

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

**GEMEINDE  
GENDERKINGEN**

Hauptstraße 2, 86682 Genderkingen



---

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
„WOHNANLAGE  
SCHLOSSÄCKER - NEU“**

---

**C) BEGRÜNDUNG**

Entwurf vom 13.04.2026

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
1	Rechtliches und Ziel der Aufstellung.....	3
1.1	Rechtskraft .....	3
1.2	Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren .....	3
1.3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1.4	Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB .....	4
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
3	Lage des Plangebietes .....	5
<b>B</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
1	Art der baulichen Nutzung .....	6
2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1	Grundflächenzahl .....	6
2.2	Geschossflächenzahl .....	6
2.3	Wandhöhe .....	6
2.4	Höhenlage .....	6
3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	7
4	Zahl der Vollgeschosse.....	7
5	Örtliche Bauvorschriften.....	7
5.1	Dachform.....	7
5.2	Dachneigung .....	7
5.3	Dachaufbauten .....	7
5.4	Schottergärten.....	7
<b>C</b>	<b>PLÄNE</b>	<b>9</b>
1	Lageplan Bestandsübersicht.....	9
2	bisher rechtskräftiger Bebauungsplan .....	10

## **A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **1 Rechtliches und Ziel der Aufstellung**

#### **1.1 Rechtskraft**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnanlage Schlossäcker“ erlangte am 16.04.1974 Rechtskraft durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung.

#### **1.2 Allgemeine rechtliche Anforderungen an ein Bauleitplanverfahren**

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. - **§ 1 Abs. 3 BauGB**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. - **§ 1 Abs. 5 BauGB**

#### **1.3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Genderkingen möchte mit diesem Bebauungsplan den bestehenden Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnanlage Schlossäcker“ überplanen, da dieser aufgrund seines Alters (53 Jahre) nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen aufweist. Es besteht vermehrt Bedarf an zusätzlichen Gestaltungsformen für Gebäude sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung, die mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar sind. Zudem wurden im Laufe des Bestehens dieses Bebauungsplanes bereits vermehrt Festsetzungen bei der Umsetzung von Bauvorhaben nicht eingehalten, was zu einer schleichenden Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

Um somit für den Bebauungsplan einheitliche und zeitgemäße Festsetzungen zu treffen sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten und flexiblere Gebäudegestaltungen zuzulassen, sieht es der Gemeinderat als erforderlich an, die städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu wahren, der das Baugebiet insgesamt überplant und einheitliche Festsetzungen trifft.

Die Überplanung wird in einem Bereich zugelassen, welcher sich vom Ortsbild her anbietet. Der Gemeinderat hält die Festsetzungen gegenüber der übrigen Bebauung des Ortes für vereinbar und städtebaulich verträglich.

Da diese Maßnahme der Nachverdichtung und Innentwicklung dient, wird ein Verfahren nach §13a BauGB angestrebt. Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von 20.000 qm wird hierzu eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, die anhand einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ermitteln soll, ob der Bebauungsplan Umweltauswirkungen hervorruft, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Vorprüfung ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen und soll die ordnungsgemäße Abhandlung der baurechtlich erforderlichen Untersuchungen dokumentieren.

Damit die Überplanung der bisher bestehenden Bebauungspläne lesbar/nachvollziehbar bleibt, wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen insgesamt überarbeitet.

## 1.4 Vorprüfung entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB

Die Wohngebietsfläche im WA 1 hat eine Größe von 52.544 m<sup>2</sup>. Bei einer Festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche 21.018 m<sup>2</sup>.

Die Wohngebietsfläche im WA 2 hat eine Größe von 1.437 m<sup>2</sup>. Bei einer Festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche 862 m<sup>2</sup>.

Insgesamt beträgt die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan 21.880 m<sup>2</sup> und überschreitet damit den Schwellenwert des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) von 20.000m<sup>2</sup>.

Somit wird eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß den Kriterien der Anlage 2 des Baugesetzbuches erforderlich, die prüft, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Der dem Bebauungsplan zugehörigen Ausarbeitung zur Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 des BauGB ist zu entnehmen, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch die hier zu prüfende Überplanung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### Fazit:

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB nicht zur Anwendung. Die Eingriffsregelung kommt entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Genderkingen weist den Planbereich bereits als Wohnbaufläche aus, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

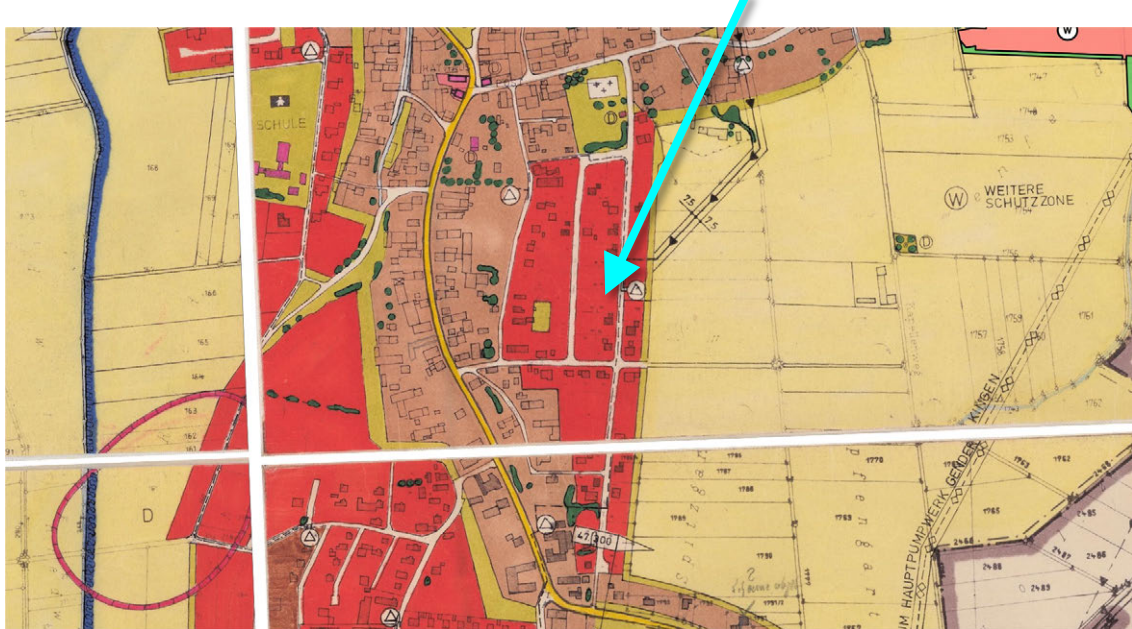


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

### 3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten von Genderkingen.

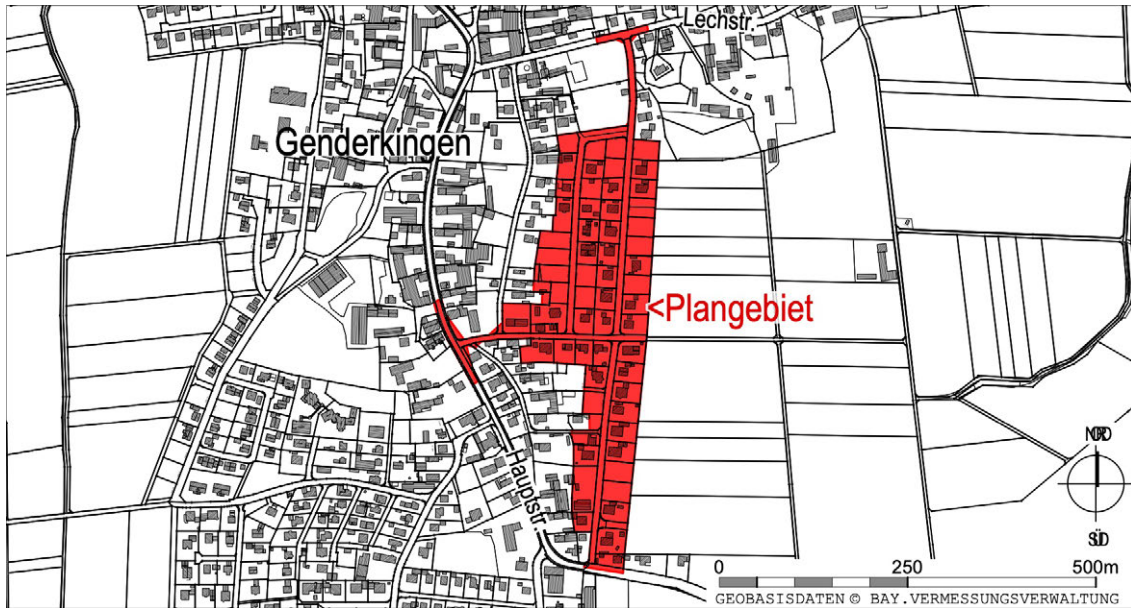


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

## **B BEGRÜNDUNG ZU EINZELNEN FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen, um neben der vorrangigen Wohnnutzung auch ergänzende, mit einer Wohnnutzung verträgliche Nutzungen wie bspw. nicht störende Gewerbe (z.B. Büronutzungen, Freiberufler o.ä.) zuzulassen.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA 1 entsprechend den Orientierungswerten des §17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt, was auch dem bisher festgesetzten Wert entspricht. Überschreitungen durch Nebenanlagen auf bis zu 0,6 werden in diesem Bereich zugelassen. Im WA 2 soll mit einer GRZ von 0,6 in Verbindung mit den zulässigen Wohneinheiten zusätzlich die Möglichkeit für flächensparende Siedlungsformen (hier: Mehrparteienhäuser) geschaffen werden.

Die Gemeinde will mit diesen Festsetzungen unter Berücksichtigung des Planungsgebots eines möglichst sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 S. 1 BauGB) eine optimale Flächennutzung ermöglichen.

*Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von Baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO)*

#### **2.2 Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,6 bzw. 0,8 festgelegt und hält sich damit im Regelrahmen der BauNVO. Dies soll eine Nachverdichtung im baulichen Bestand sowie bei Neubauvorhaben ermöglichen.

*Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)*

#### **2.3 Wandhöhe**

Bislang waren im Plangebiet Wandhöhen von maximal 3,0 m bzw. bei zwei Vollgeschossen 5,75 m festgesetzt.

In Verbindung mit der Vereinheitlichung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse soll auch eine größere Wandhöhe zugestanden werden, um eine entsprechende Gebäudekubatur zu ermöglichen und den heutigen technischen/architektonischen Anforderungen das Bauen zu entsprechen. Die zulässigen Wandhöhen und Firsthöhen in Verbindung mit den dazugehörigen, zulässigen Dachneigungen bei Hauptgebäuden werden dabei mit Systemschnitten verdeutlicht.

#### **2.4 Höhenlage**

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen, werden in der Satzung Festsetzungen für die Höhenlage getroffen.

Darauf aufbauend wird die maximal mögliche Höhe der Gebäude durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Außenwandhöhe und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung. Die Festlegung einer Wandhöhe wahlweise von der bestehenden Geländeoberfläche oder alternativ von der nächstgelegenen Erschließungsstraße bewirkt, dass die städtebaulich gewollten Höhen bei der Ausführung der Gebäude eingehalten werden und keine extremen Konstellationen der Gebäude entstehen.

### 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zum Zwecke der Nachverdichtung und optimierten Nutzung der Grundstücke wird die Baugrenze in der Planzeichnung optimiert/erweitert. Baulinien entfallen. Dies lässt einen Entwicklungsspielraum zu.

Entsprechend dem vorhandenen Gebietscharakter sind dabei Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Dies bewahrt die dörfliche Struktur mit aufgelockerter Bebauung.

### 4 Zahl der Vollgeschosse

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sieht unterschiedliche Geschossigkeiten (I, II und zwingend II) vor.

Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung sowie Vereinheitlichung der Festsetzungen sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan nun generell zwei Vollgeschosse zugelassen werden, wobei bei einer Dachneigung von 34° - 48° das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist (II=I+D). Die Zahl der Vollgeschosse ist dabei als Höchstmaß zu sehen und muss entgegen den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes nicht mehr zwingend voll ausgeschöpft werden.

### 5 Örtliche Bauvorschriften

#### 5.1 Dachform

Es sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der den individuellen Gestaltungswünschen zu entsprechen, die Gestaltung generell zu öffnen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen. Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten für eine nutzungsgerechte und zweckorientierte Gestaltung bieten.

#### 5.2 Dachneigung

Entsprechend der Überarbeitung der Geschossigkeit wird auch die Spanne der Dachneigung auf aktuell gängige Festsetzungen angepasst. So ist bei einer II=I+D-Bauweise für Sattel- und Walmdächer eine Dachneigung von 34° – 48° einzuhalten. Bei ein (I) bzw. zwei Vollgeschossen (II) ist eine Dachneigung von 12° – 33° einzuhalten.

#### 5.3 Dachaufbauten

Die Vorgaben sollen an die aktuellen, in der Gemeinde etablierten Zulässigkeiten angepasst werden, um den Gestaltungsspielraum zu vergrößern und so auch den nutzbaren Raum im Gebäude zu optimieren. Auch dies ermöglicht eine verträgliche Nachverdichtung.

#### 5.4 Schottergärten

In Zusammenhang mit der Festlegung einer Grundflächenzahl sollen auch flächenhafte Stein-/Kies-/ Split- und Schotterschüttungen (gemeinhin als „Schottergärten“ bezeichnet), Kunstrasen, Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen im Hinblick auf umweltrelevante Aspekte und auch zur Einschränkung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt werden. Diese sind – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – als „bauliche Anlagen“ im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen. Sie überdecken den Boden und haben insofern eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna).

Zudem liegen hierfür auch die Voraussetzungen für die Zulassung einer Überschreitung im Einzelfall nach § 19 Satz 4 Nr. 4 BauNVO nicht vor. Danach können Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zulässig sein. Derartig geringfügige Auswirkungen haben nur Überschreitungen der GRZ durch bauliche Anlagen, die den Boden nicht versiegeln, sondern Oberflächenwasser einsickern lassen, den Luftaustausch mit dem Boden gewährleisten sowie die Bodenflora und -fauna nicht wesentlich beeinträchtigen.

Bereits die oftmals große Fläche solcher Schottergärten/-schüttungen spricht gegen die Annahme, dass die Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens hat. Darüber hinaus haben Stein-, Schotter- und Kiesflächen ganz erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna. Zwar sind die Kiesbeete mitunter wasserdurchlässig, beeinträchtigen jedoch die weiteren Bodenfunktionen. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren. Dieser dient, wie bereits dargestellt, u.a. dem Ziel, die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB umzusetzen.

Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen ferner einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Pflanzen können aufgrund des oftmals zusätzlich darunter verbauten Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen. Zudem haben sie aufgrund der oben beschriebenen Ausprägung auch einen nachteiligen Einfluss auf das örtliche Mikroklima.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die sog. „Schottergärten“ oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser daher nicht oder nur schwer versickern kann. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen. Zudem werden in der Regel Pestizide eingesetzt, um ein Aufkommen von unerwünschtem Bewuchs zu vermeiden.

Es soll jedoch in den (Vor-)Gärten grünen und blühen, damit Bienen und andere Insekten Nahrung finden. Insofern ist der Begriff Schottergarten in sich bereits ein Widerspruch.



**BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
"WOHNANLAGE  
SCHLOSSÄCKER - NEU"**

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
BESTANDSÜBERSICHT**

Maßstab 1:2000  
Stand 13.04.2026



**LEGENDE**  
— Geltungsbereich des Bebauungsplanes



**DATENQUELLE / HERKUNFT:**

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (01/2026)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (11/2024)

**VERFASSER**

**JOOST**

**PLANUNGSBÜRO GODTS**

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

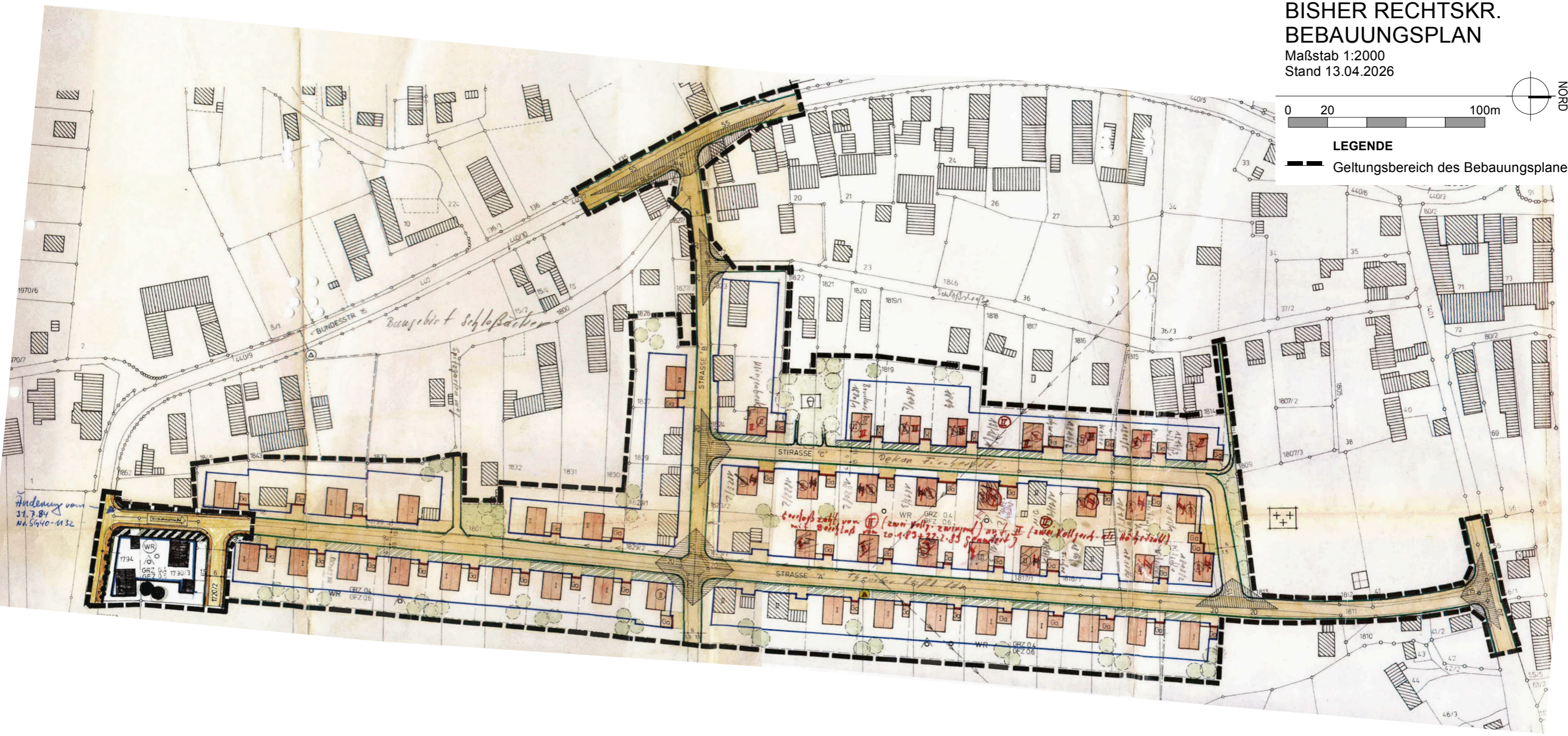
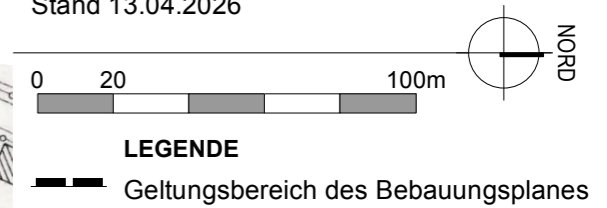
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



**BEBAUUNGSPLAN NR. 2  
"WOHNANLAGE  
SCHLOSSÄCKER - NEU"**

**BISHER RECHTSKR.  
BEBAUUNGSPLAN**

Maßstab 1:2000  
Stand 13.04.2026



VERFASSER **PLANUNGSBÜRO GODTS**  
**JOOST** Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung