

# ENTWURF

## 14. Änderung des Flächennutzungsplans Neu-Ulm 2025 „Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd“ mit integriertem Landschaftsplan

### **A. Rechtsgrundlagen**

### **B. Zeichnerischer Teil**

- Planzeichnung
- Zeichenerklärung
- Verfahrensvermerke

### **C. Begründung**

### **D. Umweltbericht**

### **E. Wesentliche Gutachten und Stellungnahmen** (sind nach Erfordernis im Rahmen des Planverfahrens zu erarbeiten)

**Entwurf**  
Stand: 27.05.2025

## **A. Rechtsgrundlagen**

Zugrunde liegen mit den jeweils bis zum Feststellungsbeschluss erfolgten Änderungen:

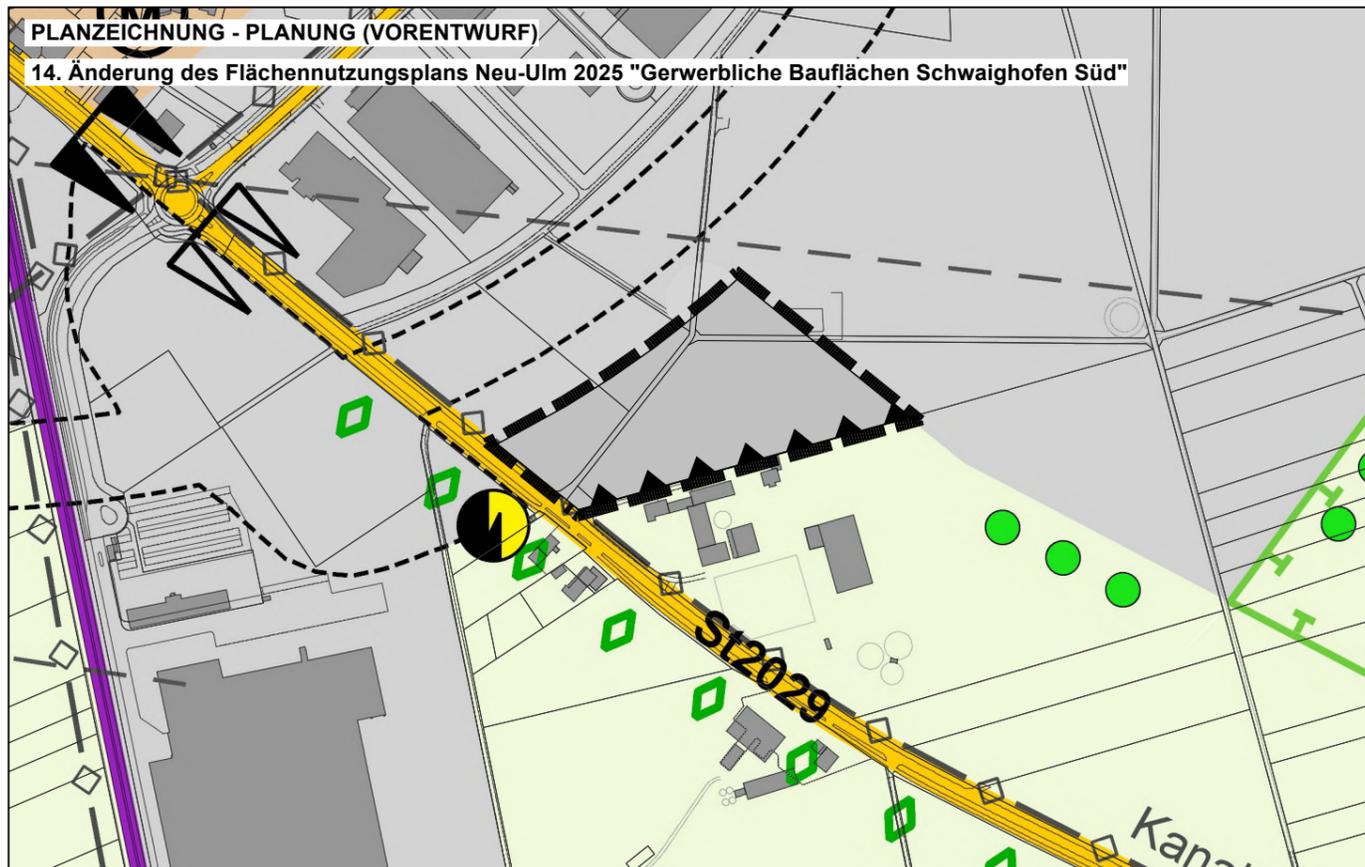
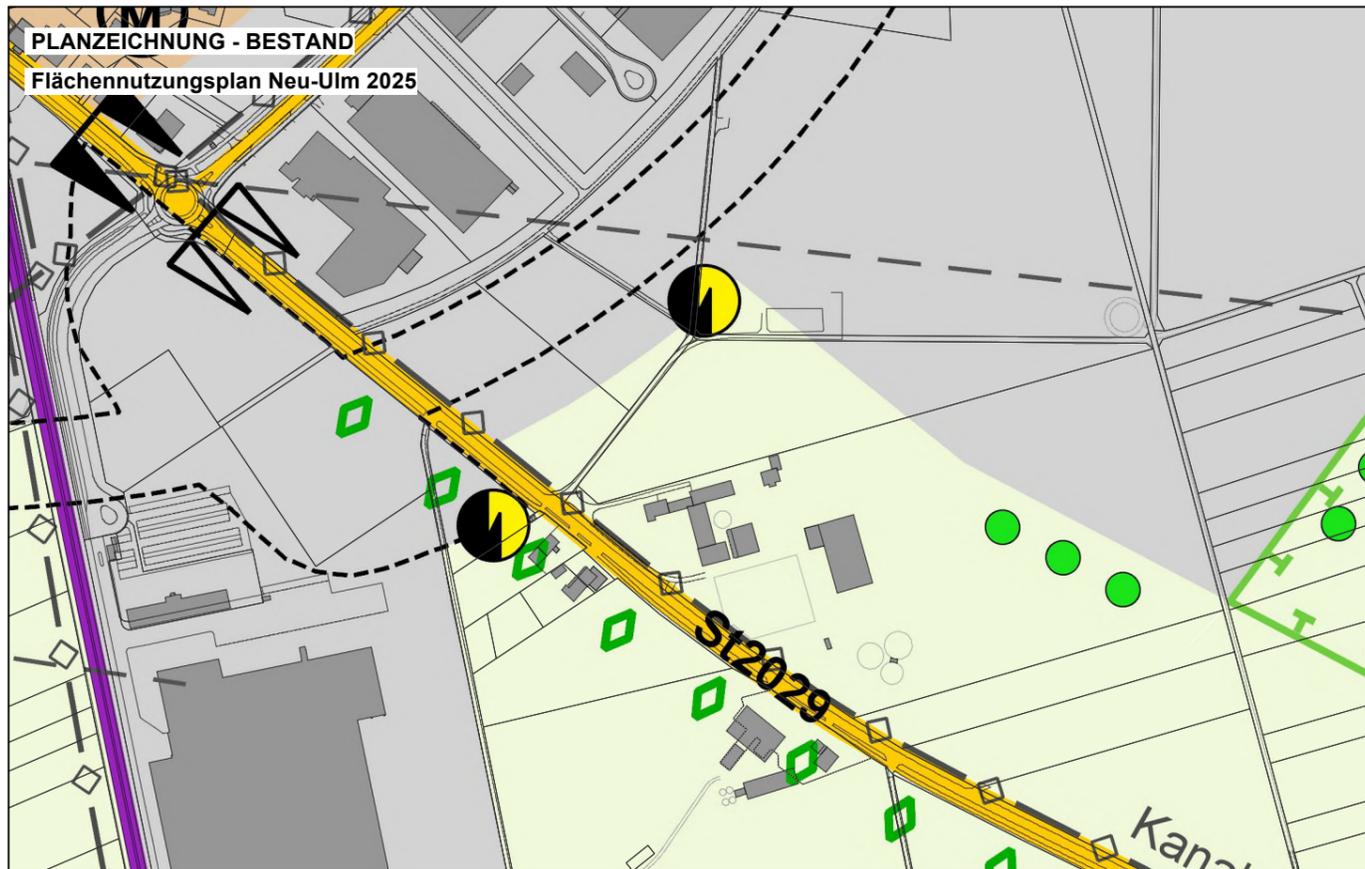
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).

## **B. Zeichnerischer Teil**

Der zeichnerische Teil ist Bestandteil der  
14. FNP-Änderung „Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd“, Neu-Ulm

- Planzeichnung (M 1:5.000)  
Wirksamer FNP (Ausschnitt)/Vorentwurf 14. FNP-Änderung
- Zeichenerklärung
- Verfahrensvermerke

## B. Zeichnerischer Teil



## 14. Änderung des Flächennutzungsplans Neu-Ulm 2025 "Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd" mit integriertem Landschaftsplan

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Neu-Ulm hat in der Sitzung am 19.02.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Neu-Ulm 2025 "Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd" beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9/25 vom 28.02.2025 bekannt gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Neu-Ulm 2025 "Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd" in der Fassung vom 16.01.2025 wurde durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Stadt Neu-Ulm durchgeführt. Diese fand in der Zeit vom 28.02.2025 bis einschließlich 31.03.2025 statt. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung im Rathaus Neu-Ulm in der Zeit vom 28.02.2025 bis einschließlich 31.03.2025. Mit dem Schreiben vom 27.02.2025 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 30.07.2025 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Neu-Ulm 2025 "Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd" in der Fassung vom 27.05.2025 beschlossen.

Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Neu-Ulm 2025 "Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet auf der Homepage der Stadt Neu-Ulm veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung im Rathaus Neu-Ulm in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Zum Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Neu-Ulm 2025 "Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd" in der Fassung vom ..... wurden mit dem Schreiben vom ..... die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Die Stadt Neu-Ulm hat mit Beschluss des Stadtrates am ..... die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Neu-Ulm 2025 "Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd" mit Begründung in der Fassung vom ..... festgestellt.

Neu-Ulm, den .....

.....  
Katrin Albsteiger  
Oberbürgermeisterin

Die Regierung von Schwaben hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplans Neu-Ulm 2025 mit Bescheid vom ..... (AZ:.....) gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Augsburg, den .....

.....  
Regierung von Schwaben

Ausgefertigt

Neu-Ulm, den .....

.....  
Katrin Albsteiger  
Oberbürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Neu-Ulm 2025 "Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd" wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm vom ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Flächennutzungsplanänderung wird damit wirksam.

		Dezernat 3 Abt. 61 Stadtplanung
Auftraggeber: Stadt Neu-Ulm, DZ 3 - Stadtplanung		Augsburg, Straße 15 89231 Neu-Ulm Tel.: 0731/7050-3101 E-Mail: stadtplanung@neu-ulm.de
Projekt / Maßnahme / Objekt: Gewerbliche Entwicklung Schwaighofen Süd		
Inhalt: 14. Änderung des FNP 2025, Neu-Ulm "Gewerbliche Bauflächen Schwaighofen Süd" mit integriertem Landschaftsplan		
Phase: Entwurf		
gez./gepr./geänd./Datum He,St: 27.05.2025	Blatt-Nr.: 1.0	Maßstab: 1 : 5000
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung		

# 14. Änderung des Flächennutzungsplans Neu-Ulm 2025 „Gewerbe-Campus Filchnerstraße“ mit integriertem Landschaftsplan

## Zeichenerklärung

### Bauflächen

-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Gewerbliche Baufläche
-  Sonderbaufläche Handel
-  Sonderbaufläche

### Ausstattung des Gemeindegebietes mit Anlagen sowie Flächen für den Gemeinbedarf und Anlagen die dem Klimawandel entgegen wirken.

-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltung
-  Schule
-  Kirche, kirchliche Einrichtung
-  Soziale Einrichtung
-  Krankenhaus
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sportanlage
-  Feuerwehr
-  Vorrangbereich für solare Energiegewinnung

### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

-  Autobahn und autobahnähnliche Straße
-  Hauptverkehrsstraße
-  Ortsdurchfahrt Verknüpfungsbereich
-  Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich
-  Bahnanlage
-  Zentraler Umsteigepunkt ÖPNV
-  Haltepunkt ÖPNV
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Vorbehaltsfläche Verkehrswege

### Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen

-  Ver- bzw. Entsorgungsanlagen
-  Elektrizität
-  Gas
-  Fernwärme
-  Wasser
-  Abwasser
-  Abfall
-  Ablagerung

### Hauptver- und Entsorgungsleitungen

-  Oberirdisch
-  Unterirdisch
-  Richtfunkstrecke

### Grünflächen

-  Grünfläche
-  Parkanlage
-  Kleingärten
-  Sport, Spiel, Freizeit
-  Badeplatz, Freibad
-  Friedhof
-  Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung

### Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz

-  Wasserfläche
-  Wasserschutzgebiet (Zone I + II + III)
-  Überschwemmungsgebiete

### Flächen für Landwirtschaft und Wald

-  Fläche für Landwirtschaft
-  Fläche für Wald

### Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

-  Bestand
-  Planung
-  Europäisches Netz Natura 2000 Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-RL) Bestand/Planung
-  Landschaftsschutzgebiet Bestand/Planung
-  Geschützter Landschaftsbestand Bestand/Planung
-  Naturdenkmal

### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Vorrangfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
-  Pflege- und Entwicklungsplan
-  Streuobstwiese
-  Erhalt der Grünzäsur
-  Ortsrandeigrünung
-  Flurdurchgrünung (Gehölzpflanzung)
-  Revitalisierung von Fließgewässern Entwicklung von Gewässerrandstreifen

### Stadterhaltung und Denkmalschutz

-  Baudenkmal
-  Bodendenkmal

### Sonstige Planzeichen

-  Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen
-  Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
-  Geltungsbereich

## C. Begründung

### Inhalt

1.	Planungserfordernis und Ziel der Planung .....	1
2.	Übergeordnete Planung .....	3
2.1.	LEP Bayern .....	3
2.2.	Regionalplan für Region Donau-Iller .....	4
2.3.	FNP 2025, Stadt Neu-Ulm .....	4
2.4.	Strategische Konzepte und Planungen der Stadt Neu-Ulm .....	4
3.	Beschreibung des Plangebiets .....	5
4.	Planinhalte .....	5
5.	Alternativen .....	7
6.	Flächen .....	7

### 1. Planungserfordernis und Ziel der Planung

Die am Ende der 90er/Anfang der 2000er Jahre auf den Markt gebrachten Gewerbegebiete Flugplatz Schwaighofen, Nelson, Pfuher Ried Nord und Edison Allee sind mittlerweile vermarktet. Im Flächennutzungsplan (FNP 2025) sind folgende neue Gewerbegebiete enthalten: Gerlenhofen West (G 1), Burlafingen Südost (G 2) und Schwaighofen Süd (G 3). Zunächst sollten die Gewerbegebiete G 1 und G 2 entwickelt werden. Da in den vergangenen Jahren bei diesen beiden Gebieten nicht genügend Grundstücke für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung erworben werden konnten, konzentrierte sich die Stadt auf das Gebiet Schwaighofen Süd (G 3). Die Gesamtgröße des im FNP ausgewiesenen Gewerbegebietes beträgt 60,8 ha. Etwas mehr als ein Drittel dieser Fläche befindet sich nun im Eigentum der Stadt.

Wegen der mangelnden Grundstücksverfügbarkeit hat in den letzten Jahrzehnten nur eine äußerst sparsame Flächeninanspruchnahme aus dem Pool der gewerblichen Bauflächen des wirksamen FNP 2025 stattgefunden.

Mit dem erfolgreichen Grunderwerb im Bereich Schwaighofen Süd wird es nun möglich, auf einen Teil der planerisch vorhandenen Flächenreserven zurück zu greifen und diese dringend benötigten Flächen über die Aufstellung von Bebauungsplänen schrittweise zu entwickeln.

Die 14. Änderung des FNP 2025 dient der Entwicklung des ersten Planungsabschnittes, der mit einer Größe von rd. 19,5 ha aus der gewerblichen Baufläche G 3 entwickelt werden kann. Limitierend ist dabei die Flächenverfügbarkeit. Zwischen dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet an der Otto-Renner-Straße und den zu entwickelnden gewerblichen Bauflächen muss die Vorbehaltsfläche Querspange von einer baulichen Nutzung freigehalten werden. Zudem konnten nicht alle Grundstücke erworben werden, die für den ersten Entwicklungsabschnitt vorgesehen waren.

Die wenigen Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung auf Grund der Eigentumsverhältnisse tatsächlich zur Verfügung stehen, sollen möglichst optimal genutzt werden. Ein gewisser Ausgleich kann mit der kleinräumigen Arrondierung um 2,2 ha der gewerblichen Baufläche G 3 erreicht werden. Die betroffene Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Stadt und wurde für die Gewerbegebietsentwicklung erworben. Damit können für den ersten Entwicklungsabschnitt ca. 21,7 ha zur Verfügung gestellt werden.

Dieser erste Bauabschnitt des künftigen Gewerbegebietes muss an die Reuttier Straße (St 2029) angebunden werden. Die Herstellung der Erschließungsinfrastruktur soll möglichst wirtschaftlich erfolgen. D.h. die durch den Freihaltekorridor bereits eingeschränkten Möglichkeiten für eine Grundstückserschließung sollen dort, wo es möglich ist, effizient genutzt werden. Eine Herstellung der Gewerbegebietsanbindung ohne Erschließungsfunktion für künftige Baugrundstücke soll vermieden werden.

Dies macht die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zwischen dem bestehenden Aussiedlerhof und der Vorbehaltsfläche Querspange erforderlich.

- Eine effiziente Bodennutzung der knappen Flächenressourcen für die gewerbliche Nutzung und eine optimierte Nutzung der zu schaffenden Erschließungsinfrastruktur entspricht den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Neu-Ulm.
- Die Flächenentwicklung ist eingebunden in die übergeordneten strategischen Planungen der Stadt, das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2030) und das integrierte Klimaschutzkonzept (KSK) der Stadt Neu-Ulm.
- Eine anbaufreie Erschließungsinfrastruktur sollte aus Gründen der Flächeneffizienz und der Kosten soweit wie möglich vermieden werden.
- Diese grundlegenden Planungsziele sind mit dem Schutz- und Entwicklungsbedürfnis des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (erweiterter Bestandschutz) und der Flächen-/Bodeninanspruchnahme abzuwägen, bzw. planerisch zu lösen.

Eine Gebietserschließung von der Otto-Renner-Straße ausgehend kann nur als Provisorium erfolgen. Im Falle einer Verwirklichung der Querspange wird ein kompletter Rückbau sowie die Schaffung einer Unter- oder Überführung der künftigen B 10 erforderlich. Eine Alternative zur Anbindung und Erschließung des Gebietes gibt es daher nicht.

Einen generellen Überblick zum Gewerbeflächenbedarf ergibt sich aus dem „Gutachten zur Baulandentwicklung für die Region Donau-Iller“, imakomm Akademie GmbH, Aalen von Juni 2017.

Die Bedarfsermittlung ist hier auf Mittelbereiche bezogen. Die Stadt Neu-Ulm ist mit den Städten Senden, Vöhringen und Weißenhorn dem Mittelbereich Neu-Ulm zugeordnet. Für diesen Mittelbereich wird ein hoher Flächenbedarf konstatiert. Die bestehenden Flächenreserven reichen demnach deutlich nicht aus, um den festgestellten Flächenbedarf zu decken. Es wird empfohlen zusätzliche Flächenausweisungen anzustreben. Von einem zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 70 – 100 ha (über bereits ausgewiesene Gebiete hinaus) bis 2030 wird für den Mittelbereich Neu-Ulm ausgegangen (Kap. 4 Gewerbeflächenentwicklung, S. 84).

Eine Flächenmehrung von hier 2,2 ha ist ein Bruchteil dessen, was der Stadt Neu-Ulm (2023 rd. 63.000 Einwohner ohne Zweitwohnsitz) nach Einwohnern im Verhältnis zum ermittelten Bedarf im Mittelbereich Neu-Ulm entsprechen würde. Die Flächenneuausweisung liegt deutlich unter dem ermittelten Zusatzbedarf bis 2030.

## 2. Übergeordnete Planung

### 2.1. LEP Bayern, Stand 1. Juni 2023

Die Doppelstadt Ulm / Neu-Ulm ist in den Landesentwicklungsplänen der Länder Bayern und Baden-Württemberg als gemeinsames Oberzentrum ausgewiesen (LEP Zentrale Orte: Ziff. 2.1; 2.1.2 (Z); 2.1.8 (G)). Dabei ist Neu-Ulm einem Verdichtungsraum zugeordnet (LEP Gebietskategorien 2.2.1 (Z); Verdichtungsräume: Ziff. 2.2.7(G)).

Als wirtschaftliches Zentrum der Region kommt den Städten damit die grundsätzliche Aufgabe zu, auch ausreichende Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen und ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot zu fördern. Laut LEP sollen die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden (Wirtschaftsstruktur, LEP Ziff. 5.1 (G)). Eine ausreichende Flächenversorgung ist dafür unabdingbar.

Dabei ist die Siedlungsstruktur an einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung flächensparend auszurichten (LEP Ziff. 3; 3.1). Die vorliegende Planung entspricht insbesondere den Grundsätzen (G) Abs. 1 und 2 LEP Ziff. 3.1.1:

- (Zu G Abs.1): Die Ausweisung von Bauflächen erfolgte bedarfsorientiert (Begründung FNP 2025). Aus der gewerblichen Baufläche G 3 (60,8 ha) soll zunächst eine Fläche von ca. 21,7 ha herangezogen werden (inkl. Arrondierung 2,2 ha). Die Gewerbeflächennachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung übersteigt die Prognosen zum FNP 2025 von 2013 deutlich.
- (Zu G Abs.2): Eine flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsform ist nur mit der geplanten Flächenarrondierung möglich. Ohne die Flächenarrondierung wäre die notwendige Gebietserschließung auf einer Länge von ca. 200 m anbaufrei.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Gewerbeflächenentwicklung interkommunal abgestimmt ist und die Flächenvermarktung über den Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) erfolgt. Die günstige Lage an der Illertalbahn (Neu-Ulm – Kempten) kann genutzt werden, um die ÖV-Anbindung für das Gebiet G 3 zu verbessern (langfristige Perspektive).

Dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP 3.2, (Z)) wird Rechnung getragen. Im Zeitraum von 2010 bis 2021 wurden im Durchschnitt jährlich 2,65 ha über die Innenentwicklung zur Verfügung gestellt. Im gleichen Zeitraum betrug die Außenentwicklung 2,82 ha jährlich. Damit hielt sich die Gewerbeflächenbereitstellung über die Innenentwicklung und die Außenentwicklung in etwa die Waage.

Zu beachten ist, dass es sich um zwei getrennte Märkte handelt. Ein Teil der Innenentwicklung (Weitervermarktung von Gewerbeflächen) erfolgt im Bestand ohne dass dies durch die Stadt erfasst werden kann. Tatsächlich ist die Entwicklung im Bestand deshalb wesentlich größer als oben dargestellt.

Innenentwicklungspotenziale können nur dann berücksichtigt werden, wenn eine Aktivierung realistisch ist. Sofern auf Eigentümerseite kein Verwertungsinteresse besteht, hat die Stadt keine Zugriffsmöglichkeit. Aus diesem Grund stehen einem theoretisch vorhandenen Potenzial von ca. 21 ha faktisch nur 1,8 ha für eine direkte gewerbliche Nutzung aus der Innenentwicklung zur Verfügung (IT-Campus, Wiley-Mitte).

Eine aktive Strukturpolitik für die Gewerbeentwicklung kann nur über Flächen erfolgen, auf die die Stadt Zugriff hat. Eine maßvolle Außenentwicklung ist daher notwendig um ökonomisch bestehen zu können – eine Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung, die an einen Ausgleich zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Belangen gebunden ist.

Im LEP spiegelt sich dies in Kap. 1.1 „Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit“ wieder, dessen Grundsätzen und Zielen mit der 14. FNP-Änderung entsprochen wird (LEP Ziff. 1.1.1 Abs. 1 (Z) und Abs. 2 (G); Ziff. 1.1.2 Abs. 1 (Z)).

## **2.2. Regionalplan der Region Donau-Iller** (rechtswirksam seit dem 20.12.2024)

Mit der Lage Neu-Ulms im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm und der Einstufung als Oberzentrum (nachrichtliche Übernahme aus der Landesplanung) kommt der Stadt Neu-Ulm grundsätzlich die Aufgabe zu, die Standortvoraussetzungen für vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze zu verbessern und zu stärken. Das gemeinsame Oberzentrum soll sich so zu einem Alternativstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Bayern und Baden-Württemberg entwickeln. Die erhebliche überörtlich bedeutsame Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren (A II 1.1, G (1); A IV, G (3)).

Die gewerblichen Bauflächenausweisungen der Stadt und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen als Kategorie der regionalen Planung sind aufeinander abgestimmt. Der regionale Grünzug, der die beiden großen Biotopverbundachsen Donau und Iller verbindet, wird von der vorgeschlagenen kleinräumigen Flächenarrondierung nicht tangiert. Er liegt deutlich weiter südlich und wird von der Römerstraße begrenzt.

## **2.3. FNP 2025, Stadt Neu-Ulm** (in Kraft getreten am 10.05.2013)

Im wirksamen FNP 2025 ist im Bereich der 14. FNP-Änderung eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Mit dieser Fläche wurde dem an der Reuttier Straße gelegenen landwirtschaftliche Betrieb ein Abstand zu den gewerblichen Bauflächen eingeräumt. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich die „Vorbehaltsfläche Querspange“. Es handelt sich um eine nachrichtliche Übernahme für die Verbindung der B 10 ab dem Breitenhof im Osten mit der Anschlussstelle B 28/B 30 im Westen (Enthalten im Bundesverkehrswegeplan, Projekt-Nr. B010-G010-BY, als 4-streifiger Neubau, Dringlichkeitseinstufung im weiteren Bedarf „WB“, d. h. ohne Planungsbeginn und ohne Kostenbudget).

Dieser Korridor ist von einer baulichen Nutzung frei zu halten. Die Möglichkeit eine Bundesstraßenverbindung herzustellen soll langfristig offengehalten werden.

Im FNP 2025 ist die Vorbehaltsfläche lediglich aus Gründen des Siedlungszusammenhangs in grauer Farbe hinterlegt. Eine bauliche Nutzung ist nicht vorgesehen. Die Fläche ist frei zu halten. Sie ist in der Bauflächenbilanz des FNP 2025 nicht als gewerbliche Baufläche enthalten.

## **2.4. Strategische Konzepte und Planungen der Stadt Neu-Ulm**

### **ISEK 2030**, beschlossen im Stadtrat am 23.06.2021

Basierend auf einer SWOT-Analyse<sup>1</sup> definiert das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Neu-Ulm (ISEK 2030) den Bereich Schwaighofen-Süd als eigenständigen Schwerpunktraum. Konstatiert wird eine gravierende Flächenknappheit für gewerbli-

---

<sup>1</sup> ISEK 2030, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neu-Ulm, Mai 2021, Kap. 4.3

che Nutzungen. Zugleich bieten sich mit der Entwicklung neuer Gewerbeflächen vielfältige Chancen. Sie können zur Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur beitragen und nachhaltig entwickelt werden. Grundlegende Leitziele für die gewerbliche Entwicklung Schwaighofen Süd sind im ISEK 2030 postuliert (Kap. 5.5).

### **Integriertes Klimaschutzkonzept**, beschlossen im Stadtrat am 13.12.2023

Die nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung für den Bereich Schwaighofen Süd ist als „Leuchtturmprojekt VS9“ im Maßnahmenkatalog des Klimaschutzkonzeptes enthalten. Auf die beabsichtigte 11. FNP-Änderung wird Bezug genommen (Ausgangslage, Maßnahmenbeschreibung und Erfolgsindikatoren). Das Verfahren zur 11. FNP-Änderung wurde mit dem Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2024 eingestellt.

Im Zuge der Folgeplanungen (Bebauungsplan, Erschließungsplanung, Energieversorgung bis hin zur Grundstücksvergabe) werden die Ziele des Klimaschutzkonzeptes berücksichtigt.

### **3. Beschreibung des Plangebiets**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2,2 ha, die ackerbaulich genutzt wird. Im Westen grenzt die Fläche an die St 2029 (Reuttier Straße). Im Süden grenzt die landwirtschaftliche Hofstelle Reuttier Straße 222 / 224 an den Änderungsbereich an. Mit dem Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die Hofstelle sind deren Ansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes (erweiterter Bestandsschutz) zu berücksichtigen.

Der Bereich rund um den ehem. Flugplatz Schwaighofen wurde im Zweiten Weltkrieg mehrfach bombardiert. Im Zuge einer weiterführenden Planung sind daher Luftbildauswertungen erforderlich, die je nach Ergebnis/Gefährdungsabschätzung weitere Maßnahmen nach sich ziehen.

### **4. Planinhalte**

Gewerbeflächenarrondierung: Wesentlicher Planinhalt ist die kleinflächige Arrondierung der gewerblichen Baufläche G 3 - Schwaighofen Süd, 60,8 ha. Eine Fläche von rd. 2,2 ha, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, wird der gewerblichen Baufläche zugeschlagen. Auf diese Weise kann eine effiziente und damit nachhaltige Bodennutzung erfolgen.

Die erforderliche Infrastruktur, ausgehend von der Reuttier Straße, soll die künftigen Gewerbegrundstücke sinnvoll und effizient erschließen.

Ohne die Flächenarrondierung würden an der Gebietserschließung auf einer Länge von rund 200 m lediglich Ackerflächen liegen. Im Süden befände sich die bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Ackerflächen und im Norden die frei zu haltende Vorbehaltsfläche Querspange, die bis auf weiteres ebenfalls ackerbaulich genutzt wird.

Geruchseinwirkungen: Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung darf hinsichtlich der betrieblichen Abläufe und der Geruchsemissionen aus der Tierhaltung nicht eingeschränkt werden. Insofern können sich durch das Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die Hofstelle Reuttier Straße 222 Schutzansprüche ergeben. Aus diesem Grund werden die gewerblichen Bauflächen im Einwirkungsbereich von landwirtschaftlich bedingten Geruchsmissionen im FNP mit dem Planzeichen 15.6. „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) versehen.

In der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) können dann schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnen nach § 8, Abs. 3 BauNVO, Beherbergungsbetrieb, Büros usw.) im Einwirkungsbereich der Geruchsmissionen ausgeschlossen werden, damit die landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Zu gegebener Zeit ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein Geruchsgutachten zu erstellen, um den sich ergebenden Nutzungskonflikt zu bewältigen und im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung treffen zu können.

Gewerbegebietstypisch geruchsunempfindliche Nutzungen wie Lagerflächen, Lager- und Fertigungshallen ggf. mit Lüftungseinrichtungen usw. sind möglich. Sie stehen nicht im Widerspruch zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung.

Ortsrandeingrünung: Eine angemessene Ortsrandeingrünung, die den künftigen Siedlungsrand der gewerblichen Baufläche G 3 umfasst, setzt sich entsprechend auch am Sürdrand des FNP-Änderungsbereiches fort. Hier dient die Eingrünung zugleich als Sichtschutz und Puffer zwischen dem Aussiedlerhof und der gewerblichen Baufläche.

Versorgungsanlage für Elektrizität: Im Nord-Osten des Änderungsbereiches befand sich eine Anlage zur Elektrizitätsversorgung (Trafo-Station). Diese Anlage wird nicht mehr benötigt und wurde bereits abgebaut. Das Symbol kann aus der Planzeichnung entfallen.

Auswirkungen: Bei der Planverwirklichung entsteht durch die gemeindliche Bauflächenentwicklung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Umfang und Ort der durchzuführenden Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und bestimmt. Auch vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz sind im Zuge der Folgeplanungen durchzuführen. Je nach Ergebnis sind ggf. entsprechend frühzeitige CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Wegen der geringen Größe des Gebietes und weil es sich um eine lediglich vorbereitende Planung handelt sind keine unmittelbaren Klimawirkungen gegeben. Die Entwicklung der Gesamtmaßnahme ist als Leuchtturmprojekt im Klimaschutzkonzept (KSK) verankert. Die Ziele des KSK sind ebenfalls im Zuge der Folgeplanungen zu berücksichtigen.

**5. Alternativen**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wäre der FNP 2025 der Stadt Neu-Ulm, wirksam seit dem 10.05.2013, weiterhin gültig. Die Gewerbeflächenentwicklung würde auf dieser Grundlage erfolgen. Der verfügbare, als Baufläche geeignete Bereich entlang einer Erschließungsstraße würde weiterhin ackerbaulich genutzt. Die künftige Straße mit ihrer technischen Infrastruktur im Untergrund wäre auf einer Länge von 200 m für eine Grundstückserschließung funktionslos. Erst danach könnten Gewerbegrundstücke erschlossen werden (siehe Erläuterungen oben).

**6. Flächen**

Der Umgriff des Änderungsbereichs beträgt 2,2 ha (Flächen für Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche).

## D. Umweltbericht

Im FNP 2025 der Stadt Neu-Ulm, in Kraft getreten am 10.05.2013, ist die gewerbliche Baufläche G 3 Schwaighofen Süd enthalten. Daher liegen wesentliche Informationen für den Umweltbericht bereits vor und können aus dem wirksamen FNP übernommen bzw. aktualisiert werden. Eine aktuelle überschlägige artenschutzrechtliche Bewertung wurde bereits erarbeitet (Bio-Büro Schreiber 24.09.2023). Weitere ggf. erforderliche Aktualisierungen, Anpassungen oder Ergänzungen des Umweltberichts werden im Rahmen des Verfahrens zur 14. FNP Änderung erarbeitet.

Zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wird die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt.

### Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele

Übergeordnetes Planungsziel der FNP Änderung ist die Entwicklung der gewerblichen Baufläche G 3 „Schwaighofen Süd“ aus dem FNP 2025. Das 60,8 ha große Gebiet (neu 63,0 ha) muss in Abschnitten entwickelt werden. Östlich der St 2029/Reuttier Straße ist es der Stadt gelungen Grundstücke zu erwerben, die die Entwicklung eines ersten Bauabschnittes ermöglichen.

Die 14. Änderung des FNP 2025 dient dem ersten Abschnitt einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung. Die gewerbliche Baufläche wird kleinräumig um 2,2 ha ergänzt mit dem Ziel:

- notwendige Gewerbeflächen zu entwickeln, die verfügbar sind. Die Gesamtverfügbarkeit der im FNP ausgewiesenen gewerblichen Baufläche G 3 ist aus Gründen der bestehenden Eigentumsverhältnisse sehr stark eingeschränkt.
- eine wirtschaftliche Gebietserschließung zu gewährleisten.

Mit der Ergänzung der gewerblichen Baufläche um 2,2 ha lassen sich die Ziele des ISEK und des KSK umsetzen. Ökologische, ökonomische und soziale Aspekte sind gleichermaßen zu berücksichtigen und im Planungsprozess miteinander abzuwägen.

Auf die Umweltgüter (siehe Wirkungsprognose) hat die kleinteilige Flächenarrondierung in Bezug auf die Gesamtfläche allenfalls geringe Auswirkungen. Bei einer Nichtdurchführung der FNP Änderung würden die Gewerbeflächenentwicklung auf Grundlage des wirksamen FNP erfolgen.

Der erste Abschnitt, für den ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, wird mehr als 20 ha groß sein (ca. 1/3 der Gesamtfläche des G 3). Die Arrondierungsfläche wird Teil dieses Bebauungsplans.

Gebiet G 3	Schwaighofen Süd
Größe/ Lage	<b>gewerbliche Baufläche 60,8 ha</b> (ohne bebaute Fläche des B-Plan M97) <u>zuzüglich 2,2 ha der 14. FNP - Änderung</u> ; ebene Lage in Talniederung der Donau/ Iller; südöstlich an vorhandenes Gewerbegebiet angrenzend, von Bahnlinie durchzogen
<b>Übergeordnete Vorgaben und Planungen</b>	
Regionalplan	Unbeplanter Bereich (Regionalplan Donau-Iller, Rechtswirksam seit 20.12.2024)
Landschaftsplanentw.	Untersuchungsbedarf bei gewerblicher Entwicklung; Siedlungsfläche nordöstlich der Bahnlinie
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche, Fläche für Landwirtschaft, Hauptverkehrsstraße
Sonstige Vorgaben	- Altlast Nr. AA011500 im Bereich Vorbehaltsfläche für Querspange, - LSG „Pfuher-, Finninger- und Bauernried“ im Osten teilweise angrenzend, jedoch nicht an die hier gegenständliche Fläche der 14. FNP-Änderung. - Kampfmitteluntersuchungen/Luftbilddauswertung im Zuge weiterführender Planungen
<b>Bestandserhebung</b>	
Geologie/ Boden	holozäne Schwemmlandböden mit sandigem bis schwerem Lehm
Wasser	Grenzgraben östlich des Plangebiets; umfangreiche Grundwasservorkommen; geringer Grundwasserflurabstand (0,90-1,80 m, gespannt vorliegend, evtl. zeitweises Ansteigen auf GOK)
Klima/ Luft	überwiegend Freilandklimatop, ausgedehntes Kaltluftentstehungsgebiet im Einflussbereich eines regionalen Windsystems aus dem Voralpenland, hier verstärkt mit westlichen und südlichen Strömungen
Arten/ Biotope	PnV = Eschen-Ulmen-Auwald im Ulmer Ried, Erlen-Eschen-Auwald im Finninger Ried; real überwiegend Ackernutzung und intensive Grünlandnutzung, vereinzelte Gehölzstrukturen im Bereich der Hensoldt Messstationen und nordöstlich der Bahnlinie; Vorkommen typischer Offenlandarten (Brutbestand 2010 im Plangebiet und Umgebung bis Widenmannwald: 14 Brutpaare Kiebitz, 9 Rebhuhn, 39 Feldlerche, 1 Bluthänfling, 16 Schafstelze, 13 Goldammer, 2 Wachtel, 2 Neuntöter, 2 Dorngrasmücke, 1 Sumpfrohrsänger) Betroffenheit im Zuge weiterer Planungen prüfen: Säugetiere, Kriechtiere gem. IV FFH-Richtlinie, Vögel nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (siehe. Bio-Büro Schreiber, 24.09.2023)
Landschaftsbild	Agrarlandschaft ohne prägende Strukturen, gute Einsehbarkeit der überwiegenden Fläche aufgrund ebener und offener Landschaft; Bestandteil des Finninger Rieds, ehemalige Niedermoorlandschaft
Kulturgüter	Keine Bekannt
Mensch	Lärmimmissionen aus St 2029 (Reuttier Straße) und B 10; Geruchsimmissionen des Aussiedlerhofes, Wohnnutzung der Betriebseigentümer des Aussiedlerhofes
<b>Bestandsbewertung</b>	
Boden	günstige ackerbauliche Erzeugungsbedingungen; hohes ökologisches Funktionspotential, insbesondere Grundwasserschutz; Altlast ohne Relevanz
Wasser	bedeutender Grundwasserkörper; mittlere Grundwasserneubildungsrate
Klima/ Luft	Kaltluftentstehung; regionale Ventilationsbahn nicht betroffen (siehe Detailuntersuchung)
Arten/ Biotope	Acker-/ Grünlandbiotop von mittlerer bis hoher Wertigkeit; Konfliktpotential: Vorkommen von Offenlandvogelarten, darunter ggf. streng geschützte Arten (Kiebitz, Rebhuhn). Nach aktueller Erhebung: Offenlandbrüter – Feldlerche und Wiesenschafstelze. Auf Grund der vorhandenen Potenziale und Strukturen können außerdem Fledermäuse, Höhlen- und Gebäudebrüter sowie Zauneidechsen betroffen sein. (siehe. Bio-Büro Schreiber, 24.09.2023). Im Frühjahr 2024 auch Kiebitz-Brutplätze östlich der Bahnlinie (nicht im Bereich der gewerblichen Bauflächen)
Landschaft/ Erholung	Erholungsraum mittlerer Wertigkeit (bezogen auf das Gesamtgebiet); Ergänzungsfläche: gering
Kulturgüter	Aktuell keine Relevanz
Mensch	Lärmimmissionen tags <50-70 dB(A), nachts <45-65 dB(A); Geruchsimmission aus der Tierhaltung sind bei der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, Planzeichen 15.6 im FNP-Änderungsbereich, Wohnnutzung der Betriebsinhaber der Hofstelle im Zuge des B-Planverfahrens berücksichtigen.
<b>Planungsempfehlungen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beibehaltung der Radwegebeziehung</li> <li>- Begrenzung der Bodenversiegelung und Regenwasserbewirtschaftung</li> <li>- Dach- / Fassadenbegrünung; Pflanzgebote mit Ausgleichswirkung für Wasser, Klima/ Luft, Pflanzen/ Tiere, Landschaftsbild</li> <li>- Gestaltungsmaßnahmen entlang der Straßen (Ortseingangssituation)</li> <li>- raumgreifende Ortsrandeigrünung: intensive Einbindung der neuen gewerblichen Flächen in das Ortsbild</li> <li>- bedarfsgerechter Lärmschutz</li> <li>- im Bereich der Vorrangflächen für Ausgleichsmaßnahmen Ersatzlebensraum für Offenlandbrüter anbieten</li> <li>- Biotopvernetzungsmaßnahmen innerhalb der gewerblichen Bauflächen</li> <li>- Berücksichtigung von Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung im Umfeld der Hofsteller Reuttier Str. 222, Ausweisung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen</li> </ul>	

<b>Wirkungsprognose</b>	
Boden	erheblicher Eingriff; teilweise Verlust der Bodenfunktionen; Wechselwirkung Grundwasserschutz
Wasser	erheblicher Eingriff; Einschränkung der Grundwasserneubildung
Klima/ Luft	mittlerer Eingriff; Minderung der Kaltluftentstehung
Arten/ Biotope	erheblicher Eingriff; Potenzialminderung für Offenlandbrüter
Landschaft/ Erholung	geringer Eingriff bei Anwendung der Planungsempfehlungen, Reduzierung der Riedlandschaft
Kulturgüter	keine Relevanz
Mensch	geringer Eingriff bei Anwendung der Planungsempfehlungen
<b>Nullvariante</b>	Keine Veränderung des Status Quo, Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Erhalt Lebensraum Offenlandarten - Vögel
<b>Planungsalternativen</b>	
Fläche wurde zwecks Landschafts- und Gewässerschutz um ca. 10,6 ha reduziert. Die Alternativen G 1 und G 2 stehen in absehbarer Zeit auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung	
<b>Gesamtbewertung</b>	
Gebiet mit hohem Eingriffspotential, Teilausgleich im Plangebiet; weiterer planexterner Ausgleich (Empfehlung: östlich angrenzender Bereich bis Grenzgraben und Niedermoorbereich südöstlich von Schwaighofen, Schaffung von Ersatzhabitaten für Offenlandvogelarten). Berücksichtigung der Empfehlungen des Klimaschutzkonzeptes bei der weiteren planerischen Entwicklung.	
Die Mehrung der gewerblichen Bauflächen um 2,2 ha ist in Bezug auf die zu prüfenden Schutzgüter unerheblich, ausgenommen Schutzgut Boden.	

## E. Wesentliche Gutachten und Stellungnahmen

### Gutachten:

- Überschlägige artenschutzrechtliche Bewertung  
11. Änderung des Flächennutzungsplans Neu-Ulm 2025, „Gewerbliche Entwicklung Schwaighofen Süd“ – Artenschutz, insbesondere spezieller Artenschutz nach § 44 BNatSchG, Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm, 17.01.2024.
- Gutachten zur Baulandentwicklung für die Region Donau-Iller  
imakomm Akademie GmbH, Aalen, Juni 2017
- Gewerbliche Entwicklung Schwaighofen Süd – Erläuterungsskizze zur 14. Änderung des FNP 2025, Stadt Neu-Ulm, Januar 2025

### Wesentliche Stellungnahmen:

Wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

## F. Ausfertigungsvermerk

Die Regierung von Schwaben hat die 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Stadt Neu-Ulm mit Bescheid vom ..... (AZ .....)  
gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....  
Regierung von Schwaben

Ausgefertigt  
Neu-Ulm, den .....

.....  
Katrin Albsteiger  
Oberbürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 „Gewerbliche Baufläche Schwaighofen Süd“ der Stadt Neu-Ulm wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm Nr. .... vom .....  
ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 14. Flächennutzungsplanänderung wird damit wirksam.

## G. Zusammenfassende Erklärung

(Folgt gem. § 6a BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens)