

**Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025**  
mit integriertem Landschaftsplan

**Zusammenfassende  
Erklärung**

Neu|Ulm

Stadt Neu-Ulm  
FB 3 – Stadtplanung

**FN  
P  
2025**

Mai 2013

## **Zusammenfassende Erklärung** (§ 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Nach § 6 Abs. 5 BauGB wird der Flächennutzungsplan mit der Bekanntmachung wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann. Gegenstand der Umweltprüfung sind Auswirkungen, die die Nutzung von Grund und Boden betreffen (bodenrechtlicher Bezug der Bauleitplanung). Bestandsaufnahme und Bewertung des vorliegenden Landschaftsplans (Stand Mai 2007) und sonstiger Pläne (insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) wurden bei der Umweltprüfung herangezogen.

Ausführlichkeit und Detaillierungsgrad des Umweltberichts entsprechen der Planungsebene („Grundzüge der Entwicklung“), eingeschlossen sind damit auch gewisse Prognoseunsicherheiten. Eine Vertiefung der Aussagen des Umweltberichts erfolgt in der Regel für die betroffenen Teilgebiete bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Bezüglich der Bestandsaufnahmen des Umweltzustands ist auf die zum Teil schon älteren Bestandsdaten hinzuweisen. Hier können zwischenzeitlich Veränderungen eingetreten sein. Insbesondere trifft dies auf die Biotopkartierung aus dem Jahr 1989 zu, die in die Flachlandbiotopkartierung 1999 übernommen wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Biotope in Ausdehnung und Artenzusammensetzung einer wesentlichen Änderung unterworfen sind.

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Beurteilung der Umweltbelange lagen vor:

- Bestandskartierung und Erläuterung zum Landschaftsplan; Landschaftsökologie + Planung 2001 bzw. 2007
- Hydrogeologische Einschätzung Burlafingen, Gerlenhofen, Schwaighofen; IFM 01/2009
- Altlasten-Kataster Neu-Ulm 2009
- Agrarleitplan des Regierungsbezirks Schwaben, BayStMLF 1982
- Biotopkartierung Bayern Flachland, LfU 1999
- Klimaanalyse Neu-Ulm, BfU 1996; aktualisierte Bewertung einzelner Standorte, BfU 012/2005, 12/2008 und 10/2010
- Verkehrsanalyse MIV, Bestandsaufnahme 2008 (Hochrechnung aus Zählungen 2001/ 2002 für das Verkehrsmodell 2025)
- Generalentwässerungsplan Neu-Ulm, 2010 in Überarbeitung

- Lärmkartierung 2004
- Schalltechnische Untersuchung (betrifft K 24), Bekon Akustik 06/2009
- Immissionsgutachten Gewerbe Schwaighofen (betrifft G 3), Bekon Akustik 2007
- Immissionsprognose für Gerüche (betrifft W 17), Müller-BBM 12/2009
- Standortanalyse + Umweltbericht Wohn- u. Mischbauflächen, BfS 05/2009
- Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung, BfS 02/2005 und 12/2006
- Umweltbericht für geplante gewerbliche Bauflächen, Landschaftsökologie + Planung 02/2005
- Standortanalyse Wohnbauflächen Ludwigsfeld, Landschaftsökologie + Planung 04/2007
- Standortanalyse Kleingärten, Landschaftsökologie + Planung 09/2007
- Bau- und Brachflächenkataster 12/2009
- Luftbilder 2002-2008
- sonstige Bestandsaufnahmen 2008-2009.

Im Laufe des Planverfahrens wurden die Grundlagen für den Flächennutzungsplan um weitere Gutachten und Untersuchungen ergänzt:

- Umweltbericht für die Erweiterung des Golfplatz, Lehnhoff und Partner, 06/2011
- Standortermittlung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen entlang von Verkehrswegen, Landschaftsökologie + Planung, 02/2012
- Vogelerfassung Schwaighofen Süd, Beobachtungsschwerpunkt Offenlandarten, Sachverständiger H. Schielhansel, Frühjahr 2010 und 2011
- Schalltechnische Untersuchung zur Nutzung eines Geländes für Kleingärten (Beim Muthenhölzle), Bekon Akustik, 1/2011
- Hochwassergefahr Landgraben / Machbarkeitsstudie Hochwasserschutz, Obermeyer Planen und Beralte, 02/2011, 11/2011, 07/2012

Unter Punkt 2 des Umweltberichts „Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ erhalten die im FNP dargestellten, neuen Bauflächen eine ca. einseitige Erläuterung der Umweltauswirkungen in Form eines tabellarischen Steckbriefs mit folgenden Informationen:

- Übergeordnete Vorgaben und Planungen
- schutzgutbezogene Bestandserhebung
- schutzgutbezogene Bestandsbewertung
- Planungsempfehlungen (für die verbindliche Bauleitplanung)
- schutzgutbezogene Wirkungsprognose inkl. Nullvariante
- kurze Erläuterung der Planungsalternativen im engeren Umfeld
- Gesamtbewertung

Die Umweltauswirkungen sämtlicher Alternativflächen werden ebenfalls in tabellarischer Form erfasst, jedoch kompakter als bei den ausgewiesenen Flächen, so dass hier nur wesentliche bzw. besondere Merkmale der Flächen beschrieben werden.

Eine überschlägige Ausgleichsbilanzierung der im FNP dargestellten Flächen wird in einem weiteren Kapitel dargestellt. Auf Grund dieser Ermittlung sind Vorrangflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als „Suchraum“ im FNP dargestellt.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Am 10.02.2010 hat der Stadtrat Neu-Ulm die Aufstellung des Flächennutzungsplans Neu-Ulm 2025 sowie das planerische Gesamtkonzept beschlossen. Anlage zur Beschlussvorlage war der FNP 2025 samt Begründung und Umweltbericht im Vorentwurf.

Mit Schreiben vom 16.03.2010 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt. Sie wurden hierbei dazu aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Als Anlage erhielten sie den FNP 2025 samt Begründung und Umweltbericht im Vorentwurf. Insgesamt wurden 50 Stellen angeschrieben. Hiervon haben 21 Stellen Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) wurde in Form von 4 Informationsveranstaltungen, im April und Mai 2010, mit insgesamt rund 400 Bürgern durchgeführt. Während dieser Zeit und danach konnten Anregungen zur Planung abgegeben werden. 101 Hinweise bzw. Anregungen wurden bearbeitet.

Die wesentlichen Aussagen und die Grundkonzeption der Darstellungen im FNP 2025 mit seinen Übernahmen aus dem Landschaftsplan konnte nach diesem Verfahrensschritt beibehalten werden. Allerdings ergaben sich aufgrund der Berücksichtigung zahlreicher Anregungen verschiedene, teils kleinteilige Planänderungen oder Ergänzungen. Einzelheiten können dem Abwägungsprotokoll zur Sitzung des Stadtrates am 27.07.2011 (Abwägung und Auslegungsbeschluss) entnommen werden. Die inhaltlich bedeutsamen Ergebnisse der TÖB- und Bürgerbeteiligung waren:

- Der Verzicht auf Wohnbauflächen an etlichen Standorten unter Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft, der Wohnbevölkerung, oder aus naturschutzfachlichen Gründen. Die Minimierung der Wohn- und Mischbauflächen erfolgte auch unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Zieles, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Bauflächen bedarfsgerecht darzustellen. Das hat auch dazu geführt, dass etliche Anregungen, zusätzliche Bauflächen in den FNP aufzunehmen, nicht berücksichtigt wurden.
- Die Darstellung einer umfangreichen Grünfläche für die Erweiterung des Golfplatzes (Sp 3) nach Durchführung der Umweltprüfung mit dem Ziel, die Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort von Neu-Ulm durch entsprechende Freizeitangebote zu steigern
- Die Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Finninger-, Pfuhler- und Bauernried“, um den dringenden Bedarf nach gewerblichen Bauflächen künftig decken zu können.
- Die Anpassung der Kleingartenkonzeption unter Berücksichtigung der Interessen der Wohnbevölkerung. Dabei wurde auch das langfristige Ziel, Kleingartenanlagen aus den Überschwemmungsgebieten heraus zu verlagern berücksichtigt.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden keine Anregungen vorgetragen, so dass der Umweltbericht in seinen Grundzügen unverändert geblieben ist. Aber auch hier hat es einige Hinweise gegeben, die im Umweltbericht bzw. in der Begründung oder zeichnerisch berücksichtigt werden konnten:

- Vorkommen von geschützten Tierarten, insbesondere im Bereich Schwaighofen Süd (gewerbliche Baufläche G3); hier wurden Aussagen zu Kompensationsmaßnahmen in den Umweltbericht aufgenommen und zusätzliche Vorrangflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in die Planzeichnung aufgenommen.
- Vorkommen von geschützten Tierarten im Bereich des Grünzugs Wiley Süd und um den Häuserhofsee, in Werzlen bei Gerlenhofen
- Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen (Wohnbaufläche W10, Kleingartenanlagen K6 und K24, nördlich der Sportflächenerweiterung Sp2)
- Hinweise zur Überschwemmungsgefahr und zum Immissionsschutz
- Hinweise zum „Regionalen Grünzug“ im Zusammenhang mit der Darstellung der gewerblichen Bauflächen

Nach der Behandlung und Abwägungsentscheidung im Stadtrat am 27.07.2011 über die bis dahin eingegangenen Anregungen erfolgte die zweite Stufe der Bürger- und Behördenbeteiligung, die sogenannte Auslegung (§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB). Dieser Verfahrensschritt wurde mit Einschränkungen im Umfang und hinsichtlich der Zeitdauer noch zwei Mal wiederholt (§ 4a (3) BauGB).

Parallel zur 1. öffentlichen Auslegung wurden erneut die Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange um ihre Stellungnahme zur Planung gebeten. Mit Schreiben vom 19.08.2011 wurden 52 Stellen am Verfahren beteiligt, von denen sich 17 Stellen zur Planung äußerten.

Bei der darauf folgenden 2. und 3. Behörden- und TöB-Beteiligung wurden nur noch die betroffenen Stellen angeschrieben. Im April 2012 äußerten sich 8 von 20 angeschriebenen Stellen zur Planung und im September 2012 äußerten sich 5 von 13 betroffenen Behörden erneut zur Planung.

Auch die Bürgerinnen und Bürger nahmen nochmals die Gelegenheit wahr, Anregungen zur Planung einzubringen. Während der 1. Auslegung im September und Oktober 2011 sind 35 Hinweise oder Anregungen zur Planung eingegangen. Im April 2012 gingen zur 2. Auslegung drei Anregungen ein, während im September 2012 zur 3. Auslegung seitens der Bürger keine Anregungen oder Hinweise mehr vorgetragen wurden.

Folgende Ergebnisse dieser Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Rahmen der 1. und 2. Auslegung haben Eingang in die Planung gefunden:

- Die sogenannte „Energiewende“ sowie Planungen und Entwicklungen im Sektor „Erneuerbare Energien“ haben sich im Flächennutzungsplan niedergeschlagen. Seitens des Abfallwirtschaftsverbandes des Landkreises wurde im Bereich der ehem. Hausmülldeponie eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage projektiert, wofür eine Sonderbaufläche für diesen Zweck in den FNP aufgenommen wurde. Eine weitere Standortnachfrage für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaik-Anlagen hat zu einer grundlegenden Umweltprüfung und Standortuntersuchung geführt, was die Ausweisung von „Vorrangbereichen für die solare Energiegewinnung“ im FNP zur Folge hatte.

Im Zuge dieses Themenkomplexes wurden auch die Aussagen zur Photovoltaik, Windenergie und Fernwärme im FNP überarbeitet.

- Auf Anregungen bzw. aktuelle Entwicklungen im gewerblichen Sektor (Standort-erweiterung im Bereich Lessingstraße / Nachnutzung einer Gewerbebrache in Burlafingen / Betonwerk Pfuhl) wurde im Planentwurf reagiert, was zu kleinräu-migen Änderungen der Gewebeflächendarstellung in diesen drei Gebieten führte.
- Auf Anregung der Regierung von Schwaben wurden die Mischbauflächendarstel-lung in den Ortsteilen Illerbrücke, Striebelhof und Marbach einer genaueren Un-tersuchung unterzogen und die Anlage 10 der Begründung beigefügt.
- Anregungen der Bayerischen Eisenbahngesellschaft und des Eisenbahnbundes-ammtes haben zu textlichen und zeichnerischen Klarstellungen geführt. Aufgrund fortschreitender Planungen konnte außerdem auf die Darstellung einer Vorbe-haltsfläche für die Straßenbahn in Ludwigsfeld verzichtet werden.
- Anregungen zum Thema Waldflächen führten an drei Standorten zu Korrekturen bzw. Klarstellungen, um den Bestand im FNP richtig wieder zu geben.
- Auf Anregung des Landratsamtes wurde die Überschwemmungsgefahr durch den Landgraben im Bereich von Gerlenhofen und Burlafingen eingehend unter-sucht. In enger Abstimmung zwischen dem Bayerischen Bauernverband, dem Landratsamt, dem Wasserwirtschaftsamt und der Stadt Neu-Ulm wurden die Untersuchungsergebnisse im FNP 2025 als „Überschwemmungsgebiet“ in den FNP aufgenommen, während Gebiete, für die nur grobe Gefahrenabschätzungen vorlagen, nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt wurden. Die Darstellung der Überschwemmungsgebiete hat eine Warnfunktion. Auf die derzeitig ausgeüb-te landwirtschaftliche Nutzung hat die Darstellung keinen Einfluss.
- Die Vorbehaltsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden auf Anre-gung des Bayerischen Bauernverbandes und seiner Ortsgruppen um rund 110 ha auf 450 ha reduziert. Die Vorrangflächen konzentrieren sich auf das engere Umfeld der Gewässer dritter Ordnung sowie die Gebiete im Bereich der ehemali-gen Illerschleife und des Widenmannwaldes. Die Vorrangflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach wie vor groß genug, um im Bedarfsfall geeig-nete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden zu können.

Weitere Einzelheiten können der Sitzungsvorlage und dem Abwägungsprotokoll zur Sitzung des Stadtrates am 07.11.2012 entnommen werden.

### **Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Entsprechend der Aufgabe der Flächennutzungsplanung sind v. a. hinsichtlich der Standorte neuer Flächenausweisungen Alternativen geprüft und im Stadtrat diskutiert worden. Dabei spielten nicht nur die Umweltbelange eine Rolle. Unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Entwicklung sind ökologische, ökonomische und soziale Belange gleichermaßen zu betrachten und zu berücksichtigen. Auch städtebauliche Kriterien wie z.B. Erreichbarkeit, Erschließung oder Eigentumsverhältnisse sind darin eingeschlossen und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung zu berücksichtigen.

Die in Betracht kommenden Standortalternativen sind im Umweltbericht im Kapitel E.2.2 dargestellt und bewertet. Die Anlage 2 „Wohnbauflächen und Alternativen“ und die Anlage 6 „Kleingartenentwicklung“ geben Auskunft über die räumliche Lage der jeweiligen Alternativstandorte.

In Bezug auf die Mischbauflächendarstellung erübrigt sich eine Diskussion über Standortfragen. Bei diesen Flächen handelt es sich in der Regel um Bestandsflächen oder um Konversionsflächen, die einer Folgenutzung zugeführt werden sollen sowie um kleinere Flächen, die aus strukturellen Gründen ein breites Nutzungsspektrum zulassen.

Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung hat ein umfassender, öffentlich geführter Diskussions- und Entscheidungsprozess bereits in Vorbereitung auf das Flächennutzungsplanverfahren stattgefunden (Dialog-Prozess und Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung, BfS 02/2005 und 12/2006 sowie der Umweltbericht für geplante gewerbliche Bauflächen, Landschaftsökologie + Planung 02/2005). Weitere Standortalternativen sind für die gewerbliche Entwicklung nach diesem Prozess nicht in Betracht gekommen bzw. stehen in Neu-Ulm nicht zur Verfügung.

In seiner Sitzung am 07.11.2012 hat der Stadtrat den Feststellungsbeschluss für den FNP 2025 gefasst. Damit hat sich die Stadt für ihre räumliche Entwicklung ein Programm gegeben das in den nächsten 10 bis 15 Jahren umgesetzt wird und eine nachhaltige und ausgewogene Stadtentwicklung gewährleisten soll.

Die Regierung von Schwaben hat den Flächennutzungsplan 2025 mit Schreiben vom 23.04.2013 genehmigt und festgestellt, dass der FNP 2025 mit integriertem Landschaftsplan ordnungsgemäß zustande gekommen ist.

Die Genehmigung des FNP 2025 wurde am 10.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der FNP 2025 in Kraft. Gleichzeitig verliert der FNP vom 02.04.1993 seine Wirksamkeit.

FB 3 Stadtplanung  
Heckmann