



LANDSCHAFTSPLANUNG  
KOMMUNAL  
INNOVATIV

## Multifunktionale Flächennutzung – sinnvoll geplant

Ein innovativer Baustein zum Landschaftsplan  
am Beispiel der Stadt Penzberg (Oberbayern)

natur



# 5

## Der Mehrwert

**Effiziente Flächennutzung:** Wenn städteigene Flächen für mehrere Zwecke genutzt werden, reduziert sich der Bedarf an zusätzlichen Flächen. Aktuelle Themen der Stadtentwicklung, wie Klimaanpassung oder Biotopverbund, können so gezielt angegangen werden. Durch dieses proaktive Vorgehen kann die Kommune langfristig Flächen und Kosten sparen.

### Verbesserung der Lebensqualität und des gesellschaftlichen

**Zusammenhalts:** Die Schaffung von Grünflächen und Biotopen erhöht die Lebensqualität in Penzberg, indem sie attraktive Erholungsräume bietet, die das Wohlbefinden der Bevölkerung fördern. Gleichzeitig stärken diese Räume das soziale Miteinander sowie das Engagement der Bürgerinnen und Bürger, indem sie Gelegenheiten für gemeinsame Aktivitäten schaffen und das Bewusstsein für Umwelt- und Klimathemen schärfen.

**Zugängliche Daten:** Durch die Integration der Biotopverbundplanung in das Geoinformationssystem der Stadtverwaltung Penzberg sind die Daten jederzeit verfügbar und einsehbar. Sie „verstauben“ nicht, wie es bei ähnlichen Fachplanungen in den vergangenen Jahrzehnten oft der Fall war, sondern können bei allen anstehenden Maßnahmen und Entscheidungen berücksichtigt werden.

# 4

## Der Penzberger Weg

Auf Grundlage der Erhebungen und erster Ergebnisse des Landschaftsplanungsprozesses wurde ein detailliertes Biotopverbundkonzept erarbeitet. Ziel ist es, bei begrenzter Flächenverfügbarkeit die Flächen zu identifizieren, die den Bedürfnissen der heimischen Tier- und Pflanzenwelt gerecht werden.

Daraus wurden vier „Pilotflächen“ ausgewählt. Für diese Flächen wurde in Form von Steckbriefen modellhaft dargestellt, wie diese multifunktional die Natur wieder in die Stadt „zurückholen“ und gleichzeitig für Klimaanpassung, Naherholung und Umweltbildung genutzt werden können. Ein besonderes Augenmerk lag bei der gesamten Planung auf der digitalen Bearbeitung sowie auf der Kompatibilität der erstellten digitalen Daten mit dem Geoinformationssystem und dem „digitalen Zwilling“ der Stadt Penzberg.

Um sowohl die Themen Klimaanpassung und Biotopverbund für die Öffentlichkeit verständlicher und greifbarer zu machen, als auch die verschiedenen Beteiligungsschritte und -formate der einzelnen Planungen zu koordinieren, wurde für den gesamten Planungsprozess ein Kommunikations- und Beteiligungskonzept durch ein externes Kommunikationsbüro erarbeitet.

*Durch eine multifunktionale Flächennutzung können Freiflächen gleichzeitig mehreren Zwecken dienen.*

*Fortschreitende Siedlungstätigkeit, sich mehrende Extremwetterereignisse bei immer begrenzter Flächenverfügbarkeit erzeugen starke Flächenkonkurrenz.*

# 1

## Flächenmangel: Herausforderung für Kommunen

Der Mangel an verfügbaren Flächen stellt Städte und Gemeinden in zunehmendem Maße vor erhebliche Probleme bei der nachhaltigen ökologischen Flächenentwicklung. Im Fokus stehen hierbei aktuell dringende Aufgaben wie die Klimaanpassung, die Bewältigung der Biodiversitätskrise oder die Erholungsvorsorge.

Auch die Stadt Penzberg steht vor diesen Herausforderungen. Die Stadtentwicklung der jungen und florierenden Industrie- und Wohnstadt mit Bergbauvergangenheit wird durch die umliegenden hochwertigen und streng geschützten Hochmoorgebiete natürlich begrenzt. Gleichzeitig möchte Penzberg auch seinen Charakter als „Stadt mitten in der Natur“ stärken.

