

# GEMEINDE GÜNZACH



---

## BEBAUUNGSPLAN „GÜNZACH - ORTSMITTE“

## BEGRÜNDUNG VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Fassung vom 04.06.2013

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 15 98 750  
Fax: 0821 / 15 98 752  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## 1 ANLASS DER PLANUNG

---

Anlass und Erfordernis der Planung ist gem. § 1 Abs. 5 BauGB die Zielsetzung einer nachhaltigen, städtebaulichen 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 gewährleistet.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt zu erhalten und zu verbessern und das Orts- und Landschaftsbild zu entwickeln.

Die Gemeinde Günstach stellt den Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 3 BauGB auf, da dieser Bebauungsplan für den Raum innerhalb des Geltungsbereiches für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung ist geboten, da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- vorhandene, leerstehende Gebäude in ihrer Nutzung strukturiert werden sollen,
- vorhandenen Gebäuden Bestandssicherheit und Entwicklungspotentiale gegeben werden soll,
- aus naturschutzfachlichen Gründen bestehende Gehölzstrukturen erhalten werden sollen,
- entlang der Hauptstraße Bereiche von Bebauung/Einfriedung freigehalten werden sollen,
- die Baustruktur in Art und Maß gesichert werden soll und
- der ortsbildprägende Straßen- und Platzraum durch platzartige und dorfgerechte Umgestaltung des Straßenraumes gestärkt werden soll.

Das abgestimmte Planungskonzept sieht die Standortsicherung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude vor. Dabei werden die Nutzungen so zoniert, dass eine städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet werden kann. Neben der Standortsicherung übernimmt das Planungskonzept somit auch die Zielsetzungen der Strukturierung von Nutzungen.

Zur Gewährleistung sowohl einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung als auch der städtebaulichen Struktur und der Gestaltung des Ortsbildes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

---

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Bebauungsplan „Günstach - Ortsmitte“ der Gemeinde Günstach wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von insgesamt ca. 17.450 m<sup>2</sup> (1,7 ha). Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Wohnbauflächen haben eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt etwa 0,56 ha. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 2 ha festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **3 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von insgesamt 17.450 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Fl. Nr. 808/3, 808/7, 808/6, 808/9, 808/10, 808/2, 808/14, 808/15, 808/11, 779/7, 779/8, 808/12, 806/9, 806/10, 806/6, 806/7, 806/8, 806, 805/6, 805/7, 805, 417/22, 780 und teilweise die Fl. Nr. 806/11, 810/7, 806/3 der Gemarkung Günstach.

#### **3.2 Strukturelle Situation**

Die Gemeinde Günstach beabsichtigt innerhalb des innerörtlichen Bereiches entlang der Hauptstraße, in Höhe des Rathauses und des Gemeindesaals, städtebauliche Ziele zu sichern und stellt hierfür den Bebauungsplan „Günstach - Ortsmitte“ auf.

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Gemeinde Günstach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst größtenteils Wohngebäude, daneben aber auch das Rathaus/Feuerwehrhaus, den Gemeindesaal, eine Bäckerei, einen Antiquitätenhändler, eine Raiffeisenbank sowie das leer stehende LAU-Haus (mit einer LKW-Garage, die derzeit von der Fa. Blum als Lagerhalle für Papier genutzt wird) und den leer stehenden Landgasthof „Hirsch“.

An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich im Norden Gemeinbedarfs-einrichtungen (Kirche, Kindergarten, Sporthalle), im Osten der Sportplatz und

landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden gewerblich genutzte Flächen und im Westen weitere Wohnbauflächen.

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße erschlossen.

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

---

### **4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit zwei darin liegenden Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung Rathaus/Feuerwehrhaus und Gemeindesaal) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Es grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an den Bebauungsplan „Günzach - Ortsmitte“ an.

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Zentrales Oberziel ist die Bestandssicherung der gewachsenen Siedlungsstruktur sowie eine nachhaltige Stärkung der Ortsmitte von Günzach.

Ziele:

- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung durch Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistung und Handel entlang der Hauptstraße,
- Schaffung eines zentralen Dorfplatzes,
- Stärkung des ortsbildprägenden Straßen- und Platzraumes durch platzartige und dorfgerechte Umgestaltung des Straßenraumes im Bereich Hauptstraße/ Bierweg (Rathaus, Bäckerei „Berchtold“, „LAU-Haus“, Raiffeisenbank, Landgasthof „Hirsch“, Gemeindesaal),
- Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten im Bereich „LAU-Haus“, Raiffeisenbank und Landgasthof „Hirsch“,
- Sicherung und Erweiterungen des ortsbildprägenden Baumbestandes,
- Stärkung der Dorfkultur, des Gemeinschaftslebens und der Kommunikation,
- Umnutzung des LAU-Hauses zu einem Bürgerhaus/Haus der Kommunikation,
- Sicherung der gewachsenen, ortsbildprägenden Baustruktur in Art und Maß,
- Nutzungsstrukturierung zur Sicherung und Stärkung eines belebten Dorfkerns.

## **6 BESTANDSERHEBUNG**

---

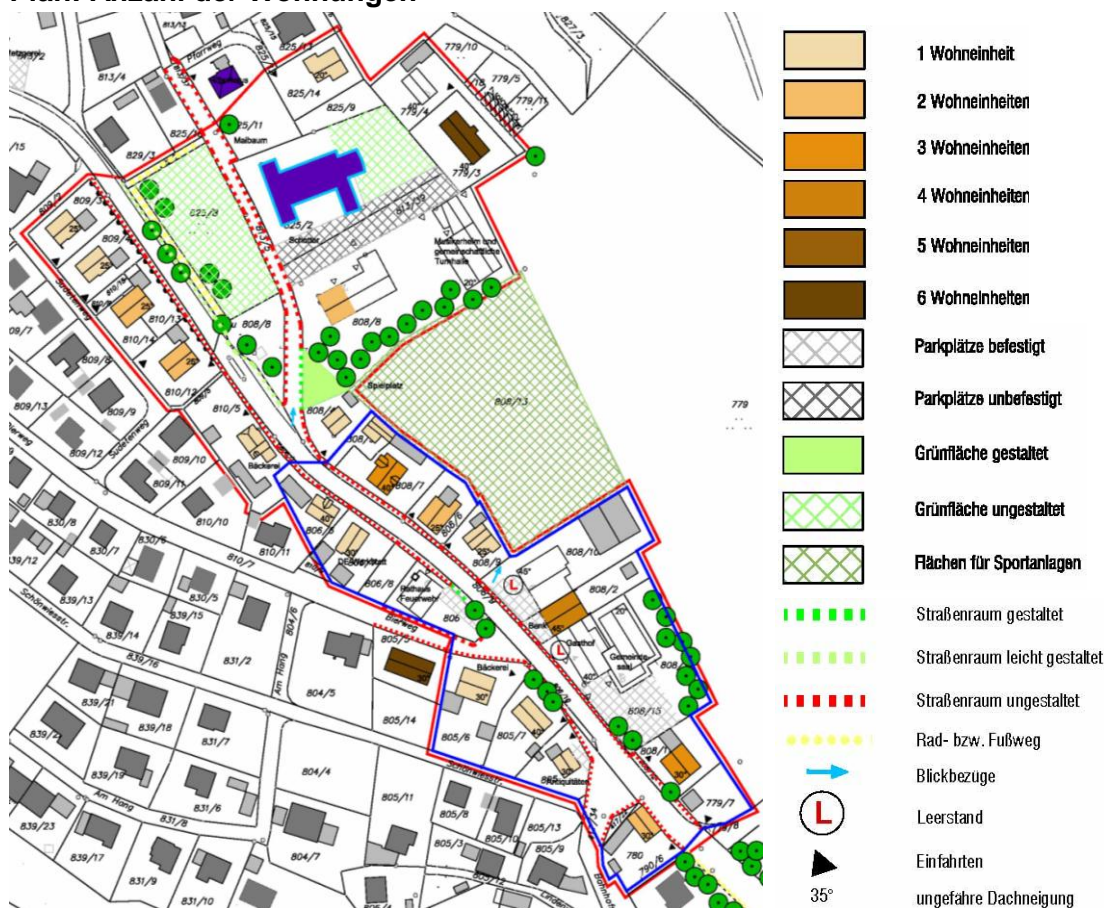
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Günzach - Ortsmitte“ wurde eine Bestandserhebung der Ortsmitte der Gemeinde Günzach durchgeführt, um einerseits einen Eindruck vom Gebiet zu bekommen und um andererseits auf Grundlage der Bestandssituation den Bebauungsplan „Günzach - Ortsmitte“ mit Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erarbeiten zu können.

Dabei wurde der Umgriff der Bestandserhebung (rote Linie) größer gewählt als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (blaue Linie). Untersucht wurden insbesondere die Anzahl der Wohnungen, die Anzahl der Geschosse sowie die Nutzungen innerhalb der Gebäude, ebenso aber auch unter anderem die Dachformen und -neigungen.

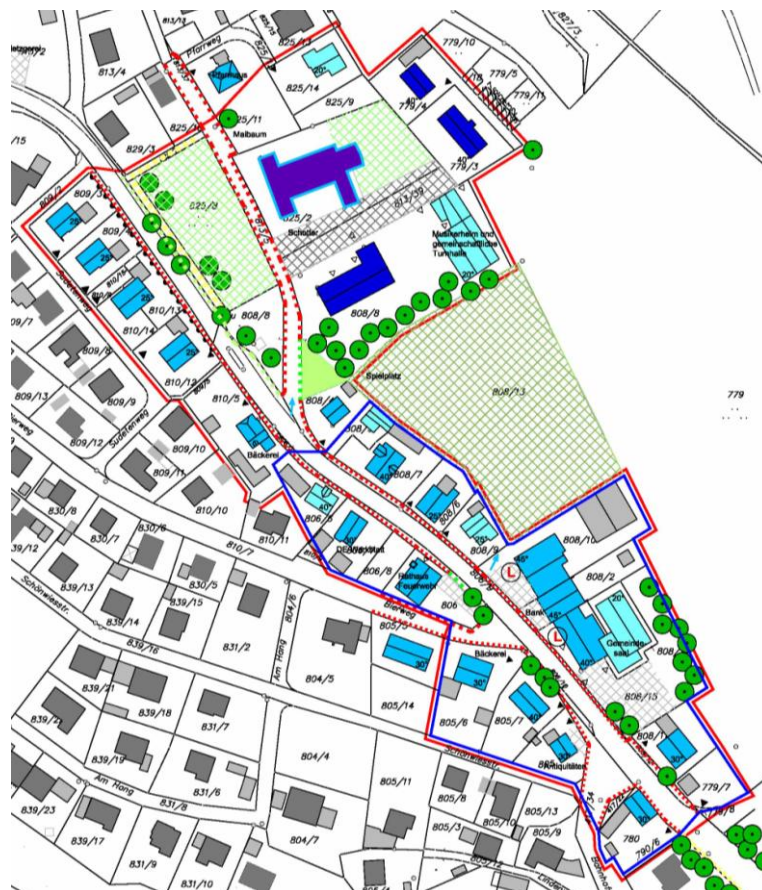
Wie anhand der unten abgebildeten Pläne (einschließlich Legende) gut ersichtlich ist, befinden sich im näheren Umfeld des Bebauungsplanumgriffes Gebäude mit ein bis maximal sechs Wohnungen pro Gebäude; die Anzahl der Vollgeschosse liegt zwischen zwei und drei Vollgeschossen (wobei sich das oberste Geschoss im Dachgeschoss befindet). Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes hingegen befinden sich nur Gebäude, die ein bis vier Wohnungen aufweisen. Wobei zu erwähnen ist, dass lediglich ein einziges Gebäude innerhalb des Bebauungsplanumgriffes vier Wohnungen aufweist. Die Geschosshöhe liegt auch hier bei zwei bis drei Vollgeschossen je Gebäude (wobei sich auch hier das oberste Geschoss im Dachgeschoss befindet).

Bei der Nutzung der Gebäude ist es so, dass, mit Ausnahme der Gebäude für den Gemeinbedarf und für kirchliche Zwecke, in allen Gebäuden jeweils in den Obergeschossen eine Wohnnutzung vorhanden ist. In einigen wenigen Gebäuden, hauptsächlich im Bebauungsplanumgriff, befinden sich Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung, z.B. Bäckerei, Bank, Antiquitätenhändler.

### Plan: Anzahl der Wohnungen

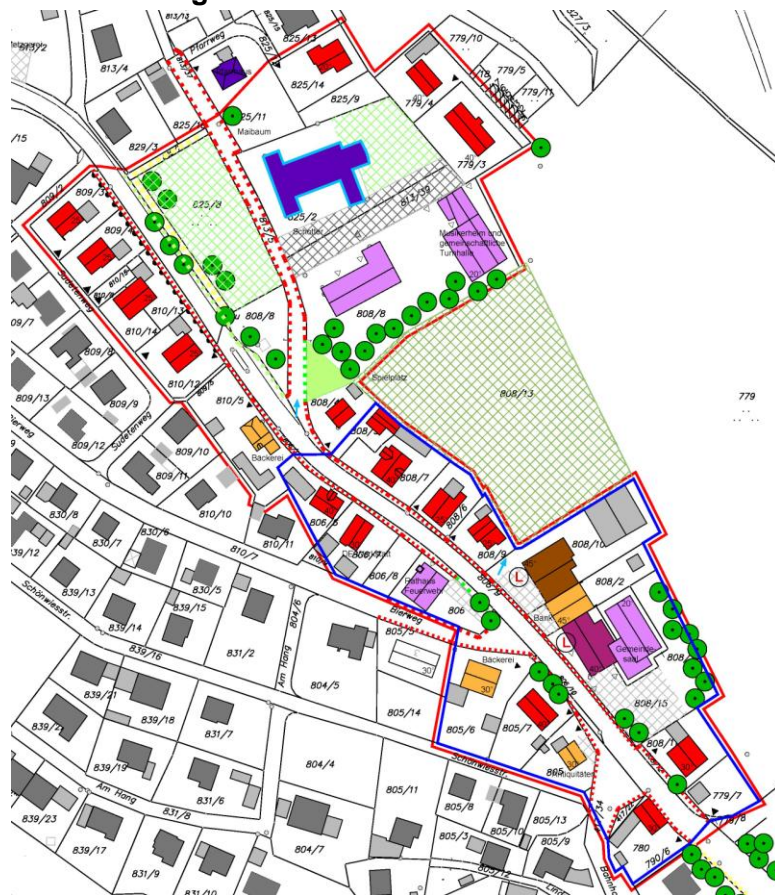


**Plan: Anzahl der Geschosse**



- Geschossigkeit I + D
- Geschossigkeit II + D
- Geschossigkeit II + Df
- Geschossigkeit III + D
- Parkplätze befestigt
- Parkplätze unbefestigt
- Grünfläche gestaltet
- Grünfläche ungestaltet
- Flächen für Sportanlagen
- Straßenraum gestaltet
- Straßenraum leicht gestaltet
- Straßenraum ungestaltet
- Rad- bzw. Fußweg
- Blickbezüge
- L Leerstand
- Einfahrten
- ungefähre Dachneigung

**Plan: Nutzung**



- Gemeindebedarf
- Einzelhandel
- Gastronomie
- kirchliche Nutzung
- Wohnnutzung
- Gewerbebrache
- Parkplätze befestigt
- Parkplätze unbefestigt
- Grünfläche gestaltet
- Grünfläche ungestaltet
- Flächen für Sportanlagen
- Straßenraum gestaltet
- Straßenraum leicht gestaltet
- Straßenraum ungestaltet
- Rad- bzw. Fußweg
- Blickbezüge
- L Leerstand
- Einfahrten
- ungefähre Dachneigung

---

## 7 PLANUNGSKONZEPT

---

Im Bereich des Wohngebietes einschließlich der Gemeinbedarfsflächen soll vornehmlich der Bestand in Art und Maß gesichert und die Nutzungsstruktur der Realität entsprechend zониert werden.

### **Städtebauliche Ziele: Wohngebiet**

Wesentliches Ziel der Festsetzungen innerhalb des Wohngebietes entlang der Hauptstraße ist neben der Sicherung der Wohnnutzung auch die Ermöglichung der Nutzung für der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, das Beherbergungsgewerbe und teilweise auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu gewährleisten. Dadurch kann der Sicherung der Nahversorgung und der Belebung der Ortsmitte der Gemeinde Günstach Rechnung getragen werden.

### **Städtebauliche Ziele: Gemeinbedarf**

Wesentliches Ziel der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Sicherung der Nutzung des bestehenden Rathauses/Feuerwehrhauses und des Gemeinbesaals.

---

## 8 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

---

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA), als Besonderes Wohngebiet (WB) und als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Besonderen Wohngebiet, dass in drei Bereiche untergliedert wird (WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3), erfolgt gem. § 1 Abs. 7 BauNVO eine Nutzungszonierung zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen.

Das Allgemeine Wohngebiet dient der Sicherung des Bestandes sowie der Sicherung und Ansiedlung von Wohngebäuden, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes in der Gemeinde Günstach. Das Besondere Wohngebiet dient ebenfalls der Sicherung des Bestandes sowie der Sicherung und Ansiedlung von Wohngebäuden, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstigen Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürobetrieben und in Teilen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in der Gemeinde Günstach.

Nicht zugelassen wurden die Nutzungen, die sich städtebaulich aufgrund der benötigten Flächengröße und Verkehrsanbindung sowie gestalterisch aufgrund der benötigten Baukubatur nicht in das Umfeld von Wohnquartieren integrieren lassen bzw. nicht dorfverträglich sind. Aus diesem Grund wurden die folgenden Nutzungen im WA und WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 gänzlich ausgeschlossen:

WA:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Asylantenunterkünfte,
- Anlagen für Verwaltungen.

WB 1.1 und WB 1.2:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Asylantenunterkünfte.

WB 1.3:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Asylantenunterkünfte.

Auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten im Besonderen Wohngebiet (WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3) sowie auf den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ wird unter Punkt 9 auf S. 12 ff detailliert eingegangen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurden im WA und WB 1.3 ausgeschlossen, im WB 1.1 und WB 1.2 jedoch zugelassen. Dies ist damit zu begründen, dass die Gemeinde Günstach Nutzungen, insbesondere für kulturelle Zwecke, im leer stehenden „LAU-Haus“ (WA 1.2) unterbringen möchte, um ihr Ziel von einer belebteren Ortsmitte zu erreichen.

Da sich die Rechtsprechung uneinig darüber ist, ob Asylantenunterkünfte zur Wohnnutzung oder zur Nutzung für soziale Zwecke zu zuordnen sind, wurden diese hier gesondert ausgeschlossen. Denn aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur und des enormen Verdichtungseffektes sind diese mit der vor Ort vorhandenen Situation in der Ortsmitte von Günstach nicht als dorfverträglich zu bewerten. Diese Unverträglichkeit mit der bestehenden Dorfstruktur in der Ortsmitte von Günstach wird bei Betrachtung der durchgeführten Bestanduntersuchung (siehe Punkt 6) nochmals verdeutlicht. So gibt es innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kein einziges Gebäude, das mehr als vier Wohnungen aufweist; innerhalb des gesamten Untersuchungsraumes, einschließlich des näheren Umfeldes, befinden sich lediglich zwei Gebäude mit sechs Wohnungen. Somit ist aufgrund der bestehenden, kleinteiligen Nutzungsstruktur in Günstach die Ansiedlung von Asylantenunterkünften, die in der Regel deutlich mehr Wohnungen bereitstellen, aufgrund ihrer Größenordnung und Struktur nicht mit der bestehenden Situation vor Ort vereinbar. Zudem verfolgt die Gemeinde Günstach die Zielsetzung der Beibehaltung der bestehenden, lockeren



Wohnbebauung sowie einer platzartigen Umgestaltung im Bereich Hauptstraße/Bierweg (Rathaus, Bäckerei „Berchtold“, „LAU-Haus“, Raiffeisenbank, Landgasthof „Hirsch“, Gemeindesaal) mit vorzugsweise Dienstleistung, Einzelhandel, kulturellen Einrichtungen und Bewirtschaftung/Gastgewerbe zur Belebung der Ortsmitte und Stärkung der Dorfgemeinschaft. Dieser Zielsetzung würde die Ansiedlung einer Asylantenunterkunft, wie oben beschrieben, eindeutig widerstreben.

Die horizontale und vertikale Gliederung der Nutzungen in den jeweiligen Geschossen sichert eine Bebauung, welche einseitige Strukturen verhindert, aber auch genügend Flexibilität bietet, den veränderlichen Bedürfnissen des Wohnumfeldes gerecht zu werden.

Im WA sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zugelassen. Beherbergungsgewerbe ist im WA ausschließlich in den Obergeschossen zulässig, wobei Wohnungen sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen zulässig sind. Mit dieser Aufteilung wird gewährleistet, dass sich in den unteren Geschossen neben einer Wohnnutzung auch belebtere Nutzungen ansiedeln können, die zu einer Belebung des Ortskerns insgesamt beitragen können.

Im WB 1.1, WB 1.2 und WB 1.3 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürobetriebe ausschließlich im Erdgeschoss und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausschließlich in den Obergeschossen zugelassen. Zudem werden im WB 1.1 und WB 1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in allen Geschossen zugelassen.

Die Wohnnutzung wird im WB 1.3, wie auch im WA in allen Geschossen zugelassen; im WB 1.1 und WB 1.2 hingegen im Erdgeschoss vor dem Hintergrund ausgeschlossen, dass die Gemeinde Günstach die Zielsetzung verfolgt, diesen Bereich (Hauptstraße/Bierweg: Rathaus, Bäckerei „Berchtold“, „LAU-Haus“, Raiffeisenbank, Landgasthof „Hirsch“, Gemeindesaal) platzartig umzugestalten und dadurch eine Belebung der Ortsmitte zu gewährleisten. Diese Belebung könnte dann dazu beitragen das Dorfleben zu stärken.

#### Gemeinbedarfsfläche

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf geht es vor allem um die Sicherung des bestehenden Rathauses und Gemeindesaals sowie um die Sicherung einer möglichen baulichen Erweiterung (insbesondere im Bereich des Rathauses). Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind daher sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Günstach - Ortsmitte“ soll in erster Linie der realen Situation Rechnung getragen werden. Die Planung orientiert sich daher am Bestand, wobei auch die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) baulicher Anlagen je Grundstück und der Anzahl der Vollgeschosse.

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes jeder Eigentümer 40% seines Grundstückes überbauen kann. Eine Grundflächenzahl von 0,4 ist die maximal zulässige GRZ innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß §17 Abs. 1 BauNVO. Die maximal zulässige GRZ von 0,4 darf durch die Grundflächen der in §19 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird der realen Situation angepasst. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet werden maximal drei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, wobei sich das dritte Geschoss im Dachgeschoss befinden muss. Diese Festsetzung soll verhindern, dass ggf. bei Neubauten die Anzahl der Vollgeschosse komplett ausgenutzt wird und somit zu hohe, dorfuntypische und mit der angrenzenden Baustruktur nicht verträgliche Gebäudetypen entstehen.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Zahl der Wohnungen**

Zur Sicherung der gewachsenen und räumlich wirksamen Baustruktur wird im WA, WB 1.2 und WB 1.3 die offene Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO und in WB 1.1 die geschlossene Bauweise gemäß §22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Im WB 1.1 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um dort die raumwirksamen Gebäudekanten auch zukünftig zu erhalten. Im Allgemeinen und Besonderen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um bei einer Neubebauung eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in Vorgelage zur Hauptstraße. Mit dieser Festsetzung wird u.a. sichergestellt, dass die in der Planzeichnung als Fläche für offene Platzgestaltung gekennzeichneten Bereiche nicht bebaut werden, da von der Gemeinde Günstach in diesem Bereich eine platzartige Umgestaltung des Straßenraumes angestrebt wird. Dieses Ziel geht auch hervor aus der Dorferneuerung der Gemeinde Günstach vom Dezember 2006 (Maßnahmenliste Nr. 19, S. 293).

Die Zahl der Wohnungen wird im WA und WB 1.3 auf höchstens drei Wohnungen und im WB 1.1 und WB 1.2 auf höchstens vier Wohnungen beschränkt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gegenwärtig zwei Gebäude mit jeweils drei Wohnungen (WA und WB 1.3) und ein Gebäude mit vier Wohnungen (WB 1.1); damit wird mit dieser Festsetzung die bestehende Zahl an Wohnungen aufgegriffen und der Charakter einer dorfertraglichen Siedlungsstruktur gewährleistet.

#### **8.4 Gebäudegestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung orientieren sich an der bereits vorhandenen Situation innerhalb des Geltungsbereiches. Aus diesem Grund werden im WA, WB 1.2 und WB 1.3 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zugelassen. Im WB 1.1 werden ebenfalls Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zugelassen, wobei Teile der Dachflächen eines Gebäudes auch als Flachdach ausgebildet werden können, wenn sie insgesamt 1/3 der gesamten Dachfläche nicht überschreiten.

Für die Dachdeckung sowie für die Außenwände sind grelle Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien und unbeschichtete Metalleindeckungen nicht zulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind ausschließlich als dachintegrierte Lösungen zugelassen. Aufständereien auf der Dachhaut sind nicht zulässig, da sie ein einheitliches Dachbild stören und verunstaltend wirken.

Mit den Festsetzungen über die Gestaltung der Gebäude wird eine verträgliche Integration von Neubauten in das Umfeld gewährleistet, zudem wird der vorhandene Baubestand berücksichtigt.

#### **8.5 Oberflächenbefestigung**

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Stellflächen für Pkw sind aus ökologischen Gründen mit versickerungsfähigen Belägen, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreiches Pflastermaterial o. ä. zu befestigen.

#### **8.6 Aufschüttungen, Abgrabungen**

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Ausgenommen sind geringfügige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen.

Im Bestandsbereich wird bei baulichen Veränderungen ebenso eine verträgliche Einfügung in das Wohnumfeld gesichert.

#### **8.7 Einfriedungen**

Innerhalb der in der Planzeichnung als Platz gekennzeichneten Bereiche sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum der Hauptstraße hin nicht zulässig, da dieser Bereich zur Belebung der Ortsmitte platzartig umgestaltet werden soll, um damit das Dorfleben zu stärken (siehe Dorferneuerung Gemeinde Günstach, Dezember 2006).

#### **8.8 Grünordnung**

Der ortsbildprägende Baumbestand soll, soweit möglich, erhalten und wo möglich ergänzt werden. Lediglich zur städtebaulichen Aufwertung sind im Bereich der öffentlichen Flächen Abholzungen erlaubt. Bei Abholung sind für den Gehölzausfall Neupflanzungen an anderer Stelle vorzunehmen.

## 8.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist den Verkehrslärmimmissionen der Staatstraße 2012 (Hauptstraße) ausgesetzt. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2010 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3.509 Kfz/24h bei einem Güterverkehrsanteil von ca. 7 % tags bzw. 9 % nachts auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" in 10 m Entfernung von der Straßenmitte die in untenstehenden Tabellen genannten Beurteilungspegel (Lr) der Straßenverkehrsgeräusche. Die Beurteilungspegel beziehen sich auf Geschwindigkeit von 50 km/h bei freier Schallausbreitung. Es ist die Immissionssituation sowohl in Bezug auf allgemeine und besondere Wohngebiete, als auch auf Mischgebiete angegeben.

Tabelle 1: Lärmimmissionen im allgemeinen Wohngebiet (WA)

Gebietseinstufung	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
nach BauNVO:				
WA	55	45	59	49
Beurteilungspegel Lr	64	57	64	57
Überschreitung	9	12	5	8

Tabelle 2: Lärmimmissionen im besonderen Wohngebiet (WB)

Gebietseinstufung	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
nach BauNVO:				
WB	60	45	-	-
Beurteilungspegel Lr	64	57	-	-
Überschreitung	4	12	-	-

Tabelle 3: Lärmimmissionen im Mischgebiet (MI)

Gebietseinstufung	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
nach BauNVO:				
MI	60	50	64	54
Beurteilungspegel Lr	64	57	64	57
Überschreitung	4	7	0	3

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschub im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen, Die in dieser Norm für allgemeine und besondere Wohngebiete und Mischgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der Tabelle angegeben. Ein Vergleich zeigt, dass diese Orientierungswerte tags und nachts erheblich überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist, können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese sind ebenfalls in der Tabelle angegeben. Auch diese Werte werden im allgemeinen Wohngebiet nachts um 12 dB(A) überschritten, im

Mischgebiet nachts um 7 dB(A) überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen unumgänglich sind. Für besondere Wohngebiete nennt die 16. BImSchV keine Immissionsgrenzwerte. Die Schutzbedürftigkeit ist nach der tatsächlich vorhandenen Nutzung anzusetzen. Demnach wären im WB die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete anzuwenden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung können aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, -wälle) nicht mehr, oder nur sehr beschränkt umgesetzt werden. Deshalb sind bei künftigen Neubauten oder Änderungen an vorhandenen Gebäuden zumindest die schutzbedürftigen Ruheräume von der Straße abzuorientieren bzw. durch fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vor den Verkehrslärmimmissionen zu schützen sowie die Außenbauteile der Gebäude schalltechnisch ausreichend zu dämmen.

## **9 STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG DES AUSSCHLUSSES VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN**

### **9.1 Städtebaulicher Begriff „Vergnügungsstätte“**

Der Begriff Vergnügungsstätten in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung, wie er – losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen – als eigenständiger, planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt worden ist, steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung.

Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund, in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können.

Unter dem städtebaulichen Begriffstypus „Vergnügungsstätte“ fallen, trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsform und Bezeichnungen, im Wesentlichen fünf Gruppen von (ganz) unterschiedlicher Vergnügungsweise, die sich als Unterarten des Begriffes „Vergnügungsstätten“ bezeichnen lassen:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen,
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Lokale/Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen, z.B. einmal monatlich, sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten (Diskotheken) einzustufen. Solche Lokale werden in der Literatur auch als „Tanz-Cafe“ bezeichnet.

Diskotheken unterscheiden sich nach der Zweckbestimmung, dem Umfang (Häufigkeit der Tanzveranstaltung) und der Größe von Tanz-Cafés. Moderne

Diskotheiken sind regelmäßig für über 1.000 Besucher ausgelegt, sie verfügen in der Regel über mehrere separate, unterschiedlich große Tanzflächen, auf denen verschiedene Musikrichtungen gespielt werden.

Diskotheiken besitzen einen überregionalen Kundenkreis, d.h. sie sind für ein größeres und allgemeineres Publikum erreichbar. Im Hauptraum sind sie mit einer großen Musikanlage (Mischpult mit mehreren CDs, Verstärkern und entsprechenden Lautsprechern) ausgestattet, die mit einer Lichtorgel und/oder anderen aufwendigen Lichanlagen („Lichtspots“) gekoppelt ist.

Der Ausschluss der genannten Nutzungsarten ist aus städtebaulichen bzw. besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Diese Gründe sind im Wesentlichen:

- Gefahr der Verdrängung der Wohnnutzung sowie auch von wohnverträglichen, gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen im Plangebiet durch Unternehmen des Vergnügungs- und Sexgewerbes. Durch die uneingeschränkte Zulassung von Vergnügungsstätten würde ein erheblicher Druck auf den Grundstücksmarkt entstehen, bei welchem Vermieter/Verkäufer erwartungsgemäß der Vergnügungsstättenbranche der Vorzug geben wird. Damit wird dem Besonderen Wohngebiet die Grundlage einer wohnorientierten Entwicklung entzogen, die Wohnnutzung wird in andere Gebiete verdrängt, eventuell in flächenintensive Neubaugebiete am Ortsrand. Das soll aus Sicht der Gemeinde vermieden werden. Der Standort soll vorwiegend dem Wohnen, einschließlich wohnverträglicher Nutzungen etc. vorbehalten bleiben.
- Absinken des Niveaus (trading-down-Effekt) eines gesamten Gebietes durch Häufung von Spielhallen und dergleichen mit der Folge, dass in zunehmendem Maße durch Fortzug von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung dem „Gebietsverfall“ Vorschub geleistet wird.
- Gefahr des Qualitätsverlustes des öffentlichen Raumes bei Zunahme an Vergnügungsstätten.

Die Erhöhung der Kapazität von Spielhallen wird Besucher von auswärts anziehen. Das bedingt wiederum, besonders auch in den Abendstunden und außerhalb der üblichen Geschäftszeiten, dass starker Zu- und Abgangsverkehr nicht ausgeschlossen werden kann. Gerade weil störende Verhaltensweisen von überwiegend jungem Publikum durch das Baurecht nicht geregelt werden können, ist die Konsequenz daraus für die umgebene Nachbarschaft nicht zu übersehen.

## 9.2 **Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Für das Plangebiet ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten somit erforderlich, da der Charakter des betroffenen Besonderen Wohngebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild, die Gemeindestruktur und auch die vielfältigen Funktionen der angrenzenden Wohngebiete ansonsten gefährdet werden würde.

Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieser Bereiche als Wohngebiet führen.

Der Ausschluss von Spielhallen in dem Gebiet ist städtebaulich erforderlich, da ansonsten die gewünschte, städtebauliche Ordnung in diesem Bereich dauerhaft nicht erreicht werden kann und derartige Angebotstypen den Gebietscharakter mindern oder sogar umkehren können. Es ist zu befürchten, dass ansonsten sowohl der Charakter des betroffenen Besonderen Wohngebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild und die Gemeindestruktur als auch die Funktionen des Besonderen Wohngebietes und der angrenzenden Wohngebiete gefährdet werden. Denn aus ordnungsrechtlicher Sicht gibt es keine Regulierungsmöglichkeit, dem trading-down-Effekt in diesem Bereich und der Verdrängung der im Besonderen Wohngebiet möglichen Nutzungen (insbesondere auch der Wohnnutzung) entgegenzuwirken.

Gleiches gilt für Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Sie sollen ebenfalls zur Wahrung der städtebaulichen Ziele ausgeschlossen werden.

Eine Ansiedlung derartiger Vergnügungsstätten würde ebenfalls zu einem Attraktivitätsverlust im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt und die Qualität dieses Bereiches als Besonderes Wohngebiet führen.

Im Besonderen Wohngebiet soll einer möglichen Verdrängung der dort möglichen Nutzungen (insbesondere auch der Wohnnutzung) entgegengewirkt werden.

Insbesondere im vorliegenden Fall müssen die im Besonderen Wohngebiet zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen und sozialer Verantwortung vor der Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten geschützt werden.

Bei den bereits ansässigen Läden und Dienstleistern innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um die Raiffeisenbank in der Hauptstraße 4a (FI.Nr. 808/2), die Bäckerei „Berchtold“ im Bierweg 1 (FI.Nr. 805/6) und den Antiquitätenhändler in der Hauptstraße 5 (FI.Nr. 805). Diese empfangen im täglichen Geschäftsbetrieb intensiven Kundenbesuch. Bei den Kunden handelt es sich im Allgemeinen um eine Kundenschicht mit einem großen Altersspektrum (Männer, Frauen, Familien mit Kindern, Senioren etc.), welche den Kauf bzw. die Beratung in ansprechender Umgebung abwickeln wollen. Ein Betrieb mit intensivem Kundenverkehr ist aus städtebaulichen Gründen vor einer Vergnügungsstätte zu schützen. Für solche Betriebe, zu dessen Kundenkreis auch Kinder gehören (hier insbesondere die Bäckerei „Berchtold“), ist es zudem auch aus sozialer Verantwortung unerlässlich, dass das gesamte Umfeld des Betriebes von Vergnügungsstätten freigehalten wird.

Innerhalb der als Besonderes Wohngebiet festgesetzten Flächen befinden sich neben den oben aufgeführten drei Betrieben zwei gemeindliche Einrichtungen (Rathaus/Feuerwehr und Gemeindesaal) sowie mehrere Wohngebäude. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsumgriff sind weitere Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bäckerei) sowie gemeindliche Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Kirche, Sportplatz) mit hohem Kunden-/Besucherverkehr angesiedelt.

Insbesondere in Wirkung der dargelegten Betriebe/Nutzungen ist von einer hohen sozialen Wertigkeit des Besonderen Wohngebietes auszugehen. Diese hohe soziale Wertigkeit des Gebietes trägt hier den städtebaulichen Erfahrungssatz vom

„trading-down-Effekt“ und rechtfertigt, abgesehen von dem erweiterten Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO, den festgesetzten Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Diese hohe soziale Wertigkeit führt strukturell und funktional zu dem städtebaulichen Ziel der Attraktivitätserhaltung und Verbesserung des Besonderen Wohngebietes, um den bereits mehrfach erwähnten „trading-down-Effekt“ zu begrenzen bzw. durch Ausschluss von Initialnutzern, wie Vergnügungsstätten, erst überhaupt nicht zum Prozess kommen zu lassen.

Durch die soziale Nutzungsmischung des Besonderen Wohngebietes sowie des direkten Umfeldes, insbesondere durch die vorhandene Nutzungsmischung von Einkaufen, Dienstleistung, Beratung, gemeindlichen Nutzungen und Wohnen, wäre durch Vergnügungsstätten eine Verdrängung bzw. zu mindestens ein Rückgang der traditionellen Nutzungsmischung, vorrangig des Einkaufens, der Dienstleistungen und des Wohnens, zu befürchten. Dieser Effekt der Verdrängung und des Rückganges der traditionellen Nutzungen soll nicht erzielt werden. Deshalb ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten jeglicher Art und Ausprägung städtebaulich geboten.

An dieser Stelle ist noch anzumerken, dass sich der Umgriff der Planung in zentraler Lage und zudem in unmittelbarer Nachbarschaft zu den stark besuchten, gemeindlichen Einrichtungen/Anlagen, die einen hohen Zulauf aller Altersgruppen (darunter insb. auch Kinder) verzeichnen, befindet. Zudem verzeichnet die unmittelbare Nachbarschaft des Planungsumgriffes einen hohen Anteil an Wohnnutzung (darunter auch Familien mit Kindern).

Aus diesen Gründen ist der Umgriff des Bebauungsplanes „Günzach - Ortsmitte“ nicht nur aus städtebaulichen Gründen, sondern auch aus Gründen der sozialen Verantwortung von Vergnügungsstätten frei zu halten.

## 10 FLÄCHENSTATISTIK

---

<b>Geltungsbereich</b>	<b>17.450 m<sup>2</sup></b>
▪ Baugrundstücksfläche (einschl. Gemeinbedarfsfläche)	<b>13.968 m<sup>2</sup></b>
davon: überbaubare Baugrundstücksfläche	7.440 m <sup>2</sup>
▪ Verkehrsfläche (Straßen und Wege)	<b>3.482 m<sup>2</sup></b>