

Stadt Senden

Gemarkung Ay a. d. Iller

Landkreis Neu-Ulm



Bebauungsplan Nr. 5-2

„Freudenegger Straße – 2. Änderung“

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgestellt:

Pfullingen, den 14.01.2026

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Freudenegger Straße – 2. Änderung“

Stadt Senden, Gemarkung Ay a. d. Iller

Landkreis Neu-Ulm

Begründung - Inhaltsverzeichnis

Teil A - Grundlagen	4
1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung	4
1.1. Anlass der Planung	4
2. Flächeninanspruchnahme	4
2.1. Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele	4
3. Übergeordnete Planungen	6
3.1. Landesentwicklungsprogramm	6
3.2. Regionalplan	6
3.3. Flächennutzungsplan	8
3.4. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	9
Teil B - Beschreibung des Plangebiets	10
1. Lage des Plangebiets	10
2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets	10
3. Räumlicher Geltungsbereich	10
4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes	10
Teil C - Städtebauliches Konzept	11
Teil D - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	13
1. Art der baulichen Nutzung	13
2. Maß der baulichen Nutzung	13
3. Bauweise	15
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage baulicher Anlagen	15
5. Stellung baulicher Anlagen	16
6. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze	16
7. Verkehrliche Erschließung	16
8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot, Pflanzbindung	17
9. Leitungsrecht	19

10. Erhaltung baulicher Anlagen	19
Teil E - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO	24
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	24
2. Werbeanlagen	24
3. Kinderspielplätze	25
4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen	25
5. Abstandsflächen	25
6. Einfriedungen und Stützmauern.....	26
7. Erneuerbare Energien	26
8. Stellplätze	26
Teil F - Umsetzung der Planung	26
Teil G - Anlagen.....	26

Teil A - Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1. Anlass der Planung

Die Stadt Senden ist eine junge Stadt. Dies zeigt sich auch im Stadtbild, das zurzeit wenig Anhaltspunkte für eine charakteristische lokale Identität beinhaltet. Deshalb kommt den stadtbildprägenden Gebäuden mit historischer Relevanz eine besondere Bedeutung zu.

Die durch Wasserkraft geprägte industrielle Geschichte Sendens soll gemäß Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als identitätsstiftendes Element herausgearbeitet werden. Identitätsstiftendes Potential bieten neben den historischen Weberei- und Spinnereianlagen auch die Alte Herrenmühle, die innerhalb des Geltungsbereichs verortet ist.

Außerdem stellt die Schaffung erlebbarer Stadteingänge ein wichtiges Handlungsfeld für die zukünftige Stadtentwicklung dar. An den Stadteingängen vermittelt sich dem Besucher ein erster Eindruck der Stadt und beeinflusst maßgeblich die räumliche Wahrnehmung der Stadt, weshalb eine attraktive Gestaltung wichtig ist. Der Alten Herrenmühle in der Sichtachse der Hauptstraße sowohl stadteinwärts als auch stadtauswärts kommt damit städtebaulich eine besondere Bedeutung zu.

Zur Sicherung des historischen Stadtbildes muss der rechtskräftige Bebauungsplan angepasst werden. Darüber hinaus gibt es im Plangebiet noch nicht überplante Grundstücke, deren Entwicklung einer städtebaulichen Steuerung bedarf. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Zusätzlich soll durch die Änderung des Bebauungsplanes die zentrumsnahe Wohnraumversorgung durch Maßnahmen der Innenentwicklung gesichert werden.

2. Flächeninanspruchnahme

2.1. Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Mit der Änderung des Bebauungsplan Nr. 5-1 „Freudenegger Straße- 1. Änderung“ werden folgende städtebauliche und freiraumplanerische Ziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Bebauungsstrukturen durch Festsetzung überbaubarer Flächen, Grundflächenzahlen sowie von Wand- und Gebäudehöhen
- Sicherung der charakteristischen Dachformen durch Festsetzung von Dachform und Dachneigung

- Sicherung des Erscheinungsbildes der historischen Alten Herrenmühle gemäß § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund ihrer geschichtlichen Bedeutung und städtebaulichen Gestalt
- Gebietsverträgliche Weiterentwicklung des Allgemeinen Wohngebietes und Sicherung der innerstädtischen Wohnraumversorgung

Für die genehmigten Gebets- und Aufenthaltsräume des Verbands Islamisches Kulturzentrums e. V. in der Alten Herrenmühle besteht Bestandschutz. Mit der beabsichtigten Planung ist jedoch nur noch eine bauliche Entwicklung innerhalb der vorhandenen Kubatur der Alten Herrenmühle möglich.

Planverfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert:

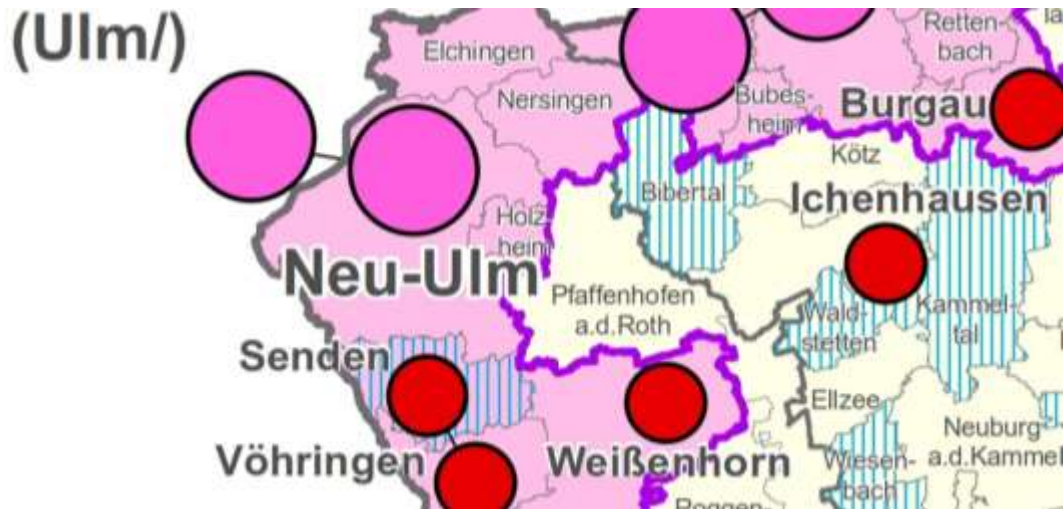
- Steuerung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb eines bereits bebauten Stadtteils
- Bewahrung des Stadtbildes sowie des gestalterischen Zusammenhangs in einem bebauten Gebiet
- Wahrung der Eigenart des Gebietes durch den Schutz des stadtbildprägenden Gebäudes der Alten Herrenmühle

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens und der Gebietsgröße wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Landesentwicklungsprogramm



Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern, Strukturplan, rechtsgültig seit 01.06.2023

Die Stadt Senden gehört zum Landkreis Neu-Ulm im bayerischen Teil der Region Donau-Iller des Regierungsbezirks Schwaben.

Das derzeit gültige Landesentwicklungsprogramm mit Rechtswirksamkeit vom 01. Juni 2023 stellt die Stadt Senden als Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbedarf der Einzelgemeinden dar. Die Stadt Senden teilt sich die Funktion eines Mittelzentrums mit der Stadt Vöhringen.

3.2. Regionalplan



Ausschnitt Regionalplan Region Donau-Iller, Raumnutzungskarte, rechtsgültig seit 05.12.2023

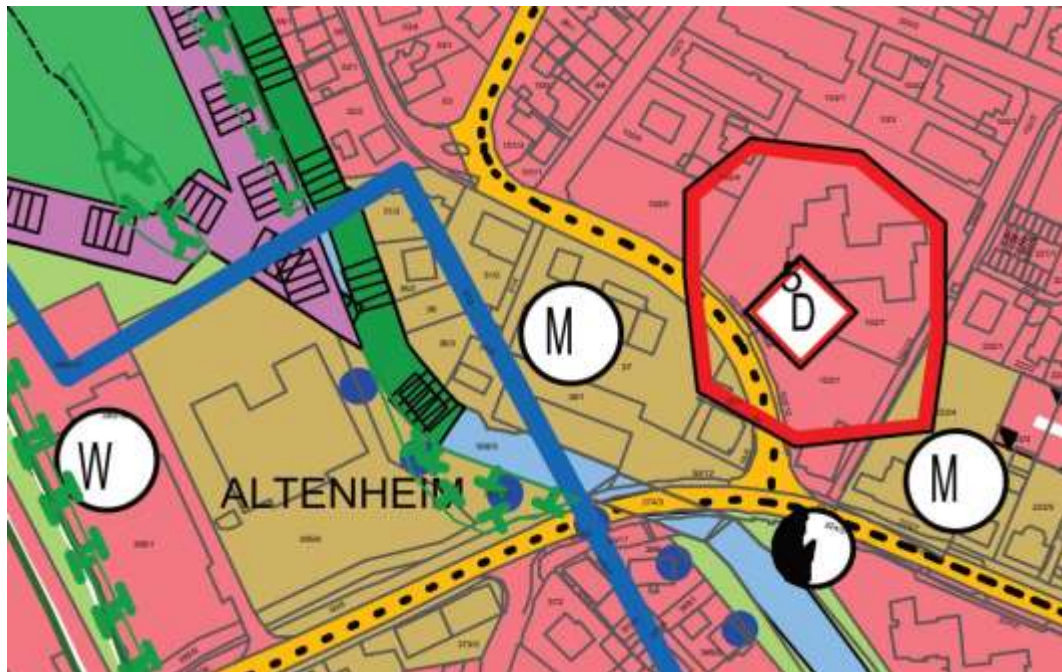
Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als Vorbehaltsgebiet zur Sicherung des Grundwasservorkommens dargestellt – PS B I 4 G (7). Diesem Grundsatz entsprechend ist den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können – PS B I 4 G (8).

Der Bebauungsplan umfasst ein bereits bebautes Bestandsgebiet, in dem ausschließlich allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Wassergefährdende oder tiefgreifende Eingriffe in den Untergrund sind nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung entsprechender baulicher und technischer Anforderungen und Berücksichtigung in der baulichen Umsetzung (z. B. ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, Verzicht auf wassergefährdende Nutzungen, Begrenzung der Versiegelung) wird sichergestellt, dass die Belange des Vorbehaltsgebiet zur Sicherung des Grundwasservorkommens gewahrt bleiben.

Damit steht die Planung im Einklang mit den Zielsetzungen des Regionalplans und den fachlichen Vorgaben der Wasserwirtschaft, wonach die Ausweisung von Baugebieten innerhalb von Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig ist, sofern die Schutzfunktion des Grundwassers nicht beeinträchtigt wird.

Für das Plangebiet sind im Regionalplan keine weiteren Inhalte festgelegt.

3.3. Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Senden – (In Kraft seit 29.05.2020)

Der wirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 28. Mai 2019 mit Rechtwirksamkeit vom 29. Mai 2020 stellt den Änderungsbereich im Bereich als gemischte Baufläche (M) dar. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 5-1 „Freudenegger Straße- 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 19.11.1980, setzt für den abgegrenzten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) der bestehenden Nutzungsart und Struktur des Plangebiets entspricht. Die vorhandene Bebauung weist bereits eine überwiegende Wohnnutzung auf, ergänzt durch einzelne gewerbliche sowie eine kirchliche, kulturelle Einrichtung, die die Wohnfunktion nicht wesentlich beeinträchtigen. Eine Darstellung als Mischgebiet im Bebauungsplan würde jedoch eine ausgewogene Verteilung von Wohn- und Gewerbenutzungen voraussetzen, die in diesem Bereich nicht gegeben ist. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird der bestehenden Struktur Rechnung getragen, und zugleich wird die Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Sinne einer vertikalen Nutzungsmischung sichergestellt. Diese Nutzungsmöglichkeiten entsprechen den Zielsetzungen der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche, sodass die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben.

Eine Berichtigung wird im Zuge der Fortschreibung durchgeführt.

Das im Flächennutzungsplan festgelegte Bodendenkmal, das im Osten Bereiche des Plangebiets umfasst, hat aufgrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet keine große Auswirkung auf die Planung. Es ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan jedoch festgehalten, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig ist.

Im Westen des Plangebiets ist eine HQ-Extrem-Fläche festgelegt, die in den Hinweisen zum Bebauungsplan grafisch dargestellt wird.

3.4. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Die Stadt Senden verfügt seit 2017 über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches die grundlegenden Ziele für die wirtschaftliche, soziale, kulturelle und ökologische Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene definiert.

Die durch Wasserkraft geprägte industrielle Geschichte Sendens soll gemäß ISEK (Oktober 2017) als identitätsstiftendes Element herausgearbeitet werden. Identitätsstiftendes Potential bieten neben den historischen Weberei- und Spinnereianlagen auch die Alte Herrenmühle, die im Süden des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt.

Zudem stellt laut Handlungsfelder des ISEK die Schaffung erlebbarer Stadteingänge ein wichtiges Ziel für die zukünftige Stadtentwicklung dar. An den Stadteingängen vermittelt sich dem Besucher ein erster Eindruck der Stadt und beeinflusst maßgeblich die räumliche Wahrnehmung der Stadt, weshalb eine attraktive Gestaltung wichtig ist. Der Alten Herrenmühle in der Sichtachse der Hauptstraße sowohl stadteinwärts als auch stadtauswärts kommt damit städtebaulich eine besondere Bedeutung zu.

Weiter nennt das ISEK die Stärkung Sendens als Wohnstandort als Ziel, dessen Erreichen durch die Sicherung zentrumsnahen Wohnraums unterstützt wird.

Teil B - Beschreibung des Plangebiets

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadteingang der Stadt Senden, Gemarkung Ay a.d. Iller im Landkreis Neu-Ulm in Bayern. Die Hauptstraße, die südlich an das Plangebiet angrenzt, bildet eine der wichtigsten Achsen im Stadtgebiet und durchzieht das Zentrum, das von einer Mischung aus Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen geprägt ist. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem historischen Ortskern der Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten.

2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden:	Wohnen
Im Osten:	Wohnen
Im Westen:	Seniorenheim
Im Süden:	Wohnen

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freudenegger Straße – 2. Änderung“ umfasst die Flurstücke 36, 36/1, 36/2, 36/3, 37, 37/1, 37/2, 51/2, 51/3, 51/4, 51/5, 51/6 und 78/5. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha. Er ist durch die entsprechende Signatur in der Planzeichnung, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch das Flurstück 52/2 und die Lusthauser Straße – Flurstück 61/2
Im Osten:	durch die Freudenegger Straße – Flurstück 78/2
Im Westen:	durch den Illerkanal – Flurstück 508/2
Im Süden:	durch das Flurstück 50/12 und den Illerkanal – Flurstücke 274/3 und 508/3

4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets dominiert eine Wohnnutzung in kleinteiligen Strukturen. Im nordöstlichen südöstlichen Bereich befindet sich eine Mischung aus Wohnnutzung und gewerblichen Einrichtungen, darunter eine Fahrschule, ein Hundesalon und ein Fotograf. Zudem steht hier ein ehemaliges Wohngebäude mit seinen Nebengebäuden leer. Im südlichen Teil des Plangebiets liegt die historische Alte Herrenmühle, die sowohl zu Wohnzwecken genutzt wird als auch eine Moschee beherbergt. Das historische Gebäude der

Alten Herrenmühle nimmt für das Plangebiet eine große städtebauliche Bedeutung ein (Erläuterung in Teil D, 10. Erhalt baulicher Anlagen).

Teil C - Städtebauliches Konzept

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans „Freudenegger Straße – 1. Änderung“ aus dem Jahr 1980 wurden überprüft und bilden die Grundlage für die Anpassungen im Bebauungsplan „Freudenegger Straße – 2. Änderung“. Der alte Bebauungsplan soll somit in neues Planungsrecht transformiert werden. Ziel der Überarbeitung ist es, eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtplanung zu gewährleisten. Dabei wurden auch die derzeit gültigen Satzungen der Stadt Senden zu gestalterischen Anforderungen, Begrünung und Stellplatzregelungen berücksichtigt.

Die ursprüngliche städtebauliche Ordnung wurde unter Berücksichtigung moderner Ansätze und aktueller städtebaulicher Anforderungen weiterentwickelt. Ein zentrales Ziel ist es, die im ISEK formulierten Leitlinien, insbesondere die Stärkung des Städteingangs und den Erhalt des historischen Stadtbildes, umzusetzen. In diesem Zusammenhang wird die Alte Herrenmühle als prägendes Bauwerk räumlich freigestellt, um ihre Bedeutung hervorzuheben.

Die künftige Bebauung im Plangebiet orientiert sich an der Ausrichtung der Alten Herrenmühle, um eine harmonische Einfügung in das Stadtbild und eine städtebaulich qualitätsvolle Gestaltung zu gewährleisten.

Bebauungsvorschlag Flurstück 37

Die Bestandsbebauung des Flurstücks 37 ist derzeit leerstehend und weist bauliche Mängel auf, sodass eine neue Entwicklung, im Vergleich zu den anderen Flurstücken innerhalb des Geltungsbereichs, am wahrscheinlichsten ist. Um dieser Annahme frühzeitig Rechnung zu tragen und die Entwicklung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zu ermöglichen, hat das Planungsbüro citiplan GmbH in Abstimmung mit der Stadt Senden einen städtebaulichen Bebauungsvorschlag entwickelt.

Der Bebauungsvorschlag orientiert sich an den Standorten der aktuellen Bebauung und nimmt diese räumlich auf. Es entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit maximal vier Vollgeschossen, wovon das oberste Geschoss in ein Satteldach übergehen soll, um die Höhenentwicklung des Bestands aufzunehmen. Durch die gewählten Gebäudetypologie wird vorgesehen, dass dem Grundsatz der innerstädtischen Nachverdichtung und gleichzeitig der Schaffung zeitgemäßer, flächensparsamer Wohnformen Rechnung getragen wird. Der Stärkung von Senden als Wohnstandort dient diese Entwicklung ebenso und ermöglicht zudem insbesondere die zentrumsnahe Wohnraumversorgung. Die Gebäudeformen sind so gewählt, dass im rückwärtigen Bereich, abseits der Freudenegger Straße, ein geschützter Raum entstehen kann, der beispielsweise als Gemeinschaftshof genutzt werden könnte.

Um die notwendigen Stellplätze eines Mehrfamilienhauses erstellen zu können, umfasst der Bebauungsvorschlag eine unterirdische Unterbringung in einer Tiefgarage. Um den Verkehr abzufangen, wird vorgeschlagen, die Tiefgarageneinfahrt zwischen den Gebäuden direkt von der Freudenegger Straße ausgehend beginnen zu lassen.

Die Kubatur der Gebäude ermöglicht eine Ausnutzung der Fläche mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, wie es auch die 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht. Der Bebauungsvorschlag hält sich jedoch an die zeitgemäßen Ziele einer flächensparenden und an die Umgebung angepassten städtebaulichen Entwicklung und sieht entsprechend eine kompaktere Verteilung der Geschossfläche vor, als es im ursprünglichen Rahmen mit sieben Geschossen möglich gewesen wäre.

Der Bebauungsvorschlag soll eine Vision aufzeigen, wie das Grundstück zukunftsweisend entwickelt werden könnte.



Bebauungsvorschlag Flurstück 37, Stand 06.02.2025

Teil D - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der bestehenden Nutzungsart und Struktur des Plangebiets. Die vorhandene Bebauung weist bereits eine überwiegende Wohnnutzung auf, ergänzt durch einzelne gewerbliche Einrichtungen, die die Wohnfunktion nicht wesentlich beeinträchtigen. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird der bestehenden Struktur Rechnung getragen, und zugleich wird die Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sichergestellt. Diese Nutzungsmöglichkeiten entsprechen den Zielsetzungen der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche, sodass die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben.

Großstrukturen, wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sind ausgeschlossen, um Konflikte mit der Hauptnutzung zu vermeiden und eine gebietsverträgliche Entwicklung auch in Hinblick auf das Stadtbild zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich sind in Gebäuden ab dem ersten Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. Die weiteren zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten, sind entsprechend nur im Erdgeschoss zulässig. Die Festsetzung sichert dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum und verhindert die Verdrängung durch andere Nutzungen, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Die Zulässigkeit ergänzender Nutzungen im Erdgeschoss trägt der zentralen Lage des Gebiets, im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, dennoch Rechnung. Dies stärkt die Wohnfunktion des Quartiers, schafft die Möglichkeit einer lebendigen Erdgeschosszone am Stadteingang und trägt zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Aufgrund der hohen Anfrage nach bestehendem wie neuem Wohnraum in genannter innerstädtischer Lage, wird eine wirtschaftliche Einschränkung der Eigentümer nicht angenommen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Traufhöhe, die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung werden getroffen, um die Entwicklung von kleineren Geschosswohnungsbauten sowie (verdichteten) Einfamilienhaustypen zu ermöglichen. Diese Planung dient der Sicherung des vorhandenen Bestandes und trägt gleichzeitig der örtlichen Nachfrage nach vielfältigen Wohnformen Rechnung. Durch die Schaffung unterschiedlicher Wohnangebote wird eine soziale Durchmischung gefördert und den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen entsprochen. Zugleich unterstützt diese

Maßnahme einen flächensparenden Umgang mit Grund und Boden und leistet somit einen Beitrag zu einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes pro Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ begrenzt somit die überbaubaren Flächen.

Die festgesetzte und dem Orientierungswert entsprechende GRZ darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden. Dies dient einer funktionalen und nutzungsfreundlichen Gestaltung der Grundstücke, indem notwendige Stellplätze und Nebenanlagen angemessen untergebracht werden können, ohne die Hauptnutzung einzuschränken. Mit baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine weitere Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Das ist notwendig, um in Bereichen, in denen Mehrfamilienhäuser erstellt werden können, die notwendigen Stellplätze flächensparsam in einer Tiefgarage errichten zu können.

Im WA 4 wird die GRZ 0,3 festgesetzt, was den Orientierungswert der BauNVO unterschreitet. Auf dem Grundstück, welches als WA 4 festgesetzt ist, liegt das mit einem Erhaltungsgebiet umfasste Gebäude der Alten Herrenmühle. Das historische Gebäude soll nicht nur in seiner Kubatur und Gestaltung erhalten werden, sondern auch städtebaulich freistehend erkennbar bleiben. Dieses Ziel soll über die Festsetzung der GRZ sowie der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert sein.

Die Festsetzungen der Geschossflächenzahl (GFZ) des alten Bebauungsplans werden herausgenommen, weshalb die Orientierungswerte der BauNVO gelten. Das bedeutet in Teilen des WA 1 eine Erhöhung der ursprünglich festgesetzten GFZ von 0,8 auf den geltenden Orientierungswert von 1,2.

Im WA 1 werden weiterhin, wie im ursprünglichen Bebauungsplan der 1. Änderung, maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die bisher zulässige Geschossigkeit im WA 2 und WA 3 wird von mindestens vier bis maximal sieben Vollgeschosse reduziert, um die städtebauliche Bestandsstruktur zu wahren und eine Anpassung an die bestehende Bebauung zu gewährleisten. Im WA 2 werden vier Vollgeschosse festgesetzt, die sich aufgrund der maximalen ~~Traufhöhe~~ Wandhöhe von ~~9,00~~ 10,00 m in Form von Dachgauben im obersten Vollgeschoss ausbilden. Im WA 3 sind drei Vollgeschosse erlaubt, zudem ist die maximale ~~Traufhöhe~~ Wandhöhe ebenfalls auf 9,00 m begrenzt. Dies berücksichtigt die besondere Lage am östlichen Rand des Plangebiets, direkt neben einer großen Verkehrskreuzung der Hauptstraße. Dadurch soll dem stadtbildprägenden Charakter dieser Stelle Rechnung getragen werden. Im WA 4 wird die ursprüngliche Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans von maximal vier Geschossen auf maximal zwei Vollgeschosse reduziert. Dies soll dem Kontext Rechnung tragen, dass die Stadt Senden das Gebäude der Alten Herrenmühle als historisch bedingt ortsbildprägend und somit erhaltenswert einstuft, was durch die Festsetzung

eines Erhaltungsgebiets an Deutlichkeit gewinnt. Die Geschossigkeit orientiert sich entsprechend am zweigeschossigen Bestandsgebäude. Die maximal zulässige Wandhöhe orientiert sich ebenfalls eng am Bestand.

Diese Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherung des Stadtbildes und tragen zur Erhaltung der gestalterischen und städtebaulichen Qualität des Plangebiets bei, ohne den baulichen Entwicklungsrahmen einzuschränken.

3. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis **3 4** wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird der notwendige seitliche Grenzabstand zwischen den Gebäuden sichergestellt, wodurch ein aufgelockertes städtebauliches Erscheinungsbild gefördert wird. Diese Regelung sichert den Bestand und ermöglicht gleichzeitig die Errichtung freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser und trägt somit zur Schaffung qualitätsvoller Wohnformen bei.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage baulicher Anlagen

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den **WA 1 - 3** großzügig bemessene Baufenster festgesetzt, die eine flexible bauliche Nutzung ermöglichen. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Bestandes, der teilweise aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern besteht. Gleichzeitig schaffen die großzügig dimensionierten Baufenster die planungsrechtliche Grundlage für eine zukunftsfähige Entwicklung, insbesondere in Form von Geschosswohnungsbau und damit verdichtenden Bauformen. Dadurch wird eine bedarfsgerechte Anpassung an, die sich wandelnden Anforderungen an den Wohnungsmarkt ermöglicht, ohne den Bestandsschutz und die städtebauliche Qualität des Gebiets zu gefährden. Zudem wird der zentrumsnahen Wohnraumversorgung zukunftsweisend Rechnung getragen.

Im **WA 4** orientiert sich die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche am Bestandsgebäude der Alten Herrenmühle, das in seiner Kubatur erhalten bleiben soll.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist über den unteren Bezugspunkt definiert. Dieser wird aus der angrenzenden Verkehrsfläche abgeleitet. Hier wird die Straßenachse in der Mitte des Baufensters festgelegt. Sofern ein Grundstück an mehr als eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist der sich in der Verlängerung der Mitte des Baufensters ergebende höher gelegene Punkt maßgebend. Die Toleranz von **0,3 m Überschreitung** erlaubt dabei eine gewisse Flexibilität, ohne die gestalterischen Vorgaben zu beeinträchtigen. **Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung der Lage in und an einem HQ-Extrem-Fläche Rechnung getragen, da die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses somit an die jeweilige Gefahrenlage angepasst werden kann.**

5. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung von Firstrichtungen geregelt. Diese orientieren sich an der Alten Herrenmühle als stadtbildprägendes Gebäude im Plangebiet sowie der näheren Umgebung.

Eine abweichende Firstrichtung um 5° in beide Richtungen ist zulässig, um geringfügige Anpassungen an die örtlichen Gegebenheiten, wie Grundstücksgrenzen oder topografische Besonderheiten, zu ermöglichen. Dies gewährleistet eine flexible Umsetzung und die gleichzeitige Erhaltung des Stadtbildes.

6. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Stellplätze

Im WA 2 ist innerhalb der Baugrenze eine Tiefgarage zulässig, um die notwendigen Stellplätze der dort umsetzbaren Mehrfamilienhäuser unterirdisch und somit flächensparsam unterzubringen. Dieselbe Regelung wird für das WA 1 sowie das WA 3 getroffen, um eine langfristig zukunftsfähige Entwicklung an verdichtetem Wohnungsbau und somit auch ergänzenden Wohnformen zu ermöglichen.

Garagen (Ga), Carports (Ca) und offene Stellplätze (St) sind im WA 4 nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Es sind zwei Flächen für offene Stellplätze (St) sowie eine Fläche für Garagen (Ga), Carports (Ca) und offene Stellplätze festgelegt. Diese Anordnung verfolgt das Ziel, die stadtbildprägende Alte Herrenmühle räumlich freizustellen und ihre Wirkung im Stadtbild zu erhalten. Im östlichen und nördlichen Bereich, die von der Hauptstraße aus einsehbar sind, dürfen ausschließlich offene Stellplätze angelegt werden, um eine Verdeckung des Gebäudes durch bauliche Nebenanlagen wie Garagen oder Carports zu vermeiden. Garagen und Carports sind daher ausschließlich im westlichen, abgewandten Bereich des Grundstücks zulässig.

~~Das Aufstellen von Containern zu Aufenthaltszwecken ist nicht zulässig, um die Qualität des Stadtbildes und eine geordnete Bebauung sicherzustellen.~~

~~Das Aufstellen von Anlagen in Containerbauweise als dauerhafte Bauweise ist nicht zulässig. Die Festsetzung bezieht sich auf dauerhafte Bauweisen, damit explizit Anlagen zur Baustelleneinrichtung für die Dauer der Bauphase ausgenommen sind. Ziel ist die Vermeidung eines unästhetischen Ortsbildes, sowie Schutz eines homogenen Gebietscharakters und der architektonischen Qualität.~~

7. Verkehrliche Erschließung

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits alle erschlossen und eine Zufahrtsregelung wird städtebaulich nicht angestrebt. Es werden entsprechend keine weiteren Regelungen zur verkehrlichen Erschließung festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Zufahrtsregelung dienen der Verkehrssicherheit, der Reduzierung von Versiegelung und der städtebaulichen Qualität unter gleichzeitiger Sicherung einer funktionalen Erschließung. Stellplätze die direkt an die angrenzende Straße bzw. den Gehweg angrenzen, fallen hierbei ebenfalls unter den Begriff „Zufahrt“.

Die im Bestand genehmigten Stellplätze, welche unmittelbar an den Gehweg der Freudenegger Straße angrenzen, wobei dieser überfahren werden muss, behalten im Sinne des Bestandsschutzes ihre Gültigkeit. Die Stadt Senden möchte die neue Entwicklung von aneinandergereihten Stellplätzen, von denen die Straße direkt befahren wird, jedoch insbesondere aus Sicherheitsgründen künftig vermeiden (Vermeidung von Sichteinschränkungen und Minimierung des potentiellen Unfallrisikos).

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot, Pflanzbindung

In der Planzeichnung wird die Fläche M1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen Illerkanal“ festgesetzt. Sie umfasst den 5 m tiefen Gewässerrandstreifen. Die Fläche dient dem Schutz des angrenzenden Gewässers und seiner Uferbereiche.

In diesem Bereich sind bauliche Anlagen und sonstige Eingriffe, die die Funktion des Gewässerrandstreifens beeinträchtigen könnten, unzulässig. Versiegelungen oder bauliche Anlagen könnten die Wasserqualität und die Hochwasserfunktion beeinträchtigen. Zudem trägt die Randzone des Gewässers zur Erhaltung der stadtbildprägenden Landschaft bei. Ebenfalls muss die Begehrbarkeit dieser Fläche für Unterhaltungsarbeiten durch den Unterhaltungspflichtigen gewährleistet werden.

Zulässig sind Maßnahmen, die der Pflege, der Entwicklung oder dem Schutz von Natur und Landschaft dienen, was die Vereinbarkeit der Planungen mit den wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen gewährleistet. Aus ebendiesem Grund sind temporäre Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung ebenfalls zulässig.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen unter 8.2 und 8.3 basieren auf den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Da im Plangebiet, insbesondere an älteren Gebäuden und im Bereich des Uferverbau am Illerkanal, mit Vorkommen geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen) zu rechnen ist, ist eine detaillierte Vorab-Untersuchung zwingend erforderlich. Die festgesetzte Bauzeitenregelung dient als präventive Vermeidungsmaßnahme für die Vogelfauna und Fledermäuse und stellt die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Verboten sicher.

Auf privaten Grundstücken sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Dies dient der Minimierung des Versiegelungsgrads und der Rückhaltung des Niederschlagswassers. Hiervon ausgenommen sind Tiefgaragenrampen, sowie

notwendige befestigte Flächen aus Gründen der Barrierefreiheit oder der Verkehrssicherheit, sofern technische Regelwerke eine geschlossene Bauweise erfordern.

Das Pflanzgebot 1 setzt fest, dass an den jeweiligen Stellen ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden muss. Vom eingetragenen Standort darf um 5 m entlang der Freudenegger Straße abgewichen werden. Die Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung und ökologischen Durchgrünung der Freudenegger Straße. Standortgerechte Laubbäume verbessern das Ortsbild und das Mikroklima, wobei die zulässige Standortverschiebung eine flexible Umsetzung ermöglicht.

Das Pflanzgebot 1 2 setzt fest, dass je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenliste 1-4 und drei standortgerechte Solitärsträucher entsprechend der Artenliste 5 zu pflanzen ist. Die Gehölze sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Durch die Pflanzung heimischer Bäume wird die ökologische Funktion des Grundstücks gestärkt, das Erscheinungsbild der Umgebung aufgewertet und ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet. Bestandsbäume sowie die Bäume des Pfg. 1 können dieser Festsetzung angerechnet werden, wodurch Doppelverpflichtungen vermieden und bereits vorhandene bzw. anderweitig gesicherte Gehölzstrukturen berücksichtigt werden.

Das Pflanzgebot 2 3 bezieht sich auf die Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern von Garagen, und Carports sowie von Nebenanlagen von mehr als 10 m². Durch die Dachbegrünung wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets teilweise kompensiert und das Mikroklima, durch Verdunstungskälte im Sommer, verbessert. Da begrünte Dachflächen zudem Regenwasser temporär speichern und zeitverzögert wieder abgeben, tragen sie zudem zur Entlastung des Kanalnetzes bei.

Das Pflanzgebot 3 4 bezieht sich auf Erdüberdeckungen von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen. Dies sorgt für eine teilweise Kompensation des Versiegelungsgrads und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Ebenfalls speichert die Erdüberdeckung Regenwasser, was das Regenwasserkanalnetz entlastet. Die Festsetzung abhängig der Pflanzungen stellt sicher, dass diese nachhaltig wachsen können. Die Ausnahmen für Terrassen, Zufahrten und technische Aufbauten berücksichtigen die funktionalen Anforderungen der Grundstücksnutzung.

Die Pflanzbindung wird festgesetzt, um ortsbildprägende Grünstrukturen zu erhalten. Um die Anzahl der als Pflanzbindung festgesetzten Baumstandorte auch noch nach ihrem Abgang beizubehalten, sind diese in der folgenden Pflanzperiode jeweils gleichwertig zu ersetzen. Die Lage der neuen Baumstandorte ist auf dem jeweiligen Grundstück frei wählbar.

9. Leitungsrecht

Das in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragene Leitungsrecht (LR) auf privatem Grundstück wird zugunsten ~~des entsprechenden~~
~~Versorgungsträgers~~ der Eigenbetriebe der Stadt Senden für die Leitungsversorgung und -unterhaltung des dort verlaufenden öffentlichen Schmutzwasser-Sammlers festgesetzt. Es umfasst einen Schutzstreifen von jeweils 5,0 m um den Sammler, um die Durchführung von Unterhalts- bzw. Sanierungsarbeiten zu gewährleisten.

Aus diesem Grund ist auch die Erstellung von Gebäuden oder sonstigen hochbaulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Bäumen in der Fläche unzulässig. Zulässig ist hingegen die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen, da diese die Pflege und Sanierung der Leitung nicht einschränken. Ausnahmen sind mit der Stadt Senden abzustimmen.

10. Erhaltung baulicher Anlagen

Die Stadt kann gemäß § 172 BauGB entweder durch eine eigenständige Satzung oder integriert in einen Bebauungsplan Erhaltungsgebiete festlegen, in denen zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Ein Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann dabei auch sehr kleinräumig abgegrenzt werden, sofern hierfür ein städtebauliches Erhaltungsinteresse besteht.

In diesem Bebauungsplan wird das Gebiet daher auf das Bestandsgebäude der Alten Herrenmühle beschränkt, da es das einzige historisch begründete ortsbildprägende Bauwerk im näheren Umfeld ist. Ohne den Erhalt seiner baulichen Substanz und äußeren Gestalt würde der Teilraum seine historische Identität und seine prägende Rolle für das Ortsbild verlieren, was das städtebauliche Erhaltungsinteresse begründet auch ohne bestehenden Denkmalschutz der Alten Herrenmühle.



Historische Fotografie, Datum unbekannt, Quelle historische Festschrift. „Ay: gestern heute morgen“ 1970



Fotografie, citiplan, 09.08.2024

Als Erhaltungsgebiete kommen Flächen in Betracht, deren bauliche Anlagen, ökologischen Strukturen oder besonderen Eigenarten aus den in § 172 Abs. 1, 3 und 5 BauGB genannten Gründen geschützt werden sollen. Für die Alte Herrenmühle ergibt sich das Erhaltungsziel aus der Verbindung ihrer geschichtlichen Bedeutung (§ 172 Abs. 3 BauGB) und ihrer ortsbildprägenden Wirkung (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).



Historische Karte, 1819 - 1840, Bayerische Vermessungsverwaltung, 2025



Topographischer Atlas vom Königreich Baiern, ca. 1830

Die Herrenmühle in Ay stellt ein bedeutendes historisches Zeugnis für den Übergang vom traditionellen Handwerk zur industriellen Ära im Illertal dar. Ihre Geschichte lässt sich bis weit in das 19. Jahrhundert zurückverfolgen, wie ein Mahlkontrakt des Müllers Johann Matthias Edel aus dem Jahr 1863 belegt. Im Jahr 1888 erwarben die Eltern von Johanna Fischer das Anwesen. Ihr Vater, Johann Georg Friedrich Fischer (1855–1934), prägte die Entwicklung des Standorts maßgeblich: Er modernisierte den Betrieb von einer einfachen Bauernmühle zu einer leistungsfähigen Kunstmühle und erwarb sich als Gründer des Spar- und Darlehenskassenvereins Ay sowie als Träger des Ehrentitels „Ökonomierat“ hohes öffentliches Ansehen.

In ihrer Blütezeit war die Mühle ein komplexes Ensemble, das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinte. Das lange Gebäude war funktional gegliedert in einen Wohnbereich, die Bauernmühle und die Kunstmühle. Technisch war die Anlage imposant: An der Straßenseite trieb ein Wasserfall sechs große Mühlenräder an, die durch ein markantes Brettergehäuse geschützt waren. Die Mühle genoss einen exzellenten Ruf für ihr hochwertiges „Kaisermehl“, welches als Spezialprodukt für die Herstellung der berühmten Nürnberger Lebkuchen geliefert wurde. Neben der Familie beherbergte der Betrieb eine Vielzahl an Menschen, vom Lehrbuben bis zum Obermüller sowie landwirtschaftliche Helfer.

Die industrielle Revolution leitete schließlich das Ende des Mahlbetriebs ein. Im Jahr 1898 verkaufte Fischer die Mühle samt Wasserkraft an die örtliche Spinnerei, auch um die Ansiedlung einer konkurrierenden Filzfabrik zu verhindern, was als strategische Sicherung der lokalen Arbeitsverhältnisse galt. Um 1903 wurde der Mühlenbetrieb offiziell eingestellt. In der Folgezeit wurde die Wasserkraft der Mühle technisch mit der Kraftanlage der Weberei Ay vereinigt (1926), wofür der Bachlauf baulich vertieft wurde. Das Mühlengebäude selbst erfuhr eine bedeutende soziale Umnutzung: Die Spinnerei und Weberei Ay baute es zu 12 Werkwohnungen um, womit es zu einem frühen Beispiel für betrieblich geförderten Wohnraum wurde. Heute dokumentiert die Herrenmühle gemeinsam mit der benachbarten Steinlesmühle und dem System des Illerkanals die gewachsene Verbindung zwischen natürlicher Wasserkraft, technischer Innovation und sozialem Wandel in der Region.

Architektonisch handelt es sich um ein etwa 44 Meter langes, zweigeschossiges Gebäude mit einem durchlaufenden Satteldach von rund 45 Grad Neigung. Die Fassadengliederung ist sehr einheitlich und regelmäßig ausgebildet, was dem Bauwerk eine klare Struktur und einen unverwechselbaren Charakter im Ortsgefüge verleiht. Da das für die ursprüngliche Nutzung prägende Mühlrad in der Vergangenheit nicht erhalten wurde, kommt dem Schutz der baulichen Kubatur und der äußeren Gestalt eine besondere Bedeutung zu. Eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Kubatur ist auch weiterhin möglich, weshalb vorsorglich auch das Maß der baulichen Nutzung für das WA 4 (Standort der Alten Herrenmühle) festgesetzt wurde. Durch die Bestandsgröße des Gebäudes (Grundfläche ca. 528 m²) und den daran angepassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Gebäudes und des Grundstücks weiterhin gewährleistet.

Der räumliche Bereich um die Alte Herrenmühle weist aufgrund ihrer Lage am Wasser, ihrer historischen Funktion und ihrer Stellung am südlichen Ortsrand eine eigenständige städtebauliche Prägung auf. Zur Sicherung dieser besonderen städtebaulichen Eigenart ist die bestehende Gebäudeform in ihrer Kubatur zu erhalten. Rückbau, bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen bedürfen daher grundsätzlich einer Genehmigung.

Das ISEK der Stadt Senden (Oktober 2017) definiert die Stärkung historisch geprägter Elemente, insbesondere der wasserbezogenen Industriegeschichte, als identitätsstiftendes Entwicklungsziel. Neben den historischen Weberei- und Spinnereianlagen stellt auch die Alte Herrenmühle ein bedeutendes Zeugnis dieser Entwicklung dar. Zudem gilt die Ausgestaltung markanter Stadteingänge als wichtiges Handlungsfeld der Stadtentwicklung. Aufgrund ihrer prägenden Stellung in der Sichtachse der Hauptstraße, sowohl stadteinwärts als auch stadtauswärts, beeinflusst die Alte Herrenmühle wesentlich die Wahrnehmung des Stadtteils Ay und trägt zu einem klar erkennbaren räumlichen Auftakt bei.

Um den Erhalt dieser historisch bedeutsamen städtebaulichen Struktur sicherzustellen, hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Senden am 11.06.2024 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und bauplanungsrechtliche Grundlagen für eine Erhaltungssatzung zu schaffen. Eine Befristung der Erhaltungssatzung ist nicht erforderlich. Innerhalb ihres Geltungsbereichs besteht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zudem ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde.

~~Die Stadt kann gemäß § 172 BauGB entweder als eigenständige Satzung oder integriert in einen Bebauungsplan als Erhaltungssatzungen Gebiete festlegen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.~~

~~Als Erhaltungsgebiete kommen alle Gebiete in Betracht, in denen bauliche Anlagen, ökologisch wertvolle Bereiche oder weitere besondere Gebietseigenarten aus den in § 172 Abs. 1, 3 und 5 BauGB genannten Gründen erhalten bleiben sollen.~~

~~Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, ist die Alte Herrenmühle in ihrer bestehenden Kubatur zu erhalten. Der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung dieser baulichen Anlage bedarf grundsätzlich einer Genehmigung.~~

~~Diese Festsetzung dient dem Bestreben der Stadt Senden als junge Stadt mit zurzeit wenig Anhaltspunkten für eine charakteristische lokale Identität mit historischem Stadtbild. Die durch Wasserkraft geprägte industrielle Geschichte Sendens soll gemäß ISEK (Oktober 2017) als identitätsstiftendes Element herausgearbeitet werden. Identitätsstiftendes Potential bieten neben den historischen Weberei- und Spinnereianlagen auch die Alte Herrenmühle, die im Süden des Plangebiets liegt.~~

Zudem stellt laut Handlungsfelder des ISEK die Schaffung erlebbarer Stadteingänge ein wichtiges Handlungsfeld für die zukünftige Stadtentwicklung dar. An den Stadteingängen vermittelt sich dem Besucher ein erster Eindruck der Stadt und beeinflusst maßgeblich die räumliche Wahrnehmung der Stadt, weshalb eine attraktive Gestaltung wichtig ist. Der Alten Herrenmühle in der Sichtachse der Hauptstraße sowohl stadteinwärts als auch stadtauswärts kommt damit städtebaulich eine besondere Bedeutung zu.

Um das Ziel, den Erhalt einer geschichtlich bedeutenden städtebaulichen Struktur zu erreichen, hat der Planungs-, Bau und Umweltausschuss der Stadt Senden am 11.06.2024 unter anderem beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und dadurch ein, dem Plangebiet angepasstes, Bauplanungsrecht zu schaffen.

Eine Beschränkung der Geltungsdauer der Erhaltungssatzung ist nicht vorgeschrieben.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Kauf von Grundstücken (§ 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

Teil E - Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Als zulässige Dachformen werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt, da diese dem Stadtbild der näheren Umgebung entsprechen und insbesondere die Dachform der stadtbildprägenden Alten Herrenmühle aufgreifen. Gleiches gilt für die Festlegung der Dachneigungen. Diese Festsetzungen weichen von den ursprünglichen Festsetzungen und teilweise von bestehenden Gebäuden ab, um das Ziel der Bewahrung des Stadtbildes und die langfristige städtebauliche Integration der Alten Herrenmühle zu verfolgen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen sowie zu solarthermischen Anlagen und Fotovoltaik Anlagen dienen der Wahrung eines harmonischen und einheitlichen Stadtbildes, der nachhaltigen städtebaulichen Qualität des Plangebiets sowie der Vermeidung von Blendwirkungen in die Umgebung.

Dasselbe begründet die Festsetzung zur Fassadengestaltung.

2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen orientieren sich an dem einfachen Bebauungsplan „Satzung über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Werbeanlagen“, dessen Geltungsbereich Teile des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans umfasst. Die Festsetzungen dienen der Sicherung eines geordneten Stadtbildes insbesondere entlang der Hauptstraße.

Die Regelungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, um eine gestalterische Einheitlichkeit sicherzustellen und auch künftige Entwicklungen an die städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

Ergänzend hierzu werden Warenautomaten gestalterisch geregelt, um Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes durch freistehende, auffällige oder technisch geprägte Einbauten zu vermeiden und eine gestalterische Unterordnung unter die jeweilige Gebäude- und Fassadengestaltung sicherzustellen.

3. Kinderspielplätze

Die Verpflichtung zur Errichtung eines Kinderspielplatzes wird in der Bayerischen Bauordnung ab dem 01.10.2025 gestrichen und den Kommunen die Entscheidung über entsprechende Festsetzungen überlassen. Demnach ist die jeweils gültige Spielplatzsatzung der Stadt Senden anzuwenden.

~~Dieser Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund eine eigenständige Regelung fest, die die Errichtung eines Kinderspielplatzes bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen vorsieht.~~

Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit von ausreichend und sicheren Spielmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld ist ab mehr als fünf Wohneinheiten auf einem Grundstück ein Kinderspielplatz zu errichten.

Eine Ablöse der Spielplatzpflicht ist nur in den in der städtischen Kinderspielplatzsatzung vorgesehenen Ausnahmefällen zulässig. Die Höhe der Ablöse sowie das Verfahren richten sich nach den Bestimmungen der vorgenannten Satzung.

~~Um Baukosten bei fehlender Notwendigkeit einsparen zu können, besteht die Möglichkeit der Ablöse bei Studentenwohnheimen sowie Seniorenwohnungen.~~

4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Festsetzungen dienen der ökologischen, gestalterischen und funktionalen Qualität der Freiflächen im Plangebiet.

Für weitere Regelungen gilt die aktuell gültige Fassung der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Senden, um ein einheitliches Stadtbild und eine einheitliche Durchgrünung zu gewährleisten. Diese ist über die Homepage der Stadt Senden einsehbar.

5. Abstandsflächen

Abstandsflächen sind entsprechend der städtischen Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe einzuhalten.

Es werden keine anderweitigen Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt, um ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten.

6. Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen sind entsprechend der städtischen Satzung über die Gestaltung von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in der aktuell gültigen Fassung auszuführen.

Es werden keine anderweitigen Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt, um ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten.

7. Erneuerbare Energien

Photovoltaikanlagen an Balkonbrüstungen werden nur in einer gestalterisch zurückhaltenden Ausführung zugelassen. Durch die flächenbündige Anordnung ohne Aufständigung sowie die Beschränkung auf Full-Black-Module wird gewährleistet, dass sich die Anlagen in die Fassadengestaltung einfügen und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen.

~~Photovoltaik-Balkonkraftwerke~~ und Gebäudeunabhängige, also auf Freiflächen aufgestellte Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Diese Regelung stellt sicher, dass die Nutzung erneuerbarer Energien ausschließlich in einer Weise erfolgt, die mit der gestalterischen und städtebaulichen Zielsetzung des Plangebietes im Einklang steht.

8. Stellplätze

Es gelten die Regelungen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Senden. Diese ist über die Homepage der Stadt senden einsehbar.

Es werden keine anderweitigen Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt, um eine einheitliche Regelung im Stadtgebiet zu gewährleisten.

Teil F - Umsetzung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein bestehendes, bereits erschlossenes Gebiet. Ziel der Planung ist die Transformation des bisherigen Bebauungsplans in ein aktuelles Planungsrecht, das den heutigen Anforderungen und städtebaulichen Zielen entspricht. Da die Erschließung bereits besteht und gesichert ist, sind keine neuen Grundstückerschließungen erforderlich.

Teil G - Anlagen

- Anlage 1 Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 5-2 „Freudenegger Straße – 2. Änderung“ Stadt Senden (Dr. Andreas Schuler, Stand 05.02.2025)

Aufgestellt: Pfullingen, den 14.01.2026

citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Stadt Senden, den

.....
Erste Bürgermeisterin Claudia Schäfer-Rudolf