# 2

## Der Landschaftsplan als Lösungsweg

Die genannten Themenfelder Klimaanpassung, Biodiversitätskrise und Erholungsvorsorge haben viele gemeinsame Aspekte, die sich mit dem Instrument der kommunalen Landschaftsplanung gut vereinen lassen. Mit ihm lassen sich sektorale Fachkonzepte wie Klimaanpassungskonzepte, Hochwasserschutzkonzepte oder Biotopverbundkonzepte auf konkrete Einzelflächen herunterbrechen. Durch eine Überlagerungsanalyse können räumliche Informationen kombiniert und bestmögliche Lösungen gefunden werden. So lassen sich beispielsweise Flächen für den Biotopverbund identifizieren, die gleichzeitig als Hochwasserrückhalt oder zur Naherholung dienen. Diese Form der ganzheitlichen Planung stärkt die Widerstandskraft der Kommunen gegen den Klimawandel und andere Umweltveränderungen. Die Stadt Penzberg hat sich daher entschieden, den Landschaftsplan im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

# 3

## Innovativer Baustein des Landschaftsplans: multifunktionale Biotopverbundplanung

Die Stadt Penzberg möchte die genannten drängenden Herausforderungen in Einklang bringen. Mittels eines sinnvoll geplanten Biotopverbundkonzeptes soll die Natur in die Stadt „zurückgeholt“ werden. Auf den selben Flächen sollen damit einhergehend Maßnahmen zur Klimaanpassung, zur Extremwettervorsorge und zur Erholungsnutzung getroffen werden. Durch eine nachhaltige Besucherlenkung sollen diese Themen im öffentlichen Raum für die gesamte Bevölkerung verständlich und greifbar gemacht werden.

Dadurch kann die Stadt Penzberg nicht nur die Lebensqualität für die Bevölkerung erhöhen, sondern auch wirtschaftliche Vorteile erzielen, indem sie gleichzeitig Kosten für Klimaanpassung und Extremwettervorsorge langfristig senkt. Durch eine nachhaltige Besucherlenkung können die Maßnahmen zudem sinnvoll kommuniziert werden, was das Engagement der Bürgerinnen und Bürger und somit den gesellschaftlichen Zusammenhalt fördert.

## SYNERGIEN NUTZEN – FLÄCHE SPAREN

Eine fundierte Gestaltung und Pflege von städtischen Grünflächen ermöglicht, wichtige Lebensräume und Korridore für die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen und zu erhalten. Gleichzeitig kann die Begrünung dieser Flächen durch Bäume und Sträucher an heißen Sommertagen die Umgebungstemperatur senken. Auch ein sinnvolles Regenwassermanagement trägt entscheidend zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels bei.

Durch kluge Planung und Gestaltung von Wegen, Sitzgelegenheiten und Spielplätzen sowie Informationsmöglichkeiten über die heimische Flora und Fauna und deren Rolle bei einer nachhaltigen Klimaanpassung können diese Flächen auch für Naherholung und Umweltbildung genutzt werden.

Aufgrund der besonderen und oft spezifischen Lebensraumansprüche vieler heimischer Tiere und Pflanzen ist es sinnvoll, vor der Planung von Maßnahmen auf einzelnen Flächen ein detailliertes Biotopverbundkonzept für das gesamte Gemeindegebiet voranzustellen.

# Kommunikation

## Sondierungsworkshop

Im Sondierungsworkshop der Stadt Penzberg wurde mit einem externen Kommunikationsbüro der Bedarf an kommunikativer Begleitung zur Fachplanung ermittelt. Ziel des Beteiligungsprozesses sollte es sein, auf den vorgesehenen Pilotflächen der Bevölkerung die ökologischen Ansprüche der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bewusst zu machen und mögliche Konflikte zu lösen.

Als wichtiger Einflussfaktor auf das Beteiligungsformat stellte sich im Sondierungsworkshop die Vernetzung der Fachplanung mit der zu diesem Zeitpunkt geplanten Landesgartenschau heraus. Um verschiedene parallel laufende Planungsprozesse in der Stadt zu bündeln und unter einem Beteiligungsformat zusammenzuführen, entschied man sich für eine Stadtwerkstatt. Deren zeitlicher Ablauf wurde für ein Jahr im Voraus geplant.



Sondierungsworkshop der Stadt Penzberg, Dezember 2022

## Coaching

In einer eintägigen Veranstaltung entstand – wiederum unterstützt durch ein externes Kommunikationsbüro – auf Basis der beim Sondierungsworkshop begonnenen Überlegungen ein umsetzungsreifes Konzept für eine Stadtwerkstatt. Kernelement der Stadtwerkstatt sind Stationen, an denen zu den verschiedenen Planungsprozessen in Penzberg informiert wird. Ergänzend hierzu werden Workshops angeboten, in denen sich die Anwesenden aktiv in die Planungsprozesse einbringen können.

Die Station zur Umsetzung der ersten Pilotfläche wurde detailliert geplant. Ziel ist es, lokales Wissen in die jeweilige Planung einzubinden und die Bürger aktiv für die Mitgestaltung zu gewinnen. In einer kreativen Werkstattatmosphäre sollen gemeinsam Lösungen und Maßnahmen entwickelt werden, die den Bedürfnissen der Gemeinschaft entsprechen. Durch dieses Format wird nicht nur das Gemeinschaftsgefühl gestärkt, sondern auch sichergestellt, dass die Ergebnisse direkt in die laufenden Planungsprozesse zurückfließen.

## Informelle Beteiligung Behörden

Bei natur- und umweltbezogenen Fachplanungen – wie einem Biotopverbundkonzept – empfiehlt sich eine frühzeitige informelle Abstimmung mit den relevanten Fachbehörden, im vorliegenden Fall mit dem Naturschutz, der Wasserwirtschaft und der Fischereifachberatung. Durch diese vorgezogene Beteiligung können fachliche Anforderungen frühzeitig identifiziert werden und in die Planungsüberlegungen einfließen. Dies trägt wesentlich dazu bei, die Qualität der Planung zu erhöhen, Konflikte zu minimieren und das Risiko formeller Einwendungen im späteren förmlichen Beteiligungsverfahren nach BauGB deutlich zu reduzieren.

## Fachplanung als digitaler Zwilling

Ein digitaler Zwilling einer Kommune ist ein virtuelles Abbild einer Stadt oder Gemeinde, das alle wichtigen Informationen über Gebäude, Infrastruktur oder Umweltdaten wie Luftqualität und Naturausstattung digital erfasst und zusammenführt. Dieses Modell ermöglicht es, verschiedene Szenarien zu simulieren und Entscheidungen auf Basis aktueller Daten zu treffen. Dadurch können Planungsentwürfe besser veranschaulicht und der Bevölkerung vermittelt werden. Zudem können Bürgerinnen und Bürger ihre Vorschläge und Hinweise direkt mitteilen. Da dies auch von zu Hause aus durchführbar ist, wird eine breitere Beteiligung ermöglicht.

Im vorliegenden Fall bietet die Integration des Biotopverbundkonzeptes in den digitalen Zwilling eine einfache Möglichkeit für alle, die sich über die schöne Natur und Landschaft rund um Penzberg informieren möchten. Die Bedeutung und die Zusammenhänge von Natur und Landschaft können somit besser vermittelt werden. Es wird ein stärkeres Bewusstsein für die Natur „direkt vor der Tür“ geschaffen und das Verständnis für Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung von Natur und Landschaft wird verbessert.

# Multifunktionale Flächennutzung – der Penzberger Weg



## Auftaktgespräch

In einem Auftaktgespräch mit dem Bürgermeister und Vertretern der Stadtverwaltung wurden die wesentlichen Ziele, Inhalte und Rahmenbedingungen geklärt. Die Gesprächsergebnisse bildeten die Grundlage für die **Vergabe des Fachmoduls** „Blau-grüne Adern durch die Stadt: Biotope vernetzen – Natur begreifen – Synergien schaffen“.

Das Ziel war, auf Grundlage eines sinnvoll geplanten Biotopverbundkonzeptes Flächen herauszuarbeiten, auf denen beispielhaft die Möglichkeiten einer multifunktionalen Nutzung aufgezeigt werden können. Ein besonderes Augenmerk wurde hier auf das Thema Naturschutz/Biodiversität im öffentlichen städtischen Raum gelegt. Dieses sollte für die Bevölkerung verständlich und greifbar gemacht werden.

## Bestandsanalyse Biotopverbund

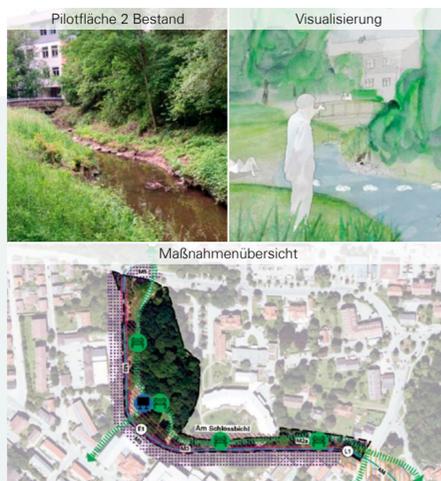
Ein Biotopverbundsystem ist eine umfassende Strategie, die ökologisch wertvolle Lebensräume verbindet und erhält. Es ermöglicht heimischen Tieren und Pflanzen sich auszubreiten und genetisch auszutauschen, wodurch ihre Überlebensfähigkeit langfristig gesichert wird. In einem ersten Schritt werden bestehende Biotopkomplexe, so genannte Kernflächen, identifiziert. Diese Flächen bilden zentrale Lebensräume für verschiedene Arten, sie bieten die spezifischen Bedingungen, die viele heimische Tier- und Pflanzenarten benötigen. Anschließend werden Zielarten definiert. Diese Arten haben oft hohe Standortansprüche und benötigen spezielle Bedingungen, die in der Planung berücksichtigt werden müssen.

Ein weiterer wichtiger Schritt ist die Festlegung von Verbundachsen und Verbindungskorridoren. Diese Korridore ermöglichen es den Arten, sich zwischen den Kernflächen zu bewegen und neue Lebensräume zu erschließen. Für jede Verbundachse und jeden Korridor können spezifische Maßnahmen definiert werden. So entsteht ein **Leitbild und Maßnahmenkonzept** zur Stärkung des Biotopverbunds in Penzberg.

## Überplanung Pilotflächen

Vier Pilotflächen sollen demonstrieren, wie sich die verschiedenen Nutzungen – Biotopverbund, Klimaanpassung, Naherholung und Umweltbildung – durch geeignete Maßnahmen auf der jeweiligen Fläche vereinen lassen. Es handelt sich um Testgebiete, auf denen verschiedene Ansätze praktisch erprobt und optimiert werden können.

Die **Auswahl der Pilotflächen** erfolgte ausschließlich auf städtischem Grund – die Stadt Penzberg kann dadurch schnell und flexibel auf die Ergebnisse reagieren und die Maßnahmen bei Bedarf anpassen. Die Pilotflächen bieten zudem die Möglichkeit, Synergien mit anderen städtischen Projekten wie dem Mobilitätskonzept oder einer möglichen Landesgartenschau zu nutzen. So können mögliche Konflikte vermieden und die verschiedenen Planungen harmonisch miteinander verknüpft werden.



## Integration in den Landschaftsplan

Eine eigenständige Erarbeitung eines Landschaftsplans vor der Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans ermöglicht Kommunen, vorausschauend auf lokale Herausforderungen zu reagieren. Der Landschaftsplan stellt alle relevanten Umweltfaktoren wie Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna dar. In der Stadt Penzberg wurden zudem das Biotopverbundkonzept sowie die auf den Pilotflächen erarbeiteten Maßnahmen in den Landschaftsplan integriert. So entsteht ein umfassendes Bild der natürlichen Gegebenheiten und Erfordernisse und damit eine fundierte Basis für zukünftige Entscheidungen der Flächennutzung.

Diese Entkopplung von Natur- und Umweltbelangen vom raumplanerischen Abwägungsprozess stärkt die objektive Entscheidungsfindung für Gemeinderäte, Bürgermeister und andere Beteiligte und trägt zu einer nachhaltigen Entwicklung bei.

## Rechtswirksam durch Integration in den Flächennutzungsplan

Mit der Integration der Inhalte des Landschaftsplans einschließlich dem Biotopverbundkonzept in den Flächennutzungsplan werden diese rechtsverbindlich. Der Flächennutzungsplan dient als Grundlage für die weitere Bauleitplanung und stellt sicher, dass die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. So wird eine nachhaltige und umweltgerechte Entwicklung der Gemeinde gefördert.

## EMPFEHLUNGEN

Wollen Kommunen die ihr begrenzt zur Verfügung stehenden Freiflächen multifunktional nutzen, können die Möglichkeiten und Synergien hierzu über eine Teilfortschreibung oder eine Neuaufstellung des Landschaftsplans aufgezeigt werden. In der Regel handelt es sich hierbei um eine „Besondere Leistung“, die über die Grundleistungen des Landschaftsplans hinausgeht.

Das Beispiel der Stadt Penzberg zeigt einige Erfolgsfaktoren, die für andere Kommunen wegweisend sein können:

**Digitale Planung:** Für eine effektive Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind traditionelle analoge Verfahren nicht mehr ausreichend. Digitale, mit Hilfe von Geoinformationssystemen erzeugte Planwerke bieten erhebliche Vorteile. Sie ermöglichen eine schnellere Erstellung und Anpassung von Plänen, fördern die Transparenz durch klare Datenvisualisierung und erleichtern die Integration verschiedener Informationsquellen. Planungszeiträume werden kürzer, die Entscheidungsfindung wird effizienter.

**Transparenz und Beteiligung:** Durch die digitale Integration und Standardisierung der Fachdaten, beispielsweise im „digitalen Zwilling“ der Stadt Penzberg sind die Informationen für die Öffentlichkeit leichter zugänglich. Mit der gezielten Umsetzung eines auf die Bedürfnisse

der Gemeinde angepassten Kommunikations- und Beteiligungskonzepts können umfassende Fachplanungen, wie ein Biotopverbundkonzept, besser vermittelt werden. Durch eine frühzeitige und niedrigschwellige Beteiligung von Öffentlichkeit und Fachbehörden steigen sowohl die Qualität der Planung als auch die Akzeptanz für die Umsetzung von Maßnahmen.

**Gemeinsam gestalten:** Gerade in mittleren und größeren Kommunen ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Fachbereichen und Abteilungen oft eine Herausforderung. Regelmäßige Besprechungen fördern die Kommunikation und helfen, zahlreiche parallel laufende Prozesse zu bündeln. Im vorliegenden Fall der Stadt Penzberg wurde dies von den überaus engagierten Mitarbeitern der Stadt vorbildlich umgesetzt.

**Beteiligung bündeln:** Mit dem Format „Stadtwerkstatt“ können die Beteiligungsmöglichkeiten zu verschiedenen Planungsprozessen gebündelt werden. Die aktive Einbindung der Bevölkerung und die Förderung von lokalem Wissen ermöglichen es, gemeinsam Lösungen zu entwickeln, die den Bedürfnissen der Gemeinschaft entsprechen. Ein einheitliches Beteiligungsformat für alle Projekte senkt zudem die Hemmschwelle für die Bürger, sich aktiv zu beteiligen und stärkt das Gemeinschaftsgefühl. Da die Ergebnisse direkt in die laufenden Planungen einfließen, wird die Transparenz erhöht.

## Mehr Informationen aus erster Hand

Stadt Penzberg  
Karlststraße 25  
82377 Penzberg  
Telefon: 08856/813-0  
E-Mail: [stadtbaumat@penzberg.de](mailto:stadtbaumat@penzberg.de)  
Internet: [www.penzberg.de](http://www.penzberg.de)

## Legende zum Ablaufschema

**Beschluss:** Kommune hat Beschluss gefasst/Beschluss erforderlich

**Kosten:** Eigenmittel erforderlich

**Fördermittel:** Fördermittel möglich

# Fachmodul

Die vorliegende Broschüre ist ein Produkt des Projektes „Landschaftsplanung in Bayern – kommunal und innovativ“, das 2021–2025 im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) und der Bayerischen Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL) umgesetzt wurde. Das Projekt entwickelte gemeinsam mit sechs engagierten Städten und Gemeinden innovative Bausteine für eine zeitgemäße kommunale Landschaftsplanung.

## IMPRESSUM

### Multifunktionale Flächennutzung – sinnvoll geplant

Ein innovativer Baustein zum Landschaftsplan am Beispiel der Stadt Penzberg (Oberbayern)

### Herausgeber:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)  
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160  
86179 Augsburg  
Telefon: 0821 9071-0  
E-Mail: [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)  
Internet: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)

### Konzept und Inhalt:

LfU: Christine Danner und Bernd Nothelfer  
ANL: Sandra Fohlmeister und Celina Stanley

### Bildnachweis:

Stadt Penzberg, Titel, Einklappseiten Mitte und ganz rechts; mahl-gebhard-konzepte, Einklappseiten links und Mitte rechts, Innenteil S. 2 u.; IPG GmbH, Innenteil S. 2 o.

### Stand:

Oktober 2025, 1. Auflage: 1.000 Exemplare

### Druck:

Kern GmbH  
In der Kolling 120  
66450 Bexbach  
10/2025



Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind vorbehalten. Die publizistische Verwertung der Veröffentlichung – auch von Teilen – wird jedoch ausdrücklich begrüßt. Bitte nehmen Sie Kontakt mit dem Herausgeber auf, der Sie – wenn möglich – mit digitalen Daten der Inhalte und bei der Beschaffung der Wiedergaberechte unterstützt.



Diese Publikation wurde mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Für die Inhalte fremder Internetangebote sind wir nicht verantwortlich.

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Tel. 089 12 22 20 oder per E-Mail unter [direkt@bayern.de](mailto:direkt@bayern.de) erhalten Sie Informationsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staatsregierung.



Eine Behörde im Geschäftsbereich  
Bayerisches Staatsministerium für  
Umwelt und Verbraucherschutz

