstaubabsorption im urbanen Raum. Anliegen Natur 37 (2), 2015

**Bildnachweis:**

alle Fotos, soweit nicht anders vermerkt: Kling Consult Krumbach

**10 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 19. November 2025

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Ferdinand Kaiser

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

*Landsberg am Lech, den .....*

.....  
*Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin*