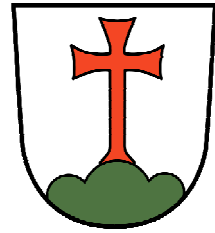


Stadt Landsberg am Lech
Landkreis Landsberg am Lech



54. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Technologiepark Lechrain“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Entwurf

erstellt am: 13.12.2023

geändert am: 06.02.2026

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Institut für ökologische Forschung

Gehmweg 1 | D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-gmbh.com

Bearbeiter: Dipl. Ing. Belinda Reiser, Prof. em. Dr. U. Pröbstl-Haider

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	4
1.1	Anlass und Zweck der Planung	4
1.2	Lage, Größe und Beschaffenheit.....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1	Darstellung des bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplans.....	5
2.2	Ziele der Landesplanung und der Raumordnung.....	6
2.2.1	Nachhaltigkeit	6
2.2.2	Raumstruktur und zentralörtliche Gliederung	6
2.2.3	Siedlungsstruktur	7
2.2.4	Wirtschaftliche Entwicklung.....	8
3	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	8
3.1	Geplante Nutzung	8
3.2	Erschließung	8
3.3	Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)	9
3.4	Ver- und Entsorgung	9
3.5	Brandschutz und Rettungswege	10
3.6	110 kV-Freileitung der LEW.....	10
3.7	Immissionsschutz.....	11
3.8	Grünordnung.....	12
3.9	Betroffenheit von Schutzgebieten (LSG, Natura2000)	12
3.10	Artenschutzrechtliche Belange.....	13
4	UMWELTBERICHT	13
4.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	13
4.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	13
4.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	15
4.3.1	Schutzgut Fläche	15
4.3.2	Schutzgut Boden	16
4.3.3	Schutzgut Wasser.....	17
4.3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	19
4.3.5	Schutzgut Klima / Klimawandel.....	21
4.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	23

4.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe.....	24
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	25
4.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	25
4.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	25
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
4.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	26
4.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	27
4.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	27
5	LITERATUR	29

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Zweck der Planung

Die im Gewerbegebiet Lechrain ursprünglich nur auf einer Teilfläche vorgesehene gewerbliche Nutzung soll durch die kommunale Bauleitplanung deutlich erweitert werden. Vorgesehen sind Gebäude für die Produktion und Verwaltung sowie betriebsbezogenes Wohnen, Kinderbetreuung und ergänzender Infrastruktur, um einen modernen, zukunftsfähigen und internationalen Technologieparks zu entwickeln.

Über die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2300 „Gewerbepark Lechrain“ und Nr. 2301 „1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Lechrain“, kann diese Zukunftsperspektive nicht umgesetzt werden.

Daher hat der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech in seiner 15. Sitzung vom 31.07.2013 die Änderung des Flächennutzungsplans als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Neuaufrstellung des Bebauungsplans „Technologiepark Lechrain“ beschlossen, der Flächen im Westen, Süden und Osten für die Erweiterung einbezieht.

Im aktuellen Bauleitplanverfahren soll der Großteil der ehemaligen Kaserne als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologiepark Lechrain“ gemäß § 11 BauNVO mit dem Nutzungsschwerpunkt „Entwicklung neuer Technologien und Produktion“ und mit ergänzenden Nutzungen, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, ausgewiesen werden.

Diese Nebennutzungen umfassen soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte für Betriebsangehörige), gesundheitliche Bereiche (Betriebsarzt, Sportanlagen), ergänzende Versorgungseinrichtungen (Gastronomie), temporäres Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Mitarbeitende sowie eine Zone für Hospitality und Kultur.

1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 4 km südlich von Landsberg östlich der Bundesstraße B17 und westlich des Lechs im Bereich der im Jahre 2001 aufgelösten Lechrain-Kaserne, die durch einen Bebauungsplan bereits 2008 zum Gewerbegebiet entwickelt wurde. Die Bestandsgebäude im Plangebiet werden daher heute bereits gewerblich genutzt, vorrangig durch das Unternehmen 3C-Carbon Group AG. Einige Gebäude und Freiflächen sind an andere Firmen vermietet. Zum Teil wurden alte Kasernengebäude und Hallen saniert und an neue Nutzungen angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den gewerblich genutzten Bereichen auch randliche Wald- und Offenlandflächen, deren Erhaltung über den Bebauungsplan baurechtlich gesichert wird. Teile dieser Offenlandflächen im Süden werden im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu höherwertigen Wiesengesellschaften entwickelt.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von 39,7ha.

Das Gebiet wird durch eine Hangkante der Lechterrassen in Nord-Süd-Richtung durchschnitten, die den westlichen Teil inkl. des ehemaligen Parkplatzes im Nordwesten und des Sportgelän-

des vom übrigen Gelände abtrennt. Bis auf diese Böschung ist das Gelände weitgehend eben.

Südlich des derzeit bestehenden Zauns wurden bereits vor mehreren Jahren seitens des Betriebs 3C Carbon Flächen vom Bund erworben, um diese für mögliche Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der betrieblichen Weiterentwicklung nutzen zu können. Dadurch gehört der ca. 200m breite Korridor, der direkt an das derzeitige Betriebsgelände angrenzend, nicht mehr zum Standortübungsplatz und kann nicht mehr für militärische Übungszwecke genutzt werden. Gleiches gilt für den schmalen Waldgürtel, der das Planungsgebiet östlich abgrenzt und ebenfalls durch die Firma 3C Carbon übernommen wurde.

Der Standortübungsplatz umfasst sämtliche nach Süden und Südosten angrenzende Fläche bis nach Dornstetten im Süden bzw. dem Lech im Osten. Richtung Nordosten schließen landwirtschaftliche Flächen und Waldgebiete an.

Westlich der B17 dominiert die Landwirtschaftsflur, die durch Feldgehölze und kleinere Waldflächen durchzogen wird. Vor einigen Jahren wurde westseits der B17 ungefähr auf der Höhe des Planungsgebiets eine Freiflächen-PV-Anlage errichtet.

Innerhalb des Plangebiets stocken größere Wald- und Gehölzflächen im Umfeld zum Sportplatz sowie entlang der B17. Zudem verteilen sich besonders im nördlichen Bereich kleinere Gehölzinseln und Einzelbäume über das dort kleinstrukturierte Gebiet.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung sind Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich erfasst.

Im westlichen Teilbereich des Gebietes verläuft parallel zur Bundesstraße B17 eine 110 kV-Freileitung der Lechwerke LEW AG. Entlang der Westseite der B17 führt die Bahnlinie Landsberg am Lech – Schongau.

Von der Bundesstraße B17 zweigt der 3C-Ring (früher Lechrainstraße) ab, über die Planungsgebiet von Norden her erschlossen wird. Die innere Erschließung zieht sich durch die frühere Nutzung rasterartig durch das Gebiet bis nach Süden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Darstellung des bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplans

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg am Lech als Gewerbegebiet dargestellt. Im Westen schließt das Gebiet mit einer Grünfläche ab, im Südwesten sowie entlang der östlichen Grenze des Planungsgebiets ist eine Waldfläche dargestellt. Nach Süden schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Insbesondere bei der nun geplanten Erweiterung der gewerblichen Fläche nach in Richtung Südwesten, steht die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dort dargestellte Waldfläche den jetzigen Planungszielen entgegen.

Nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, wird im Vorhabensgebiet eine Änderung der Darstellung notwendig, die zusammen mit der Neuauflistung des Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgt. Dazu wird im Flächennutzungsplan im

Änderungsbereich entsprechend der Betriebsentwicklung und vorgesehenen Flächennutzung ein Sondergebiet "Technologiepark Lechrain" gemäß § 11 BauNVO dargestellt.

2.2 Ziele der Landesplanung und der Raumordnung

Die Ziele der Landesplanung und der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 formuliert. Die für das vorliegende Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze werden nachfolgend dargelegt.

2.2.1 Nachhaltigkeit

Gemäß Kapitel 1 des LEP ist in Bayern eine nachhaltige räumliche Entwicklung angestrebt werden, bei der die verschiedenen Nutzungsansprüche gegeneinander abgewogen werden müssen. Droht dabei die Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen sind entsprechend den Umwelt- und den ökologischen Belangen Vorrang vor anderen Raumnutzungsansprüchen einzuräumen. Eine Schonung der vorhandenen Ressourcen wird als Grundsatz formuliert (Kap. 1.1.3).

In diesem Zusammenhang wird in Kap. 1.3 die Herausforderungen des Klimawandels eingegangen, zu denen die Erhaltung und Stärkung der Klimafunktionen natürlicher gehört. Zudem sind die kleinräumigen und überregionalen Auswirkungen, die der Klimawandel mit sich im Rahmen von Siedlungsplanungen berücksichtigt werden. Im Rahmen regionaler und lokaler Fachplanungen kommt dabei dem Schutz und der Förderung klimarelevanter Strukturen eine wichtige Bedeutung zu.

⇒ Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung erfolgt die Nachnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen, die bereits in vielen Bereichen eine Versiegelung oder bauliche Veränderung verursacht hatte. Die geplante Erweiterung nach Süden betrifft einen fichtendominierten Forstbestand, für das lokale Kleinklima in Bezug auf die erhöhte Wasserspeicherkapazität, den Luftaustausch oder auch die Temperaturregulation von Bedeutung ist. Die Erweiterung versiegelter Flächen kann insbesondere während der Sommermonate zu lokalen Aufheizungen führen. Um diese Effekte zu vermeiden, können im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vorgesehen werden (z.B. Erhaltung von abschirmenden Gehölzen, Vorsehen von Baumpflanzungen, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, Nutzung von Dachflächen PV-Anlagen und oder Dachbegrünung).

2.2.2 Raumstruktur und zentralörtliche Gliederung

Die Stadt Landsberg am Lech ist gemäß Anhang 1 des Kap. 2.1.2 LEP als Mittelzentrum eingestuft. *„Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.“* (Kap. 3.1.2 (G)).

„Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.“ (Kap. 2.1.5 (Z)).

⇒ Das Plangebiet liegt abseits ca. 4km südlich des Stadtgebiets Landsberg am Lech und soll bereits

bestehender Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsstandort des ansässigen Betriebs der Carbon-Branche erweitert werden. Zentralörtliche Einrichtungen sind im Planungsgebiet nicht vorgesehen. Die gegenüber der allgemein zulässigen gewerblichen Nutzung deutlich untergeordnete, kleinräumige Angebote („Tante-Emma-Laden“, Kindertagesstätte) dienen ausschließlich der Versorgung der Mitarbeiter und Betriebsangehörigen. Entsprechende Nutzungsregelungen erfolgen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan. Ein Zielkonflikt kann somit ausgeschlossen werden.

2.2.3 Siedlungsstruktur

Gemäß Kap. 3.1 sollen Bauflächen **nachhaltig und bedarfsorientiert** ausgewiesen und entwickelt werden. Dabei ist insbesondere auf eine flächensparende Siedlungspolitik unter Berücksichtigung der projektspezifischen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen zu achten.

- ⇒ Bezüglich der bedarfsgerechten Entwicklung von gewerblichen Flächen ist die Auslegungshilfe *„Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“* des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesplanung und Energie (Stand 05.12.2023) heranzuziehen.

Die Stadt Landsberg am Lech hat im Zusammenhang mit der derzeit im Verfahren befindlichen Neuauftellung des kommunalen Flächennutzungsplans eine entsprechende Bedarfsanalyse durchgeführt. Entsprechend des Entwurfs der Begründung in der Fassung vom 10.11.2025 wird in Kap. 5.4.4 ff das bestehende Gewerbeflächenpotential dem ermittelten Bedarf gegenübergestellt. Demnach ergibt sich bis ins Jahr 2042 ein Bedarf von knapp 16ha Gewerbeflächen, die über die bestehenden Potentiale nicht gedeckt werden können.

Wie in Kap. 5.4.4 der Begründung dargelegt, blieb das vorliegende Planungsgebiet des Technologieparks Lechrain in diesem Zusammenhang unberücksichtigt, da die bestehenden Gewerbeflächen bereits vollständig genutzt werden und etwaige Entwicklungsflächen ausschließlich für die Erhaltung und Weiterentwicklung des vor Ort ansässigen spezialisierten Betriebs erforderlich sind. Dementsprechend stehen weder die Bestandsflächen, noch die nun über die vorliegende Planung vorgesehenen Erweiterungsflächen zur Deckung des allgemeinen Gewerbeflächenbedarfs zur Verfügung. Der örtliche Betrieb forscht u.a. in verschiedenen Zukunftstechnologien, weshalb an Teilbereiche der Anlage erhöhte Sicherheitsansprüche bestehen. Die vorliegende Alleinlage begünstigt die Möglichkeiten, diese Sicherheitsstandards zu gewährleisten. Entsprechend liegen derzeit im Stadtgebiet auch keine alternativen Standorte für diesen Betrieb vor, die dem Flächenbedarf sowie den vorliegenden Rahmenbedingungen und -anforderungen entsprechen.

Ein weiteres wesentliches landesplanerisches Ziel ist die **„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“** (Kap. 3.2). Vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sind die Potentiale der Innenentwicklung zu prüfen. In dem Zusammenhang steht auch das in Kap. 3.3 formulierte **Anbindegebot**, wonach Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (G).

- ⇒ Wie oben beschrieben, liegt das Planungsgebiet abseits vom Stadtgebiet Landsberg am Lech und grenzt auch an keine andere Siedlungseinheit an. Allerdings greift für das Vorhaben die Ausnahmevoraussetzung von Spiegelstrich 5, wonach neue Siedlungsflächen im Bereich von *„militärischer Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichsweise Prägung“* zulässig sind. Diesbezüglich ist auch zu berücksichtigen, dass in Teilen des Planungsgebiets bereits Baurecht für eine zivile Nutzung über den bisher rechtsgültigen Bebauungsplan sowie der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan besteht.

2.2.4 Wirtschaftliche Entwicklung

In Kapitel 5 wird auf die Ziele für die **Wirtschaftliche Entwicklung** Bayerns eingegangen. Demnach sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft gestärkt werden (Kap. 5.1). In der Begründung zu diesem Kapitel wird dazu erläutert, dass u.a. besonders günstige Verkehrsanbindungen zu günstigen Standortvoraussetzungen zählen.

- ⇒ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein ortsansässiger Betrieb, der direkt an der B17 liegt, in seiner baulichen Entwicklung gefördert und damit am Standort gesichert werden. Die Planung entspricht damit dem genannten Ziel des LEPs.

3 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

3.1 Geplante Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Technologiepark Lechrain" gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Der 3C-Ring als äußere Erschließung war bisher im rechtsgültigen Flächennutzungsplan noch nicht als Verkehrsfläche dargestellt und geht deshalb in den Änderungsbereich mit ein. Die innere Erschließung wird wie bisher nicht gesondert ausgewiesen.

Die Wald- und Grünflächen sowie die Flächen für die Landwirtschaft im Westen und Süden werden entsprechend der geplanten Entwicklung in die Plandarstellung aufgenommen:

Bezeichnung	Größe (ha)
Sondergebiet "Technologiepark Lechrain" gemäß § 11 BauNVO	32,44
Verkehrsflächen	0,71
Waldflächen	2,64
Grünflächen	1,95
Flächen für die Landwirtschaft	1,95
Gesamt	39,69

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP-Änderung

Neben den randlich dargestellten Grün- und Waldflächen sind weitere Gehölz- und Offenlandflächen in der Darstellung des Sondergebiets inkludiert, die im Rahmen der Bebauungsplanung als zu erhalten festgesetzt werden. Auf der Ebene wird auch das sonstige Nutzungsmaß geregelt und Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf den Naturschutz, das Landschaftsbild und den Immissionsschutz.

3.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die öffentliche Straße 3C-Ring (früher Lechrainstraße) erschlossen, der unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans von der B17 abzweigt. Nachdem durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung mit zusätzlichem Verkehr auf den äußeren Erschließungswegen zu rechnen ist, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in

dem die Leistungsfähigkeit des derzeitigen Knotenpunkts B17/3C-Ring untersucht wurde (BERNHARD GRUPPE; 14.11.2025).

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, das der Knotenpunkt in seiner jetzigen Form bereits für das derzeit vorliegende Verkehrsaufkommen nicht ausreichend leistungsfähig ist. Es wurden verschiedene Lösungsansätze auch in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt geprüft. Eine kurzfristig umsetzbare Vorzugsvariante sieht als bestandsnahe Lösung eine Einbahnregelung für den Abschnitt zwischen der B17 und der Einmündung der Straße zum Technologiepark vor. Dadurch können zwar Kfz von der B17 in Richtung Technologiepark einbiegen. Ein Ausfahren ist jedoch in beide Richtungen nicht mehr möglich, so dass der Knotenpunkt entlastet wird. Die Fahrzeuge werden stattdessen zunächst über die östlich der B17 parallel verlaufende Ortsverbindungsstraße Richtung Friedheim geleitet, wo sie dann wieder auf die B17 auffahren können.

Mittel- bis langfristig soll dann ein Umbau des Knotenpunkte B17/3C-Ring mit Rampen geprüft werden.

3.3 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF)

Im Planungsgebiet befinden sich aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung noch verschiedene Altlastenverdachtsflächen. Im Rahmen der „Gutachterlichen bodenschutz- und abfallrechtlichen Bewertung der weiteren Maßnahmen zu Untergrundverunreinigungen im Bauleitplanverfahren“ (SINSUS CONSULT, 06.11.2025) wurden Empfehlungen zum weiteren Umgang mit den Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) ausgesprochen. Die Empfehlungen sind tabellarisch für jeden einzelne Fläche im oben genannten Gutachten aufgeführt (vgl. Gutachten als Anlage zum Verfahren).

Die KVF Flächen werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Das Gebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgung der Stadt Landsberg am Lech angeschlossen.

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Für das Gebiet liegt ein Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros ctk-ing. Ingenieurbüro für Tiefbau- und Straßenbau, 23.01.2026 vor. Demnach wird das derzeitige Entwässerungssystem wie folgt beschrieben:

„Auf dem gesamten Gelände ist ein Schmutz-, ein „Benzin-“ und ein Regenwasserkanal vorhanden. Das Schmutzwasserkanalnetz ist über einen Sammler auf der Nord-Ostseite des Geländes an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Landsberg angeschlossen. Das Benzin- und Regenwasserkanalnetz ist in Richtung Osten über einen Kanal an den Lech angeschlossen. Das Benzinwasserkanalnetz ist als solches nicht mehr in Funktion und rührt aus der Vergangenheit (Kaserne) her. Der in diesem Netz eingebundene Benzin- und Koaleszenzabscheider, der im Bereich der Ableitung der Kanäle in Richtung Lech situiert ist, wurde stillgelegt.

Bei Neubaumaßnahmen auf dem Firmengelände wurde entsprechend der gängigen Vorschrif-

ten und der örtlichen Gegebenheiten nach Möglichkeit auf einen Anschluss der abflusswirksamen Flächen (Dach- und Verkehrsflächen) an das bestehende Kanalnetz verzichtet. Stattdessen wurden Versickerungseinrichtungen geplant und umgesetzt. Teilweise wurden für bestehende Dachflächen ebenfalls Sickereinrichtungen umgesetzt.“

Für weitere bauliche Entwicklungen soll das neu begonnene Entwässerungssystem weitergeführt werden. Dabei wird das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser über gebäudenah situierte Rohrrigolen entwässert und das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über begrünte Sickermulden.

Strom- und Gasversorgung

Das Gebiet wird über die Elektrizitätswerke Landsberg (EWL) versorgt. Die Gasversorgung erfolgt durch Erdgas Schwaben.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Landsberg sichergestellt.

Sämtliche Leitungen (Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind unterirdisch zu verlegen.

3.5 Brandschutz und Rettungswege

Die Löschwasserversorgung erfolgt im Technologiepark über Löschwasservorratsbehälter bzw. Löschwasserteiche. Es stehen hierzu 3 Löschwasserversorgungsstellen verteilt über das gesamte Areal zur Verfügung. Bei einem Radius von 300 m um die Löschwasserversorgungsstellen können sämtliche Liegenschaften und Gebäude des Technologieparks mit Löschwasser versorgt werden. Dabei handelt es sich um die Panzerwaschanlage im Süden, einen umgebauten Benzinabscheider östlich des Planungsgebiets sowie einen Wasserbehälter im Gebäude im Nahbereich des Sportplatzes.

Die innere Erschließung ist für das Befahren mit Rettungsfahrzeugen geeignet.

3.6 110 kV-Freileitung der LEW

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebiets verläuft parallel zur Bundesstraße B17 im Bestand eine 110 kV-Freileitung der Lechwerke LEW AG. Diese Freileitung wurde nach Aussagen der LEW AG im Jahre 1940 errichtet. Für diese Leitung existiert, soweit sie sich auf den FlNr. 692/9, 692/38 und 692/28 innerhalb des Bebauungsplangebiets befindet, weder eine schuldrechtliche noch eine dingliche Sicherung. In diesen Bereichen ist somit der Bestand der derzeitigen Leitung rechtlich nicht gesichert.

Anlässlich einer Besprechung mit Vertretern der LEW AG und der Stadt Landsberg am Lech am 10.07.2025 wurde Letzteres von der LEW AG eingeräumt. Die LEW AG beabsichtigen, die bestehende Leitung, welche ohnehin das Ende der Lebensdauer erreicht hat, zu erneuern. In diesem Zusammenhang soll auch die Kapazität der Leitung vervierfacht werden. Insoweit wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren für die Neutrassierung seitens der LEW AG vorbereitet.

Der derzeitige Leitungsverlauf ist bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan nachrichtlich enthalten. Die Darstellung bleibt entsprechend unverändert. Für die künftige Leitungsführung ist der Ausgang des in der Zukunft stattfindenden Planfeststellungsverfahrens abzuwarten.

3.7 Immissionsschutz

Schallschutz

Im Rahmen der Planung ist immissionsschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen. Die zulässigen Geräuschemissionen der Gewerbeflächen sind aktuell durch Emissionskontingente nach DIN 45691 über den Bebauungsplan geregelt. Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich mehrere Einzelanwesen. In größeren Abständen von über einem Kilometer liegen die Ortschaften Ellighofen und Friedheim (linkerhand des Lechs) sowie auf der gegenüberliegenden Seite des Lechs die Ortschaft Pitzling. Planungsziel ist es, die insgesamt zulässige Geräuschemission des Planungsgebietes nicht maßgeblich zu erhöhen.

Durch die Umwidmung der Flächen in ein Sondergebiet, in denen in Teilbereichen in Ausnahmefällen auch Betriebswohnungen zugelassen werden soll, werden neue Schutzansprüche in unmittelbarer Nähe zu den verbleibenden Betriebsflächen geschaffen.

Inwiefern die zulässigen Geräuschemissionskontingente in Verbindung mit den betrieblichen Anforderungen angepasst werden müssen bzw. welche ggf. zusätzlichen Immissionsschutzmaßnahmen bezogen auf die Wohnnutzung im Hinblick auf den Firmenbetrieb, Sportanlage und Immissionen aus dem Straßenverkehr (B17) erforderlich werden, wurde 2026 über eine schalltechnische Untersuchung ermittelt. Dieses Gutachten (Müller-BBM, 06.02.2026) ergab, dass unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan (v.a. Festsetzung von Emissionskontingenten) die einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerte sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebiets eingehalten werden können.

Lichtemissionen

Im Rahmen einer lichttechnischen Stellungnahme (Müller-BBM, 08.10.2025) wurde untersucht, ob die bestehenden Beleuchtungsanlagen im Plangebiet Lichtemissionen hervorrufen, die in der bewohnten Umgebung zu nicht zulässigen Belastungen führen. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass im Vergleich zu früheren Erhebungen im Jahr 2015 die Beleuchtung aus energetischen Gründen reduziert wurde. Unzulässig hohe Lichtimmissionen im bewohnten Umfeld des Planungsgebiets konnten ausgeschlossen werden. Für die weitere bauliche Entwicklung wurden Hinweise zur lichttechnischen Planung formuliert, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Dadurch kann eine allgemeine Raumaufhellung auch zum Schutz des an das Planungsgebiet angrenzenden Natura2000-Gebiet vermieden werden.

Luftreinhaltung

Ein weiteres Gutachten zur Luftreinhaltung (Müller-BBM, 23.01.2026) kam zu dem Ergebnis, dass weder innerhalb noch außerhalb des Gebiets mit einer Verunreinigung der Luft zu rechnen ist. Dies bedingt sich dadurch, dass der Betrieb keine belastenden Emissionen bedingt. An diesem Sachverhalt hat sich nichts geändert.

3.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet ist in Teilen stark versiegelt und grünordnerisch ungegliedert. Im nördlich gelegenen Drittel der bebauten Gebietsfläche beschränkt sich die Versiegelung auf die vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen. Eine Ausnahme bildet hier nur der rund 1 ha große versiegelte Parkplatz im Nordwesten. Die restlichen, südlich daran angrenzenden bebauten Bereiche sind großflächig versiegelt und nur durch mehrere Pflanzflächen unterbrochen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden die randlichen Grün- und Waldflächen im Westen dargestellt, die sowohl für die Eingrünung des Technologieparks als auch aus naturschutzfachlichen Gründen (Biotopverbundachse) eine hohe Bedeutung aufweisen.

Im Süden sollen artenarme Altgrasbrachen und Reitgrasflure im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan in artenreiche Wiesenbestände entwickelt werden. Die Abgrenzung der Ausgleichsflächen werden ebenfalls in die Plandarstellung nachrichtlich übernommen.

Weitere konkrete Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Sondergebiets werden im Bebauungsplan vorgesehen.

3.9 Betroffenheit von Schutzgebieten (LSG, Natura2000)

Das Planungsgebiet ist inselartig von folgenden Schutzgebieten umgeben:

- das LSG "Lechtal-Süd",
- das FFH-Gebiet "Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten" und
- das EU-Vogelschutzgebiet "Mittleres Lechtal").

Das Sondergebiet reicht randlich in die Schutzgebiete hinein. Maßnahmen zur Vermeidung etwaiger Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehen (keine weitere bauliche Entwicklung in die Schutzgebiete; Erhaltung und Aufwertung wertgebender Wiesengesellschaften, artenschutzrechtliche Maßnahmen).

Die möglichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet wurden in einer FFH-Verträglichkeitsstudie (AGL GmbH, 06.02.2026b) detailliert betrachtet und liegen als gesondertes Gutachten bei. Demnach kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung sowie zusätzlichen, artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität eine Beeinträchtigung der vorkommenden geschützten Tierarten und ihrer Habitate vermieden werden. Die durch die bereits erfolgten Eingriffe (Verkehrsfläche, Stellplatz im Süden) bedingten, kleinteiligen Verluste geschützter Kalkmagerrasen können vor Ort durch Aufwertung von Altgrasfluren kompensiert werden.

Das Landschaftsschutzgebiet weist im Westen des Planungsgebiets nur eine Breite zwischen 60 und 80m auf und verläuft parallel zur B17. Die Flächen im LSG wurden flächendeckend als Grünflächen (Waldflächen, Extensivwiesen sowie zu erhaltenden Gehölzbestand) festgesetzt, um Konflikten mit dem Landschaftsschutzgebiet vorzubeugen.

3.10 Artenschutzrechtliche Belange

Das Untersuchungsgebiet hat aus artenschutzrechtlicher Sicht teilweise eine Bedeutung insbesondere für Vögel und aufgrund der Nähe zum Lech auch für Fledermäuse. Um die Rechtssicherheit des Bebauungsplans sicherzustellen, wurde daher neben einer Vegetations- und Lebensraumtypenkartierung im Rahmen der FFH-Verträglichkeit eine faunistische Kartierung (zu Brutvögeln, Tagfaltern, Heuschrecken, Amphibien, Reptilien und Fledermäusen) erstellt.

Auf Bebauungsplanebene wurde gesondert eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Hinblick auf das Artenschutzrecht sind über den Bebauungsplan verschiedene Vermeidungsmaßnahmen möglich. Dazu zählt u.a. insbesondere die Begrenzung von Gehölzfällungen auf die Zeit außerhalb der Brutzeiträume zum Schutz von Brutvögeln. Die saP liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die im Gewerbegebiet Lechrain ursprünglich nur auf einer Teilfläche vorgesehene gewerbliche Nutzung soll durch die kommunale Bauleitplanung deutlich erweitert werden. Vorgesehen sind Gebäude für die Produktion und Verwaltung sowie betriebsbezogenes Wohnen, Kinderbetreuung und ergänzender Infrastruktur, um einen modernen, zukunftsfähigen und internationalen Technologieparks zu entwickeln.

Das Erweiterungsgebiet sowie die bereits bestehenden Gewerbeflächen werden neu als Sondergebiet „Technologiepark Lechrain“ dargestellt. Im Westen und Süden des Geltungsbereichs verbleibt die Darstellung Wald- und Offenlandflächen.

4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

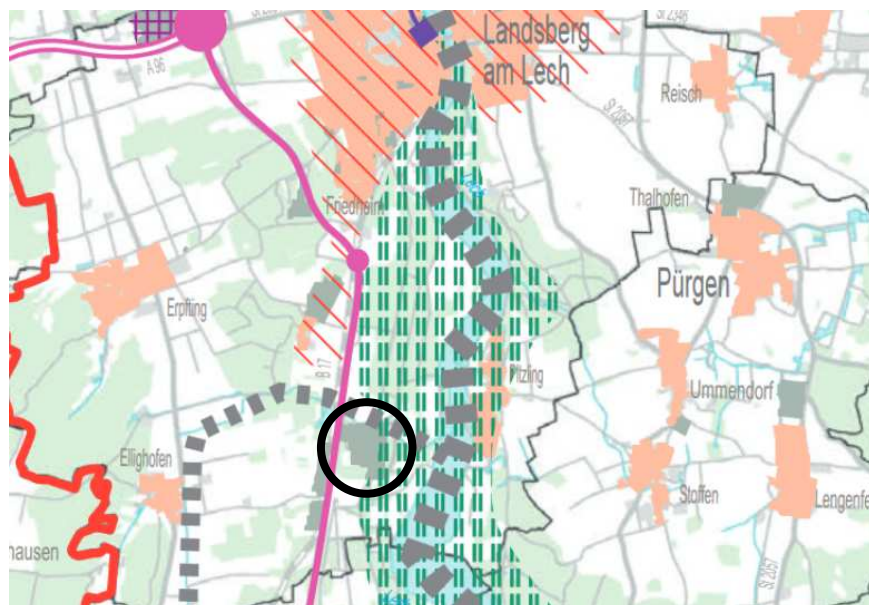
Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten. In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 und Regionalplan München

In Karte 2 des Regionalplans sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht formuliert. Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Land-

schaftlichen Vorbehaltsgebiet, grenzt jedoch an den festgelegten "Regionalen Grünzug" des Lechs an. Zudem verläuft nördlich des Areals eine wichtige Biotop-Verbundachse.



I. Festlegungen der Regionalplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Regionaler Grünzug
-  Bodenschätze (unverändert wie bisher, siehe Text B IV 5)
-  Vorranggebiet (VR) Nr.
 - 30 bis 8036/1 Kies und Sand
 - L200 bis L7733/1 Lehm und Ton
 - 5001 bis 5015, Bentonit
 - B7436/1, B7437/1
-  Vorbehaltsgebiet (VB) Nr.
 - 10 bis 801 Kies und Sand
 - L40 bis L7538/1 Lehm und Ton

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen

-  Trenngrün (mit Nr.)
-  überörtliches und regionales Biotopverbundsystem
- Technische Infrastruktur**
 -  Eisenbahnstrecke - Ausbau
 -  Eisenbahnstrecke - Neubau
 -  S-Bahnstrecke - Ausbau
 -  S-Bahnstrecke - Neubau
 -  U-Bahnstrecke - Neubau
 -  Geplanter Bahnhof / Haltepunkt, S-Bahn-Halt und U-Bahn-Halt
- Siedlungsentwicklung**
 -  Hauptsiedlungsbereiche

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen

durch genehmigte Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen;
Erhebung: Juli 2017

-  Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche)
-  Gewerbliche Baufläche, Ver- und Entsorgungsfläche und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

Technische Infrastruktur

-  Eisenbahnstrecke (mit Bahnhof / Haltepunkt)
-  S-Bahnstrecke (mit Haltepunkt)
-  U-Bahnstrecke (mit Haltepunkt)
-  Regional bedeutsame Straße - zweibahnig
-  Regional bedeutsame Straße - einbahnig
-  Höhenfreie Anschlussstelle
-  Autobahnknoten
-  Flugplatz / Flughäfen

III. Zusätzliche Darstellungen

Grenzen

-  Grenze des Regierungsbezirkes
-  Grenze der kreisfreien Stadt und des Landkreises
-  Grenze der Gemeinde

Abb. 1 Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Regionalplan München (Stand 2023)

Die in der Karte 2 des Regionalplans dargestellten Grünzüge, das Trenngrün sowie die Biotopverbundachse werden dort im Kapitel B II näher erläutert:

Siedlungsgliedernde Freiräume (Z4.2) sowie landschaftsprägende Strukturen (Z4.3) sind zu erhalten. Regionale Grünzüge tragen darüber hinaus auch zur Verbesserung des Bioklimas bei und sichern Luftaustauschbahnen (Z4.6.1).

- ⇒ Die wertgebenden Landschaftselemente sind durch das Vorhaben nicht betroffen, da die Planungen vorrangig bereits baulich veränderte Flächen betreffen bzw. nur Flächen im unmittelbaren Nahbereich einbeziehen, die zwischen den bestehenden Gewerbeflächen und der B17 liegen. Letztgenannte sind in den Karten 2 und 3 zwar noch als Wald- bzw. Landwirtschaftsfläche dargestellt, weisen aber im Übrigen keine konkreten Zielvorgaben zur Erhaltung auf.
- ⇒ Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets „Lechtal-Süd“ ist in Karte 3 enthalten. Das Planungsgebiet tangiert das LSG randlich. Bauflächen werden hier jedoch nicht ausgewiesen, sondern nur Grünflächen zur Sicherung eines Biotopverbundsystems dargestellt.

4.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen erfolgt eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

4.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das eigentliche Stadtgebiet von Landsberg wird vom Lech durchflossen. Die bauliche Entwicklung wird hier somit durch die wasserrechtlichen sowie naturschutzfachlichen Vorgaben der zu erhaltenden Landschaftsschutzgebiete und regionalen Grünzüge eingeschränkt.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbauflächen stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an. Wie in den umliegenden Städten und Gemeinden auch, kann aktuell der Bedarf kaum gedeckt werden.

Die Böden im Landsberger Stadtgebiet sind in der Regel tiefgründig und für die Landwirtschaft ertragreich. Daher kommt der Erhaltung landwirtschaftlicher Böden eine besondere Bedeutung zu.

Im Stadtgebiet konkurrieren somit die verschiedenen Nutzungen um Flächenbedarf für den Ausbau von Wohn- und Gewerbegebieten mit den dazu erforderlichen Infrastrukturen (Straßen, Versorgungseinrichtungen etc.), nach landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Versorgung der Bevölkerung sowie Natur- und Wasserschutz für die Erhaltung regionaler und überregionaler Verbundachsen miteinander.

Flächen für die Siedlungsentwicklung, insbesondere Flächen für eine gewerbliche Entwicklung, sind im Stadtgebiet deshalb nur begrenzt verfügbar.

Auswirkungen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein ehemaliges Militärgelände, welches bereits seit Jahrzehnten eine hohe Versiegelung aufweist. Die Nach- bzw. Umnutzung als Sondergebiet entspricht somit dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, da so eine Neuausweisung von Gewerbestandorten in bisher baulich unberührten Gebieten vermieden wird. Der Nachverdichtung und maßvollen Erweiterung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplanebene Rechnung getragen. Durch die Nutzung der Konversionsfläche kann ein Beitrag zum Flächensparen geleistet werden. Das Schutzgut ist daher nur **gering erheblich** betroffen.

4.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Die Geologie wird durch die Lech-begleitenden, würmeiszeitlichen Nieder- und Schotterterrassen (quartäre Lechablagerungen, "Lechterrassen") sowie holozänen Talgrund charakterisiert. Die Terrassen bestehen hier aus glazifluviatilen sandigen Grob- und Mittelkiesen und erreichen eine Mächtigkeit von bis zu 30 m. Darunter schließen feinklastische (vorwiegend sandig bis schluffige) Sedimentschichten der jüngeren Oberen Süßwassermolasse an. Die Oberfläche des Tertiärs ist durch ehemalige fluviatile Erosion teilweise stark reliefiert.

Die im Gebiet vom Lech selbst geschaffenen Sedimentablagerungen aus Kies und Sand (ökologische Sonderstandorte, sog. "Brennen"), die vom normalen Hochwasser nicht oder nur selten erreicht werden, erhalten somit keine bis nur kaum Nährstoffzufuhr, so dass diese flachen Kiesrücken sehr nährstoffarm sind.

Die Bodenbildung hat insgesamt kiesige bis sandige Ausgangseigenschaften. Auf den ertragschwachen Kiesstandorten sind vorwiegend nur flachgründige Böden entwickelt, die natürlicherweise für landwirtschaftliche Nutzung eine geringere Eignung aufweisen.

In Folge der ehemaligen (Kaserne) und heutigen (Gewerbe) Nutzung, sind weite Teile des Planungsgebiets durch große Gebäude, Hallen, Verkehrs- und Bewegungsflächen bereits stark versiegelt und befestigt.

Das Gebiet wird durch eine deutliche Hangkante der Lechterrassen in Nord-Süd-Richtung durchschnitten, die den westlichen Teil mit dem Bereich des ehemaligen Parkplatzes und Sportareal vom übrigen Gelände abtrennt. Bis auf diese Böschung ist das Gelände weitgehend eben.

Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung noch verschiedene Altlastenverdachtsflächen, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt sind. Gemäß der „Gutachterliche bodenschutz- und abfallrechtliche Bewertung der weiteren Maßnahmen zu Untergrundverunreinigungen im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“ (SINUS CONSULT, 06.11.2025) wird empfohlen diese so genannten Kontaminationsverdachtsflächen (KVF), die auf diesen Flächen bestehenden Versiegelungen zu belassen und weiterführende Untersuchungen bei konkreter Bauabsicht durchzuführen. Für spätere Eingriffe werden im Gutachten entsprechende generell erforderliche

Maßnahmen formuliert (vgl. auch die Angaben zum Schutzgut Wasser).

Auswirkungen

Durch die Darstellung als Sondergebiet sind vorwiegend bereits bestehende Gewerbegebietsflächen als Nachnutzung des Kasernenareals betroffen. Hier sind durch mögliche Nachverdichtung insgesamt nur geringfügige Neuversiegelungen zu erwarten. Darüber hinaus sind durch die Erweiterung des Sondergebietes – insbesondere im Nordwesten, Süden und Osten – auch Eingriffe in bislang unberührte Bodenschichten zu erwarten. Unter Umständen sind auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten für den Bau von Fundamenten und ggf. Unterkellerungen erforderlich. Mit großflächigen Geländeangleichungen ist aufgrund der weitgehend ebenen Geländeform jedoch nicht zu rechnen. Mit dem geplanten Sondergebiet wird durch die Ausdehnung der Bebauung und Verkehrserschließung in Randbereichen auf derzeit noch Wald, Gehölzfläche und Grünland der Versiegelungsgrad ansteigen. Durch die Versiegelung geht an diesen Stellen die natürliche Bodenfunktion verloren. Darüber hinaus sind in Folge des Maschineneinsatzes Bodenverdichtungen beim Bau und durch Materiallagerung möglich. Auf Bebauungsplanebene sind insbesondere zur Begrenzung des Versiegelungsgrads Maßnahmen zur Vermeidung möglich. Dazu zählen z.B. die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und die Festsetzung der zulässigen GRZ.

Nachdem die Ausweisung des Sondergebietes in Bereichen erfolgt, die bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet sind, liegt der Schwerpunkt der Beeinträchtigungen in den Erweiterungsgebieten im Westen und Süden. Für diese bisher von baulichen Maßnahmen noch nicht beeinträchtigten Flächen werden die möglichen **baubedingten Auswirkungen als hoch** bewertet, wobei Maßnahmen zur Vermeidung im Rahmen der Bebauungsplanung zur Reduzierung der Auswirkungen möglich sind.

4.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Der Lech fließt weiter entfernt östlich am Geltungsbereich vorüber. Das Planungsgebiet liegt noch in dessen Einzugsgebiet, aber weit außerhalb festgesetzter Überschwemmungsflächen.

Nördlich des Planungsgebiets führt entlang der nördlichen Straßenseite des 3C-Rings der Wiesenbach vorbei. Das Gewässer III. Ordnung weist eine 60m Schutzzone auf, in der für alle baulichen Anlagen eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Diese Schutzzone reicht im Norden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein.

Grundwasser:

Die quartären Schotterakkumulationen im Lechtal fungieren als ausgeprägte Grundwasserleiter, während die tertiären Molassesande und Schluffe einen großflächigen Wasserstauer darstellen. Dabei folgen die Grundwässer vor allem Tiefenrinnen im miozänen Untergrund. Die Grundwasserfließrichtung weist nach Norden bis Nordosten. Die vorhandenen quartären Kiese besitzen aufgrund ihrer hohen Durchlässigkeit schlechte Filtereigenschaften. Aus in der Nähe liegenden Messstellen kann ein mittlerer Grundwasserstand von 600,00 m ü.NN angenommen werden.

Die natürliche Geländehöhe im Untersuchungsgebiet liegt durchschnittlich auf 618,00 m ü.NN.

Da die quartären Kiese schlechte Filtereigenschaften besitzen und hier schützende Deckschichten fehlen bzw. nur flachgründige durchlässige Böden ausgebildet sind, ist das Grundwasser grundsätzlich schlecht gegen Verunreinigungen geschützt. Dies wird jedoch durch den relativ großen Grundwasserflurabstand weitgehend ausgeglichen.

Altlasten

Im Rahmen der Altlastenerkundung Phase II a (Blasy + Mader GmbH zitiert nach SINSUS CONSULT, 06.11.2025) wurden im Gebiet potentiell grundwassergefährdende Stoffe auf einzelnen Verdachtsflächen festgestellt. Hierbei handelt es sich um Mineralölkohlenwasserstoffe (im Bereich stillgelegter Tankstellen KVF 07 und 08 sowie des ehemaligen Abfalllagers KVF 23) und um Schwermetalle (ehemaliges Schrottlager KVF 22). Beide Stoffgruppen können durch Niederschläge prinzipiell in tiefere Schichten bis hin zum Grundwasser verlagert werden. Allerdings sind nur die obersten Bodenschichten bis max. 1 m Tiefe betroffen und die horizontale Ausdehnung ist gering. Angesichts des großen Grundwasserflurabstandes und der geringen verunreinigten Kubatur sowie dem teilweise wirksamen mikrobiellen Abbau (Kohlenwasserstoffe) ist aus Sicht der Gutachter (SINSUS CONSULT, 06.11.2025) eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch diese Verdachtsflächen als unwahrscheinlich einzustufen.

In der oben bereits zitierten, vorliegenden gutachterlichen bodenschutz- und abfallrechtliche Bewertung (SINSUS CONSULT, 06.11.2025) werden Maßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen aus den Altlastenflächen in das Grundwasser genannt, die im Rahmen späterer Baumaßnahmen zu beachten sind.

Auswirkungen

Grundwasser:

Die Möglichkeit, dass durch Baumaßnahmen in tiefer liegenden Bodenschichten (z.B. Fundamente, Unterkellerung) der Geschütztheitsgrad des Grundwassers maßgeblich verringert wird, ist aufgrund des anzunehmenden ausreichenden Grundwasserflurabstands von ca. 18 m auszuschließen. Hinsichtlich von Belastungen, wie z.B. Verschmutzungen, sind Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene möglich.

Inwieweit die Planung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen kann, hängt von der Höhe des Versiegelungsgrads ab. Zur Vermeidung einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildung sind im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze oder die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort möglich. Gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Versickerungsanlagen sind auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Eine erhebliche Veränderung der Grundwasserergiebigkeit oder auch eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität im Untersuchungsgebiet durch erhöhten Schadstoffeintrag ist durch das Planvorhaben nicht zu erkennen. Aufgrund des zu erwartenden höheren Versiegelungsgrades im Gebiet, jedoch des sicheren Geschütztheitsgrades des Grundwassers und möglicher Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser insgesamt als ***mittel erheblich*** eingestuft.

4.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Pflanzen

Für das Planungsgebiet wurde eine Vegetationskartierung (AVEGA, 11.06.2025) durchgeführt, in der die vorkommenden Biotoptypen flächenscharf aufgenommen wurden. Weiterhin wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung der Gehölzbestand detailliert aufgenommen (AGL GmbH 2024). Danach wird die überwiegende Fläche des Geltungsbereichs bis heute durch militärische Vornutzung der 2001 aufgelösten Lechrain-Kaserne bestimmt, auch wenn die Fläche inzwischen als Gewerbegebiet genutzt wird.

Das Planungsgebiet ist durch Gebäude, die Verkehrserschließung, Parkplätze und alte militärische Nutzflächen in weiten Teilen stark versiegelt. Im nördlich gelegenen Drittel der bebauten Gebietsfläche beschränkt sich die Versiegelung auf die vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen. Eine Ausnahme bildet hier nur der rund 1 ha große versiegelte Parkplatz im Nordwesten. Zwischen den Gebäuden liegen hier teilweise größere Rasenflächen. Die restlichen, südlich daran angrenzenden bebauten Bereiche sind nahezu vollständig versiegelt und nur durch mehrere kleine Pflanzflächen unterbrochen. Darüber hinaus sind im bebauten Gebiet zahlreiche kleinere Gehölzinseln und Einzelbäume zwischen der bestehenden Bebauung vorhanden. Die im Gebiet vorhandenen Grünflächen werden großteils aus heimischen Strauch- und Baumarten (u.a. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Winterlinde, Waldkiefer, Lärche, Hartriegel, Weißdorn, Haselnuss, Schneeball) aufgebaut. Bei den Grünflächen zwischen dem Gebäudebestand handelt es sich weitgehend um regelmäßig gepflegte Wiesenflächen.

Die artenreichsten **Offenlandflächen** liegen im derzeit noch gering genutzten, westlichen Teil des Planungsgebiets, wo zwischen Glatthaferwiesen und kleinteiligen Gehölzflächen vereinzelt auch Kalkmagerrasen eingestreut sind. Im Übrigen wird die Offenlandvegetation aus Reitgrasflure und Altgrasbrachen bestimmt.

Die bestehende Bebauung wird insbesondere nach Westen, Süden und Osten von größeren **Gehölz- und Waldflächen** umgeben. Auch das bestehende Sportplatzgelände wird von Waldflächen eingefasst. Teile der Wälder im Westen entsprechen Trockenwaldbereichen, die auf Teilflächen noch zumindest als artenarme, degradierte Schneeheide-Kiefernwälder (kein Schutzstatus nach § 30 BNatSchG) anzusprechen sind. Diese bilden einen Streifen östlich entlang der Bundesstraße B17 und waren im Rahmen der Militärbiotopkartierung 1992 teilweise sogar noch als offener Magerrasen bzw. Altgrasflur erfasst worden. Diese Flächen gehen in östlicher Richtung in Sukzessionsflächen mit Fichte, Birke, Ahorn und Weichholz über, die im Bereich der Hochspannungsleitung regelmäßig auf den Stock gesetzt wurden. Weiterhin werden die Flächen bis zum ehemaligen Militärgelände durch Reitgrasbestände und Fichtenpflanzungen entlang des Zauns bestimmt.

Ältere Fichtenaufforstungen mit einem teilweise höheren Laubholzanteil in der Strauchschicht finden sich im Süden des Geltungsbereiches zwischen Standortübungsplatz und Gewerbegebiet (bestimmende Baumart Fichte) sowie östlich des Gewerbegebiets (bestimmende Baumarten Fichte und Kiefer).

Tiere

Für das Planungsgebiet wurde eine aktuelle faunistische Untersuchung durchgeführt (Hildenbrand und Neubeck 2025), die als Grundlage zur Ausarbeitung der speziellen artenschutzrecht-

lichen Prüfung sowie einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (AGL 06.02.2026, a, b) dienen.

Diese Erhebungen zeigten, dass die wertgebensten Strukturen in den aktuell ruhigeren Gebieten im Norden (alte Kasernengebäude), am westlichen Rand (struktureiche Wiesen- und Gehölzflächen im Umgriff der Sportanlagen sowie entlang der B17), im Südwesten (Waldrand), entlang der Südgrenze (artenreiche Wiesen) sowie entlang der Waldgebiete an der Ostgrenze liegen.

Zu den artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen zählen **12 Fledermausarten**, die sowohl am Gebäudebestand als auch innerhalb der im Planungsgebiet stockenden Waldflächen oder Einzelbäume vermutet werden.

Geschützte **Amphibienvorkommen** konnten im UG nicht erfasst werden. Aufgrund bekannter Vorkommen auf dem Truppenübungsplatz weiter südlich (Hildenbrand und Neubeck 2025), ist aber ein Einwandern der Gelbbauchunke bei geeigneten Lebensräumen nicht ganz auszuschließen.

Von den zu prüfenden **Reptilienarten** konnten nur einige Individuen der Zauneidechse erfasst werden, die in den westlichen und südlichen artenreichen Saumstrukturen entlang der Gehölzränder vorkamen. Darüber hinaus kann das Vorkommen der Schlingnatter nicht völlig ausgeschlossen werden. Aufgrund der Ausstattung des Untersuchungsgebiets ist jedoch nicht anzunehmen, dass Kernlebensräume für die anspruchsvollere Schlingnatter vorhanden sind (Hildenbrand und Neubeck 2025).

In Bezug auf die europäischen **Vogelarten**, die nach Art. 1 VRL geschützt sind, wurden 18 prüf-relevante Arten erfasst. Darüber hinaus kommen 24 der so genannten Allerweltsarten im Planungsgebiet vor. Das Artenspektrum zeigt, dass das Untersuchungsgebiet vor allem von stör-unempfindlichen Arten genutzt wird, was vermutlich durch die bereits vorliegende, gewerbliche Nutzung zurück zu führen ist. Die Gebäudebrüter nutzen sowohl Gebäude im Norden als auch im Südosten des Gebiets. Die Freibrüter verteilen sich überwiegend im Altbaumbestand im Norden sowie entlang des östlichen Waldgebiets.

Von den Arten, die für ihre Brut auf Baumquartiere angewiesen sind, konnten nur der Bunt- und Grünspecht erfasst werden. Beide Arten werden im Altbaumbestand im Norden des Planungsgebiets vermutet. Als Bodenbrüter kommt nur die Goldammer mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit brütend vor. Die Heidelerche brütet südlich des Planungsgebiets auf dem Truppenübungsplatz. Weitere Arten, wie auch die Wachtel, zählen zu den Nahrungsgästen und suchen im UG die artenreichen Wiesen und Gehölze im Westen und Süden auf.

Biologische Vielfalt

Als Bereiche mit hoher biologischer Vielfalt sind die extensiv genutzten Wiesen und Wälder in den Randbereichen des Untersuchungsgebiets hervorzuheben.

Schutzgebiete

Der Untersuchungsraum befindet sich auf einem für die so genannten Lechheiden charakteristischen Brennen-Standort. Dabei handelt es sich um schotterreiche, magere Standorte. Auf den Lechheiden finden sich sowohl floristische Elemente trockener Lebensräume Nordbayerns, als auch dealpine Arten inklusive von Eiszeitrelikten. Dazu kommen neben Arten der Trockenrasen

auch solche wechsellückiger Standorte. Daraus ergibt eine reichhaltige Flora mit um die 680 Pflanzenarten, die durch das FFH-Gebiet dauerhaft bewahrt werden soll.

Durch traditionelle Schafbeweidung wurden die Flächen über Jahrhunderte offen gehalten. Sie sind eng verzahnt mit angrenzenden Trockenwäldern (Schneeheide-Kiefernwäldern). Die Heiden zogen sich als mehr oder weniger ununterbrochenes Band entlang des gesamten Flusslaufs. Sie sind heutzutage v.a. auf Grund der Begradigung des Lechs und der Intensivierung der Landwirtschaft nur noch in Resten vorhanden.

Dieser sensibel Landschaftsraum entlang des Lechs ist als Landschaftsschutzgebiet sowie als FFH- und Vogelschutzgebiet geschützt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird inselartig von diesen Schutzgebieten umschlossen.

Auswirkungen

Durch die geplante Darstellung als Sondergebiet sind weitestgehend bereits bestehende Gewerbegebietsflächen betroffen. Hier ist nur geringfügig mit Eingriffen und Neuversiegelungen zu rechnen. Allerdings gehen im Südwesten auch Wald- und Wiesenbestände verloren, die teilweise wertvolle Biotopflächen mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG darstellen.

Auf Bebauungsplanebene können entsprechende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden und zusätzlich durch CEF-Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu befürchten sind.

Trotz des bestehenden hohen Versiegelungsgrads sind aufgrund der Betroffenheit wertvoller Vegetation und dem Verlust von Waldflächen auch bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als **mittel erheblich** zu bewerten.

Die oben genannten Schutzgebiete sind nur randlich durch die Darstellung des Sondergebiets betroffen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung (v.a. die Situierung von Bau- und Verkehrsflächen) im Rahmen der Bebauungsplanung können Beeinträchtigungen der wertgebenden Flächen der Schutzgebiete vermieden werden.

4.3.5 Schutzgut Klima / Klimawandel

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Klimabezirk Donau-Iller-Lechplatten und wird im Wesentlichen von Westwindwetterlagen bestimmt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen modifiziert werden. Dies führt zu einer auffallenden Erhöhung der Niederschläge. Das im nördlichen Alpenvorland gelegene Lechtal wird dem warmgemäßigten Klima mit relativ gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen und Sommertemperaturen zugeordnet (immerfeuchtes Klima). Die Jahresniederschlagssumme liegt zwischen 950 und 1.100 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C. Generell sind die niederschlagsreichsten Monate Juni, Juli und August; der kälteste Monat ist der Januar und der wärmste der Juli.

Das Gebiet befindet sich im Bereich der großräumigen Luftaustauschbahn Lechtal mit ausgeprägtem Luftaustausch in N-S-Richtung. Innerhalb des Änderungsbereiches ist aufgrund der bestehenden großflächigen Bebauung mit zahlreichen Verkehrserschließungen und dem ge-

ringeren Anteil an Offenlandflächen nicht von einem Vorkommen besonderer geländeklimatischer Windsysteme auszugehen.

Die Grünflächen des Untersuchungsgebietes, insbesondere das Sportplatzareal, produzieren Kaltluft, die aufgrund der Reliefform ausschließlich zur Belüftung der hier angrenzenden Gewerbenutzung beiträgt. Darüber hinaus sind die vorhandenen Gehölz- und Waldbestände im Gebiet kleinklimatisch wirksam. Insgesamt dient das umliegende Grünland umso mehr als lokales Kaltluftentstehungsgebiet, wobei die entstehende Kaltluft jedoch vor allem in Richtung des Leches abfließt.

Die lufthygienische Situation wird derzeit von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination durch die Bundesstraße B17 und Bahnbetrieb sowie Gewerbegebietsnutzung bestimmt. Darüber hinaus werden angrenzende Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Auswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen sind während der Bauphase durch Staubentwicklung bei Materialtransport und Baumaßnahmen zu erwarten.

Generell ist im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung bebauter Areale von einem erhöhten Versiegelungsgrad auszugehen. Durch neue Gebäude und Verkehrserschließungen gehen insbesondere im Nordwesten und Osten kleinklimatisch wirksame Flächen (Grünland und Wald) verloren. Eine bedeutsame Verminderung der Frischluftproduktion und erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind jedoch aufgrund großflächig verbleibender kleinklimatisch wirksamer Flächen im Gebiet und Umgebung nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang sind auch die Vorbelastungen (Gewerbegebiet, Bundesstrasse, Bahnbetrieb) zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan können im Rahmen der Grünordnung Gehölz- und Grünflächen festgesetzt werden, die das Kleinklima im Gebiet positiv beeinflussen. Inwiefern der bestehende Gehölzbestand erhalten werden kann, ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Abhängig vom Umfang und Anstieg der Beschäftigten im Technologiezentrum sowie einer derzeit geprüften öffentlichen Anfahrtmöglichkeit, ist eventuell mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstrassen zu möglich.

Im Rahmen des Luftreinhaltungsgutachtens (Müller-BBM, 23.01.2026) wurden keine negativen Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Luftreinhaltung erfasst. Dies ist damit zu begründen, dass keine Schadstoffemissionen durch den Gewerbebetrieb entstehen.

In Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt bestehender Gehölz- und Grünflächen, Durchgrünung des Sondergebietes durch Gehölzpflanzungen, wasserdurchlässige Beläge, etc.) sind für das lokale Kleinklima durch die geplante Umnutzung in ein Sondergebiet insgesamt maximal Beeinträchtigungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

4.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

Lärm, Licht, Geruch

Die lärmtechnische Situation im Untersuchungsgebiet wird derzeit vorwiegend durch die Verkehrsgeräusche der Lechrainstraße im Norden sowie der B 17 und der Bahnlinie westlich des Planungsgebiets bestimmt. Dazu kommen die Gewerbe Geräusche sowie die Geräusche aus der Nutzung des Sportplatzes im Planungsgebiet selbst. Geplant ist zudem die Errichtung eines Hubschrauberlandeplatzes im Süden des Planungsgebiets, dessen Lärmemissionen ebenfalls auf das Gebiet wirken.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich mehrere Einzelanwesen. In größeren Abständen von über einem Kilometer liegen die Ortschaften Ellighofen und Friedheim (linkerhand des Lechs) sowie auf der gegenüberliegenden Seite des Lechs die Ortschaft Pitzling. Neben den schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets (Wohnen, Kita) sind auch die Auswirkungen für diese Ortschaften mit Misch- oder Wohnnutzung zu prüfen.

Dabei sind neben den schalltechnischen Änderungen auch die möglichen Belastungen durch die innerbetriebliche Beleuchtung, durch die Freisetzung möglicher Luftschadstoffe sowie durch die Emissionen aus der innerhalb des Planungsgebiets verlaufenden 110-KV-Leitung zu prüfen.

Erholung

Nachdem die Flächen im Untersuchungsgebiet vorwiegend gewerblich genutzt werden und das gesamte Areal aufgrund der Sicherheitsanforderungen eingezäunt ist, hat das Gebiet für die Öffentlichkeit und für die lokale Naherholung keine Bedeutung. Auch die südlich angrenzenden Flächen sind als Teil der militärischen Liegenschaften für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Nordöstlich des Gebiets führen Wirtschaftswege Richtung Lech, die gerne von Spaziergängern und Hundebesitzern genutzt werden.

Entlang der Bundesstraße B17 führt ein überregionaler Radwanderweg.

Auswirkungen

Durch die Umwidmung der Flächen in ein Sondergebiet sind Belange des Immissionsschutzes für die schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der Umgebung zu beachten. Hierbei spielt der Verkehr auf der B17, die Belastungen durch die Bahnstrecke und die betriebliche Lärmentwicklung eine besondere Rolle.

Die vorliegenden Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Müller-BBM, 06.02.2026), die beim Schutzgut Klima bereits genannte Stellungnahme zur Luftreinhaltung (Müller-BBM, 23.01.2026) sowie eine aktuelle Lichttechnischen Stellungnahme (Müller-BBM, 08.10.2025) zum Bebauungsplan zeigen auf, dass durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung im Bebauungsplan eine konfliktfreie Nutzung im Hinblick auf den Immissionsschutz realisiert werden kann.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch-Lärm werden deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

Erholung

Die Erholungsinfrastruktur und -nutzung auf angrenzenden Flächen ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

4.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird großräumig charakterisiert durch den Lech und dessen Auenbereiche auf Schotterterrassen mit einer reich strukturierten, extensiv genutzten Landschaft mit Viehweiden, Hecken und Einzelgehölzen sowie mehr oder weniger großen Waldflächen und Gehölzinseln.

Das Planungsgebiet ist an drei Seiten von Baumbestand und Wald umgeben. Die Waldanteile werden im Westen entlang der B17 überwiegend von Kiefernforsten gebildet. Im Osten sind Nadelmischwälder und im Süden ein Fichtenforst ausgebildet. Dazwischen eingebettet befinden sich die Bauten des ehemaligen Kasernenstandortes bzw. die des heutigen Gewerbegebietes "Lechrain", die bereits eine Vorbelastung für das Landschaftsbild darstellen. Insgesamt ist die bestehende Bebauung aufgrund der rahmenden Gehölzbestände von außen her jedoch weitestgehend nicht einsehbar. Lediglich im Norden gewährt eine lückenhafte schmale Eingrünung einen Blick auf das ehemalige Kasernenareal bzw. heutige Gewerbegebiet.

Im westlichen Teilbereich des Gebietes verläuft parallel zur Bundesstraße B17 eine 110 kV-Freileitung der Lechwerke LEW AG.

Darüber hinaus finden sich in den Freiflächen südlich des Planungsgebietes verstreut die in der Vergangenheit für Manöverübungen u.a. mit schweren Fahrzeugen (Panzer) und für sonstige militärische Übungen genutzten Plätze und Anlagen sowie Reste davon. Insgesamt wird das Gebiet heute noch optisch durch die Form der Militärnutzung geprägt (z.B. Schießstand, Panzerwaschanlage, etc.).

Die Tatsache, dass um den Geltungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, macht die Bedeutung eines ansprechenden, naturbetonten Landschaftsbildes für diese Region deutlich. Dabei überlagert sich das Planungsgebiet in schmalen randlichen Bereichen im Westen, Süden und Osten mit dem hier ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet "Lechtal-Süd".

Kultur- und Sachgüter

Geschützte Boden-, Bau- oder Industriedenkmäler sind weder im Planungsgebiet noch im direkten Nahbereich vorhanden.

Auswirkungen

Grundsätzlich ist bei baulichen Entwicklungen davon auszugehen, dass das vorhandene Landschaftsbild durch neue Gebäude und erforderliche Erschließungen verändert wird. Hier ist jedoch auch die bestehende Vorbelastung durch militärische Anlagen zu berücksichtigen. Aufgrund der Geländeform und dichter umschließender Gehölzbestände wird die geplante Erweiterungsbebauung jedoch ausschließlich im Nordwesten des Planungsgebietes auf einem Teilstück der Bundesstraße und der Lechrainstraße wahr zu nehmen sein. Durch eine entspre-

chende Eingrünung können mögliche Beeinträchtigungen reduziert werden. Die optische Wirkung der Sondergebietsfläche nach außen kann daher insgesamt als gering eingestuft werden. Der Wegfall der größeren Waldfläche im südlichen Geltungsbereich wird allein im Planungsgebiet selbst Auswirkungen haben. Diese können jedoch ebenfalls durch grünordnerische Maßnahmen gemildert werden.

Aufgrund der erheblichen Vorbelastung, der geringen Einsehbarkeit der Fläche und der möglichen Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans im Hinblick auf eine optisch ansprechende und ortsbildtypische Gestaltung der neuen Gebäude sowie auf die Ein- und Durchgrünung des Technologieparks werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

Kultur-und Sachgüter

Geschützte Boden-, Bau- oder Industriedenkmäler sind weder im Planungsgebiet noch im direkten Nahbereich vorhanden.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Sicherung der guten Einbindung des Planungsgebiets nach Westen, Süden und Osten werden im Flächennutzungsplan hier entsprechende Offenland- und Waldflächen dargestellt. Ebenso können diese Flächen entlang der äußeren Grenzen des Sondergebiets für artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden.

4.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Stadt Landsberg am Lech wendet dazu die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021 an. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist dazu allerdings nur eine überschlägige Ermittlung möglich.

Abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad sowie den möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden Ausgleichsflächen notwendig. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Versiegelung und Überbauung des Bodens durch neue Gebäude und Verkehrserschließungen sowie der Verlust von Wald und Offenland in Bereichen ohne bestehendes Baurecht ausgleichspflichtig.

Darüber hinaus sind die im Gebiet über Bebauungsplan bereits festgesetzten Ausgleichsflächen (im Nordwesten) in der Bilanzierung des Gesamtausgleichsbedarfs mit zu berücksichtigen.

Ein Ausgleichsflächenkonzept wird auf Ebene der Bebauungsplanung erarbeitet und dort auch der genaue Flächenbedarf ermittelt sowie die Flächen zugeordnet.

Geeignete Ausgleichsflächen stehen im südlich angrenzenden Natura2000-Gebiet und im Landkreis zur Verfügung.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem die Stadt bevorzugt Konversionsflächen für die gewerbliche Entwicklung nutzen will und die Firma 3C-Carbon eine Erweiterung am Firmenstandort benötigt, kommen keine alternativen Standorte in Frage. Die verkehrstechnisch sehr günstige Lage im Hinblick zur nahe gelegenen Anbindungsstelle der Autobahn A 96 spricht ebenfalls für den Standort.

Darüber hinaus schränken die erforderliche Flächengröße und -verfügbarkeit sowie die Vorgaben des Immissionsschutzes die Auswahl an Flächen im Stadtgebiet ein.

4.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

- Bebauungsplan Nr. 2300 "Gewerbepark Lechrain" und dessen 1. Änderung Nr. 2301, Stadt Landsberg am Lech, 2008, 2010
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Lechrain und zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans, 20.11.2007, Büro Lang, Landsberg
- Anpassung Flächennutzungsplan 2042 mit integriertem Landschaftsplan Stadt Landsberg am Lech, Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 19.11.2025
- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ 2006
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2021
- Naturschutzfachliches Gutachten Technologiepark Lechrain Landsberg am Lech, AVEGA, 11.06.2025
- Faunistische Erfassungen 2025 zum Bebauungsplan „Technologiepark Lechrain“, Hildenbrand / Neubeck 18.12.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), AGL GmbH, 6.2.2026
- FFH-Verträglichkeitsprüfung, AGL GmbH, 6.2.2026
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Technologiepark Lechrain in Landsberg", Müller-BBM 06.02.2026
- Stellungnahme zur Luftreinhaltung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Technologiepark Lechrain in Landsberg", Müller-BBM 23.01.2026
- Lichttechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“, Müller-BBM, 08.10.2025
- Gutachterliche bodenschutz- und abfallrechtliche Bewertung der weiteren Maßnahmen zu Untergrundverunreinigungen im Bauleitplanverfahren, SINUS CONSULT, 06.11.2025
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“, ctk-ing., 22.01.2026
- Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 2302

„Technologiepark Lechrain“ in der Stadt Landsberg am Lech, AGL, 06.02.2026

- FFH-Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“ in der Stadt Landsberg am Lech, AGL 06.02.2026
- Verkehrsuntersuchung zum Bauleitplanverfahren Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“, BERNHARD GRUPPE, 14.11.2025
- Verschiedene Begehungen des Untersuchungsgebiets zur Bestandsaufnahme im Hinblick auf die Grünordnung, AGL GmbH 2018-2025

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten, wie z.B. der BayernAtlas sowie dem UmweltAtlas entnommen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Hinblick auf die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet auf, da keine genauen Angaben vorliegen.

4.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Standort liegt in einem landschaftsästhetisch und naturschutzfachlich sensiblen Bereich der Lechterrassen. Daher betrifft das Monitoring die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen sowie der grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung. Nachdem im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung entsprechend konkrete Vorgaben für das Monitoring vorgesehen werden, wird auf FNP Ebene kein eigenes Monitoring vorgesehen.

4.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Die 54. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Darstellung des bereits bestehenden Gewerbegebietes sowie erforderlicher Erweiterungs- und Entwicklungsflächen im Südwesten als Sondergebiet vor. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen
Fläche	gering
Boden	hoch
Oberflächenwasser	entfällt
Grundwasser	mittel
Pflanzen, Tiere, Biolog. Vielfalt	mittel
Menschliche Gesundheit	gering
Kulturelles Erbe - Landschaftsbild	gering

Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen
Kulturelles Erbe - Denkmäler	entfällt

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf die einzelnen Schutzgüter

Wie in der Tabelle erkennbar, lässt die Planung je nach Empfindlichkeit und Betroffenheit der Schutzgüter geringe bis hohe Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten.

Das **Schutzgut Fläche** ist nur gering betroffen, da vorrangig Konversionsflächen betroffen sind und die Erweiterungsflächen im direkten Umgriff des Bestands liegen.

Die hohen Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** bedingen sich durch den zu erwartenden Anstieg des Versiegelungsgrads in größeren Teilbereichen im Südwesten des Sondergebietes.

Mittlere Auswirkungen auf das **Schutzgut Grundwasser** entstehen durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads, die aber durch Freihalten von Retentionsflächen zur Versickerung partiell ausgeglichen werden können.

Die mittleren Auswirkungen auf das **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt** begründen sich trotz des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades durch die Betroffenheit von wertvollen Vegetationsflächen mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG sowie den Verlust von Waldflächen im Süden. Gleichzeitig gehen die Möglichkeiten für Vermeidungsmaßnahmen in die Bewertung mit ein.

Ausschließlich gering erhebliche Auswirkungen ergeben sich für das **Schutzgut Klima / Klimawandel**, da die derzeitigen Rahmenbedingungen weitestgehend erhalten bleiben bzw. auf Bebauungsplanebene Vermeidungsmaßnahmen möglich sind.

Für das **Schutzgut Menschliche Gesundheit** werden aufgrund der Umsetzbarkeit möglicher Vermeidungsmaßnahmen zum Immissionsschutz entsprechend der vorliegenden Gutachten nur geringe Auswirkungen erwartet.

Beeinträchtigungen des **Landschaftsbilds** ergeben sich durch neue Gewerbebauten. Jedoch werden diese unter Beachtung möglicher Vermeidungsmaßnahmen, die bestehende Vorbelastung und die eingeschränkte Einsehbarkeit des Gebietes als gering eingestuft.

Die **Ausgleichsermittlung** erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen. Ausgleichsflächen stehen im Süden im angrenzenden Natura2000-Gebiet sowie auf weiteren Flächen im Landkreis zur Verfügung.

Das **Monitoring** wird im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

Bad Kohlgrub, den 06.02.2026



Prof. em-Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

5 LITERATUR

AGL GMBH, 2026a, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“ in der Stadt Landsberg am Lech, Gutachten Bad Kohlgrub,

AGL GMBH, 2026b, FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“ in der Stadt Landsberg am Lech, Gutachten Bad Kohlgrub

AVEGA, 2025 Vegetationskartierung Technologiepark Lechrain Landsberg am Lech, Landsberg

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Fachinformation Natur. -URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand 2024]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023. -URL: <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayLEP/true> [Stand: 06.2023]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas. -URL: <https://atlas.bayern.de/> [Stand 2026]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND HEIMAT (HRSG.), UmweltAtlas. -URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de/> [Stand 2026]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESPLANUNG UND ENERGIE (HRSG.), 2023, Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand 15.09.2021, ergänzt am 05.12.2023), München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (HRSG.), 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.) Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, -URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand 2026]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL-HAIDER, U., SCHMID, W. (2013): Die Umweltprüfung in der Gemeinde – mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung. Rehm Verlag, Heidelberg, 403 S.

BERNHARD GRUPPE, 14.11.2025 Verkehrsuntersuchung zum Bauleitplanverfahren Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“,

CTK-ING 2026 Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“,

HILDENBRAND C., NEUBECK 2025 Faunistische Erfassungen zum Bebauungsplan „Technologiepark Lechrain“,

- MEYNEN, E., & SCHMITHÜSEN, J., 1953, Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands
- MÜLLER-BBM, 2025 Lichttechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“,
- MÜLLER-BBM 2026a Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Technologiepark Lechrain in Landsberg",
- MÜLLER-BBM 2026b Stellungnahme zur Luftreinhaltung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Technologiepark Lechrain in Landsberg",
- LANG, J. 2007 Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Lechrain und zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans, Landsberg
- PLANUNGSVERBAND ÄUßERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN, 2008: Bebauungsplan "Gewerbepark Lechrain", München
- PLANUNGSVERBAND ÄUßERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN, 2010: 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Lechrain", München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN, 2025, URL: <http://www.region-muenchen.com> [Stand 2025]
- SINUS CONSULT, 2025 Gutachterliche bodenschutz- und abfallrechtliche Bewertung der weiteren Maßnahmen zu Untergrundverunreinigungen im Bauleitplanverfahren,
- STADT LANDSBERG AM LECH (Hsrg.), 2008 Bebauungsplan Nr. 2300 "Gewerbepark Lechrain", Landsberg
- STADT LANDSBERG AM LECH (Hsrg.), 2010 Bebauungsplan Nr. 2300 "Gewerbepark Lechrain", 1. Änderung Nr. 2301, Stadt Landsberg
- STADT LANDSBERG (Hsrg.) Begründung zum Entwurf der Neuaufstellung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, in der Fassung vom 19.11.2025, Landsberg erstellt durch Kling Consult GmbH, Krumbach
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.