

Sitzungsvorlage	Geschäftsbereich 1 Stadtplanung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	AZ: 6102 - ug/ug
Am 20. Januar 2026	
TOP 4	07.01.2026
Öffentlich	Ulrike Gallo

- Anlagen:**
- Anlage 1_Behandlung_Stellungnahmen_Förmlichen Beteiligung_14.01.2026 (nur digital verfügbar)
 - Anlage 2_Auszug aus dem Geodatenportal Landkreis Neu-Ulm v. 06.06.2024 (nur digital verfügbar)
 - Anlage 3_BPLAN_ENTWURF_Freudenegger Straße 2. Änderung_A3 ohne Text teil_14.01.2026 (nur digital verfügbar)
 - Anlage 4_BPLAN_ENTWURF_Freudenegger Straße 2. Änderung_A4 Text teil_14.01.2026 (nur digital verfügbar)
 - Anlage 5_BPLAN_ENTWURF_Begründung_Freudenegger Straße 2. Änderung_14.01.2026 (nur digital verfügbar)
 - Anlage 6_Senden_Freudenegger Straße 2. Änderung_Artenschutz Relevanzprüfung_05.02.2025 (nur digital verfügbar)

Bebauungsplan Nr. 5-2 Freudenegger Straße - 2. Änderung

hier: Erneuter Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass und Planerfordernis

Im März 2023 beantragte der Verband Islamisches Kulturzentrum e. V. den Umbau der historischen Herrenmühle. Da das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege den offiziellen Denkmalschutz für die Alte Herrenmühle aufgrund früherer Umbauten abgelehnt hat, fehlt ein gesetzlicher Schutzmechanismus für dieses ortsbildprägende Gebäude. Die Mühle gilt als Zeugnis der industriellen Geschichte Sendens (Wasserkraft). Durch den Bebauungsplan wird die prägende Kubatur (Länge und Form des Baukörpers) nun kommunalrechtlich gesichert, um einen drohenden unpassenden Umbau oder Abriss (wie das ursprünglich geplante Flachdach-Vollgeschoss) zu verhindern.

Weiter sieht der bestehende Bebauungsplan von 1971 eine bis zu siebenstöckige Bebauung im Bereich der Alten Herrenmühle vor, die nicht mehr dem heutigen Zeitgeist entspricht. Heute hat sich das städtebauliche Verständnis grundlegend gewandelt, und man orientiert sich wieder an den historischen Stadtbildern. Die Änderung sichert eine maßstäbliche Entwicklung, die „in die Breite statt in die Höhe“ geht.

Senden ist seit 2022 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingestuft. Die Stadt muss zentrumsnahen Wohnraum sichern. Das Planerfordernis ergibt sich daraus, die bauliche Nachverdichtung so zu steuern, dass sie „gebietsverträglich“ erfolgt. Man will Wohnraum schaffen, aber ohne die städtebauliche Qualität und die Nachbarschaftsstrukturen durch unkontrolliertes Bauen in die Höhe zu gefährden.

Übersicht über die bisher gefassten Beschlüsse:

- 11.06.2024: Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- 11.06.2024: Erlass einer Veränderungssperre
- 25.02.2025: Auslegungsbeschluss

Im Rahmen der ersten Auslegung vom 10.03.2025 bis 14.04.2025 und der Behördenbeteiligung haben sich Anpassungsnotwendigkeiten ergeben, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich machten. Die wesentlichen Änderungen betreffen die Sicherung der städtebaulichen Qualität am Stadteingang sowie die Anpassung an aktuelle Rechtsänderungen (BayBO 2025/2026).

Wesentliche Änderungen im Entwurf:

- Maß der baulichen Nutzung WA 4:
Zur Klarstellung der städtebaulichen Zielsetzung wurden für das Teilgebiet WA 4 ergänzend Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum weiteren Maß der baulichen Nutzung aufgenommen, die sich am bestehenden Gebäude der Alten Herrenmühle orientieren. Damit wird sichergestellt, dass das historisch prägende Bauwerk auch künftig in seiner freistehenden Wirkung erhalten bleibt und nicht durch zusätzliche Bebauung oder eine höhere bauliche Verdichtung beeinträchtigt wird.
- Warenautomaten: Um das Erscheinungsbild der historischen „Alten Herrenmühle“ zu schützen, wurden Warenautomaten an der Hauptfassade ausgeschlossen und im restlichen Gebiet strengen Gestaltungsvorgaben (Integration in die Fassade) unterworfen.
- Erneuerbare Energien (PV): Aufgrund der gesetzlichen Privilegierung von Balkonkraftwerken (§ 554 BGB / § 20 WEG) wurde ein Totalverbot im ersten Entwurf durch Gestaltungsvorgaben ersetzt. Zur Wahrung eines ruhigen Fassadenbildes werden einheitliche „Full-Black-Module“ festgesetzt.
- Kinderspielflächen: Es erfolgt ein dynamischer Verweis auf die städtische Spielplatzsatzung 2025, um Rechtssicherheit bei Ablöseverfahren und Qualitätsstandards zu gewährleisten.
- Artenschutz & Vermeidungsmaßnahmen:
Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden in konkrete Sicherungsfestsetzungen (§ 9 BauGB) übersetzt. Dies umfasst verpflichtende fachgutachterliche Untersuchungen für Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Zauneidechse am Illerkanal). Als zentrale Vermeidungsmaßnahme wird eine Bauzeitenregelung (Eingriffsverbot 28.02. bis 1.10.) festgesetzt, die zum Schutz von Gebäudebrütern unabhängig von Einzelfunden gilt.
- Pflanzbindungen (Freudenegger Straße):
Um dem Grundstückseigentümer Flexibilität bei der Erschließung zu ermöglichen, werden die starren Pflanzbindungen der Bäume 1a und 1b (gemäß Relevanzprüfung) aufgehoben. Stattdessen wird die Neupflanzung eines Baumes festgesetzt, dessen Standort innerhalb eines Radius von 5 m entlang der Freudenegger Straße verschoben werden darf.
- Hochwasservorsorge: Die Hinweise zum Risikogebiet (HQextrem) wurden gemäß WHG präzisiert, insbesondere hinsichtlich des Verbots neuer Ölheizungsanlagen und der Empfehlung hochwasserangepasster Haustechnik.

Finanzielle Auswirkungen

Unmittelbare Kosten für den städtischen Haushalt entstehen durch die erneute Auslegung lediglich im Rahmen der Verwaltungskosten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss billigt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5-2 „Freudenegger Straße - 2. Änderung“ in der Fassung vom 14.01.2026 nebst Begründung.
2. Für den Entwurf ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB im Internet zu veröffentlichen und parallel im Rathaus öffentlich auszulegen. Die Beteiligung beginnt nach der ortsüblichen Bekanntmachung.
4. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 30 Tage festgelegt.
5. Es wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Claudia Schäfer-Rudolf
Erste Bürgermeisterin