

Frst. Bayern, Lkr. Donau-Ries

**GEMEINDE
GENDERKINGEN**

Hauptstraße 2, 86682 Genderkingen



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

**D) VORPRÜFUNG DES
EINZELFALLS NACH
ANLAGE 2 BAUGB**

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

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

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

A	EINLEITUNG	3
B	PRÜFUNG DER KRITERIEN NACH ANLAGE 2 BAUGB	4
C	FAZIT	7

A EINLEITUNG

Die Umweltprüfung nach BauGB dient den europarechtlichen Vorgaben und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes. Insofern ist im „Normalfall“ eine Umweltprüfung vorzunehmen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Das Baugesetzbuch regelt im §13a aber auch Ausnahmen von dieser Vorgehensweise. Das Verfahren zur Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnanlage Schlossäcker – Neu“ soll gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich hier im Wesentlichen um eine Nachverdichtung handelt.

Im § 13a BauGB ist geregelt, dass ein Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile (hier somit auf das erschlossene Baugebiet), anwendbar.

Der § 13a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen: zum einen, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt. Dann ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar und zum anderen bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000m² bis 70.000m². Dabei ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnanlage Schlossäcker Neu“ hat eine Größe von insgesamt ca. 69.738 m². Die Wohngebietsfläche im WA 1 hat eine Größe von 52.544 m². Bei einer Festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche 21.018 m².

Die Wohngebietsfläche im WA 2 hat eine Größe von 1.437 m². Bei einer Festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 beträgt die zulässige Grundfläche 862 m².

Insgesamt beträgt die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan 21.880 m² und überschreitet damit den Schwellenwert des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000m², was eine Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 zum BauGB erforderlich macht.

B PRÜFUNG DER KRITERIEN NACH ANLAGE 2 BAUGB

Folgende Kriterien werden gemäß Anlage 2 des Baugesetzbuches im Folgenden geprüft:

Nr.	Kriterium	Bemerkung	Erheblichkeit gegeben ja/nein
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insb. in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der bisherige Bebauungsplan trifft bereits Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, wie z.B. durch die Art der baulichen Nutzung oder die planzeichnerische Darstellung der Baugrenzen. Im Rahmen der Überplanung werden die Festsetzungen dabei lediglich aktualisiert und den heutigen Bedürfnissen an Gestaltung und Bauweise angepasst. Der grundlegende Zulässigkeitsmaßstab des bisherigen Bebauungsplanes bleibt somit bestehen. Es wird lediglich eine optimierte Grundstücksnutzung bzw. eine Nachverdichtung ermöglicht. Das Ausmaß wird jedoch nicht als erheblich eingestuft.	nein
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Ziel des LEP Bayern und des RP Augsburg ist es u.a. für die Siedlungsentwicklung vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur zu nutzen. Diesem Ziel entspricht der Bebauungsplan, da eine Bereits bebaute Fläche einer Nachverdichtung zugeführt werden soll.	nein
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheits.-bezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan sieht die Nachverdichtung und Optimierung der Flächennutzung innerhalb eines bereits bebauten Bereiches vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Mit diesem Bebauungsplan wird der Bodenschutzklausel, einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstiger Innenentwicklung, entsprochen. Der Plan entspricht somit den Prinzipien einer nachhaltigen Raumentwicklung.	nein
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Trotz der bereits vorhandenen baulichen Nutzung, wird es durch die Überplanung mit hoher Wahrscheinlichkeit zu zusätzlichen Bodenversiegelungen (Nachverdichtung) kommen. Ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung ist rechtlich jedoch nicht vorgegeben.	nein

		Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind keine umwelt- bzw. gesundheits-bezogenen Probleme verbunden.	
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	nein
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<p>Nachverdichtungen führen dauerhaft zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung und damit einhergehend zu einer geringeren Grundwasserneubildung und dem Verlust von Bodenfunktionen. Ein teilweiser Verlust der bestehenden Grünstrukturen ist ebenfalls möglich.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet sind aufgrund vorhandener Vorbelastungen (bestehende Bebauung und Versiegelung) keine Auswirkungen besonderer Schwere oder Komplexität zu erwarten.</p> <p>Die Umweltauswirkungen, die mit der Planung verbunden sind, sind aufgrund der Bestandsbebauung derzeit schon vorhanden und werden in Folge der möglichen Nachverdichtung nicht als erheblich eingestuft.</p>	nein
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Der Bebauungsplan weist keine Auswirkungen mit kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter auf.	nein
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<p>Da es sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet handelt, dessen Flächennutzung durch die Erweiterung der Baugrenzen und Anpassung der Festsetzungen an heutige Standards lediglich optimiert und damit einer Nachverdichtung zugeführt werden soll, sind keine zusätzlichen besonderen oder signifikanten Risiken (z.B. Unfälle, Gesundheit) über das übliche Maß hinaus erkennbar.</p> <p>Mit der Planung sind keine Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit verbunden.</p>	nein
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.	nein
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen	Wegen der bereits vorhandenen Vorbelastungen, insbesondere bereits bestehender Flächenversiegelung, besteht keine besondere Sensibilität	nein

	Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	innerhalb des Plangebietes. Das Plangebiet wurde und soll auch weiterhin überwiegend der Wohnnutzung dienen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Mit der Planung sind keine Auswirkungen / Veränderungen auf besondere natürliche Merkmale, das kulturelle Erbe, die Intensität der Bodennutzung des Gebietes verbunden. Es werden keine Umweltqualitätsnormen überschritten.	
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach §7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß §23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.3	Nationalparke gemäß §24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Nationalparke sind nicht betroffen.	nein
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.	nein
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.	nein
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß §51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß §53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß §76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Das Plangebiet liegt aktuell noch im Trinkwasserschutzgebiet „Genderkingen“. Bauvorhaben müssen sich wie bisher auch nach den Maßgaben der gültigen Trinkwasserschutzgebietsverordnung richten, welche im Hinweis-Kapitel nochmals verdeutlichend wiedergegeben sind. Derzeit ist eine Neufassung des Trinkwasserschutzgebiets in Bearbeitung, nach der das Plangebiet voraussichtlich nicht länger im Trinkwasserschutzgebiet liegen wird. Nachdem die Neuaufstellung des Bebauungsplanes vorrangig zum Ziel hat, die bauliche Nutzung und Gestaltung der Grundstücke zu flexibilisieren und den heutigen Anforderungen anzupassen, werden	nein

		keine grundsätzlichen Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes gesehen, nicht zuletzt auch, da das bisherige Baurecht bereits seit über 50 Jahren Bestand hat.	
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.	nein
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind nicht betroffen.	nein
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale. Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.	nein

C FAZIT

Aus den o.a. Darlegungen und der Beschreibung der Kriterien zur ökologischen Empfindlichkeit des Plangebietes kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch den hier zu prüfenden Bebauungsplan keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.