

Sitzungsvorlage

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

Am 16. Dezember 2025

TOP 4.1

Öffentlich

Geschäftsbereich 1
Stadtplanung

AZ: 6102 - ug/ug

01.12.2025

Ulrike Gallo

Anlagen:

- Anlage 1_Umgriff Aufstellungsbeschluss B-Plan
(nur digital verfügbar)
- Anlage 2_Entwurf Variante 1 (nur digital verfügbar)
- Anlage 3_Entwurf Variante 2 (nur digital verfügbar)
- Anlage 4_Entwurf Variante 3 (nur digital verfügbar)

Bebauungsplan Nr. 131 "Wohnen auf der Haiden"

hier: Vorstellung der städtebaulichen Entwürfe und Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Mit Beschluss vom 11.07.2023 hatte der Hauptausschuss die Verwaltung beauftragt, Grundstücksverhandlungen für die Grundstücke mit den Fl.Nr. 205, 206, 207 Gemarkung Aufheim für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets aufzunehmen, um dem hohen Bedarf an Wohnraum und der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch die Bürger Rechnung zu tragen. Die Grundstücke sind nun seit 2025 im Eigentum der Stadt Senden.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets, das sich harmonisch in die Ortsstruktur einfügt und eine Mischung aus Einfamilienhäusern und verdichteter Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) ermöglicht.

Geltungsbereich und Umfeld

Das geplante Wohngebiet liegt zwischen den Straßen Unterdorf und Holderstraße. Im Westen grenzt das Gebiet an die bestehende Ortsrandbebauung von Aufheim mit Einfamilienhäusern und im Osten an landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 205, 206, 207, 132 (tlw.), 218 (tlw.) in der Gemarkung Aufheim und liegt im Bereich östlich der Straße Oberdorf. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) eingezeichnet. Die Gesamtgröße beträgt ca. 1,6 Hektar.

Nördlich der Straße Unterdorf besteht eine Bebauung mit einer Gemengelage aus Gewerbe und Wohnnutzung. Das großflächige Hauptgebäude weist bis zu drei Vollgeschosse auf. Im Erdgeschoss bestehen Gewerbebetriebe und in den Obergeschossen Wohnnutzungen.



Planungsrechtliche Grundlagen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Senden ist der Planbereich größtenteils als Wohnbaufläche (W) dargestellt, am östlichen Ortsrand entlang der Straße Unterdorf ist eine Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bereich nördlich der Straße Unterdorf ist als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt, wobei diese Darstellung (G) nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht (faktische Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen).

Die für das Bauvorhaben vorgesehenen Flächen liegen derzeit überwiegend im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Städtebauliche Entwürfe

Das beauftragte Planungsbüro ZINT & HÄUSSLER GMBH hat im Rahmen der Konzeptphase drei städtebauliche Varianten erarbeitet, die auf eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Ausnutzung der 1,4 Hektar großen Baufläche ausgerichtet sind. Im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung ist die Ansiedlung der verdichteten Wohnbebauung primär entlang der Straße Unterdorf vorgesehen. Die Entwürfe unterscheiden sich hauptsächlich in den Kennzahlen zur Dichte (GRZ/GFZ), der Anzahl der Wohneinheiten und der gewählten internen Erschließungsform.

Detaillierte Beschreibung der Varianten:

Variante 1 (GRZ 0,30):

Diese Variante sieht eine klassische Parzellierung mit 16 Einzelhäusern und fünf Mehrfamilienhäusern vor.

Erschließung: Die zentrale Anbindung des Gebietes erfolgt von der Holderstraße mit einer Ringerschließung in U-Form und einer Verlängerung des östlichen Straßenteils zur Straße Unterdorf. Die anliegenden Wohnstraßen (Stichstraßen zu den EFH) dienen primär dem Anliegerverkehr.

Bebauung: Im nördlichen Teil des Gebietes werden fünf Punkthäuser sowie eine zentrale Grünfläche mit Spielplatz situiert. Als Übergang in die freie Landschaft werden ausschließlich Einfamilienhäuser vorgesehen.

Dichte: Die Punkthäuser weisen drei Vollgeschosse mit einem flachen Zeltdach auf. Pro Etage können dabei je zwei Wohneinheiten geplant werden. Insgesamt sind dadurch ca. 30 Wohneinheiten möglich. Zusätzlich zu den Punkthäusern können 16 Einfamilienhäuser errichtet werden. Insgesamt werden 46 Wohneinheiten geschaffen. Diese Variante weist die geringste Gesamtwohneinheitenzahl auf.

Variante 2 (GRZ 0,24):

Hier wird eine effizientere Nutzung der Grundstücksflächen angestrebt, mit einer leicht erhöhten Anzahl Einfamilienhäusern und insgesamt mind. 54 Wohneinheiten.

Erschließung: Die Variante wird ebenfalls mit einer Ringerschließung in U-Form, jedoch mit einer Verlängerung des westlichen Straßenteils bis zur Straße Unterdorf vorgeschlagen.

Bebauung: Als städtebaulicher Übergang zur bestehenden westlichen Bebauung werden ausschließlich Einfamilienhäuser vorgesehen. Die verdichtete Zeilenbebauung soll mit Mehrfamilienhäusern sowie einer zentralen Freifläche im Nordwesten des Gebietes erfolgen.



Dichte: Für diese Gebäude sind 3 Vollgeschosse vorgesehen. Pro Etage können dabei 3 Wohneinheiten realisiert werden. Insgesamt sind dadurch ca. 36 Wohneinheiten möglich. Zusätzlich zu den Mehrfamilienhäusern können ca. 18 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Variante 3 (Präferiert) (GRZ 0,25):

Erschließung: Die Variante ist gespiegelt zum Vorschlag 2. Hier wird die Verlängerung des östlichen Straßenteils zur Straße Unterdorf vorgeschlagen. Die innere Schleifenstruktur (U-Form-Ringerschließung) mit Anbindung über den östlichen Straßenteil an die Straße Unterdorf schafft einen durchgehenden Rundlauf. Die deutlich bessere Verkehrsführung und -lenkung durch die innere Schleife, ermöglicht eine bessere Verteilung des Verkehrs und vermeidet Wendemanöver im Unterdorf.

Bebauung: Zusätzlich zu den 4 Mehrfamilienhäusern können ca. 19 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Dichte: Diese Variante bietet die höchste Anzahl an Wohneinheiten (mind. 55) und wird aufgrund der besten Ausnutzung und städtebaulichen Struktur präferiert.

Präferierter Entwurf

Die Verwaltung präferiert Variante 3, da diese die höchste Anzahl an Wohneinheiten gleichzeitig die größte öffentliche Spielfläche (571 m²) und eine moderate GRZ (0,25) ermöglicht, was den Zielen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung entspricht. Vorteil: Maximale Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitig hoher Qualität der öffentlichen Freiflächen.

Planerfordernis

Die geplante Entwicklung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da die Fläche derzeit im Außenbereich liegt und damit keine sofortige Bebaubarkeit gegeben ist. Der Bebauungsplan soll die verbindliche Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung schaffen. Durch die gleichzeitige Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird sichergestellt, dass die Gestaltung der Gebäude (Dachformen, Fassaden, Einfriedungen, Freiflächen) harmonisch und ortstypisch erfolgt. Ergänzend ist die parallele Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich der gemischten Baufläche notwendig, um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen.

Planungsziele des Bebauungsplans

Die zentralen städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt werden:

- Die räumliche Anbindung an den Ortskern.
- Sensibler Umgang mit dem ländlichen Charakter und der dörflichen Struktur.
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).
- Schaffung einer ausgewogenen Mischung aus verschiedenen Wohnformen (Einfamilienhausbebauung, kleinteiliger Geschosswohnungsbau).
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohngebiets, das sich harmonisch in die bestehende Ortsstruktur einfügt und einen geordneten Übergang zur freien Landschaft im Osten bildet.
- Gewährleistung einer inneren Erschließung.
- Bereitstellung adäquater öffentlicher Freiflächen innerhalb des Quartiers.



Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Planungsleistung (Bebauungsplan-Entwurf, Umweltprüfung, Gutachten) sind durch den aktuellen Haushalt Hhst. 6100.6551 gedeckt. Die Erschließungskosten werden über Erschließungsbeiträge refinanziert.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss nimmt die vorgestellten drei städtebaulichen Entwürfe des Büros für Stadtplanung ZINT & HÄUSSLER GMBH für das neue Baugebiet „Wohnen auf der Haiden“ zur Kenntnis.
2. Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Wohnen auf der Haiden“ beschlossen. Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.
3. Gemäß Art. 81 BayBO (Bayerische Bauordnung) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Plangebiets erlassen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des präferierten städtebaulichen Entwurfs **Variante 3** das Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) vorzubereiten und durchzuführen.
5. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Claudia Schäfer-Rudolf
Erste Bürgermeisterin

