

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

- 7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptortes der Gemeinde Aitrach. Er schließt im Westen ohne Lücke und Überlagerung an den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Storchengässle - Erweiterung" an. Das Plangebiet wird von Nordwesten bis Nordosten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Östlich des Plangebietes, gegenüber dem bestehenden Wirtschaftsweg, befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland. Im südlichen Bereich grenzt an das Plangebiet das gem. § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG kartierte Biotop "Feldgehölzstreifen an Niederterrassenkante SW Aitrach" (Nr. 1-8026-436-0083) an. Dieses kartierte Biotop befindet sich darüber hinaus innerhalb bestehender Waldstrukturen, welche im südlichen Bereich auch Bestandteil der Planung sind. Südlich dieser Waldstrukturen befinden sich der Badesee sowie Flächen der Kiesgrube der Gemeinde Aitrach. Der zu überplanende Bereich ist durch die Einmündung in das "Storchengässle" an das gemeindliche Verkehrsnetz angebunden und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit Flst.-Nrn. 59/9 (Teilfläche), 267/1 (Teilfläche), 267/25 und 267/35 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 7.2.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich in der Gehölz- und waldreichen Kulturlandschaft des Alpenvorlandes. Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Landschaft "Holzstöcke" geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich bestehende Waldstrukturen, welche im Zuge der Planung erhalten bleiben. Darüber hinaus sind jedoch keine weiteren naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Die Anschlüsse durch die Einmündung in das "Storchengässle" sind unproblematisch. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Nordwesten auf einer Höhe von ca. 595,00 m ü. NHN. Von dort aus steigt das Gelände zum höchsten Punkt, der am südöstlichen Rand des Plangebietes liegt, auf eine Höhe von ca. 597,00 m ü. NHN. an.

Südlich des zu überplanenden Bereiches und innerhalb der dort befindlichen Waldstrukturen, befindet sich eine für diesen Bereich prägende Hangkante.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend verfügbare Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Durch die Planaufstellung soll ein zukünftiges Wachstum der Gemeinde Aitrach ermöglicht und auch mittel- bis langfristig das notwendige Wohnraumangebot für eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung geschaffen werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.2.2 Die Gemeinde Aitrach beabsichtigt mit dieser Planung, die Siedlungsentwicklung im Hauptort zu fokussieren und diese bewusst zu stärken. Vorhandene Infrastruktur der Gemeinde (insb. Kindergarten) soll somit auch zukünftig ausgelastet bleiben und diese über möglichst kurze Wege erreichbar sein. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Planbereich ergibt sich aus dem Mangel an geeigneten Flächen im Bereich des Hauptortes Aitrach, zumal die Flächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als "Wohnbaufläche (in Planung)" dargestellt sind. In den vorhandenen Wohnquartieren stehen nicht ausreichend verfügbare Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung.

7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg maßgeblich:

- 2.6.2/Anhang Landesentwicklungsachse (Lindau (B)) Wangen im Allgäu-Leutkirch im Allgäu "Landesentwicklungsachsen" (-Memmingen)
- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.
- 3.1.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. [...]

- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.
- 4.2.2 Zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung ist auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preisgünstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.
- 5.1.1 Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.
- 5.3.2 Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.
- Karte zu 2.1.1 Darstellung als ländlicher Raum im engeren Sinne.
"Raumkategorien"

7.2.3.2 Das Ziel 3.1.9 des LEP (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine verfügbaren Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die zweite Erweiterung eines bereits bestehenden Baugebietes, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsanlagen genutzt werden können. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Aitrach Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen oder Darstellungen mit Bindungswirkung (die sich nicht durch den Regionalplan, sondern (allenfalls) aus den jeweils originären Planwerken bzw. Verordnungen ergibt) der Raumordnung (Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben –

Stand: Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung am 25. Juni 2021) als Ziele und Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen:

- 2.1.3 (N) 1 Zum Ländlichen Raum im engeren Sinne gehören die Gemeinden Achberg, Aichstetten, Aitrach, Altshausen, Amtzell, Argenbühl, Aulendorf, Bad Saulgau, Bad Waldsee, Bad Wurzach, Bergatreute, Bermatingen, Beuron, Bingen, Bodnegg, Boms, Daisendorf, Deggenhausertal, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Frickingen, Fronreute, Gammertingen, Grünkraut, Guggenhausen, Hagnau am Bodensee, Heiligenberg, Herbertingen, Herdwangen-Schönach, Hettingen, Hohentengen, Horgenzell, Hoßkirch, Illmensee, Inzigkofen, Isny im Allgäu, Kißlegg, Königseggwald, Krauchenwies, Leibertingen, Leutkirch im Allgäu, Meersburg, Mengen, Meßkirch, Neufra, Neukirch, Ostrach, Owingen, Pfullendorf, Riedhausen, Salem, Sauldorf, Scheer, Schlier, Schwenningen, Sigmaringen, Sigmaringendorf, Sipplingen, Stetten, Stetten am kalten Markt, Überlingen, Uhdlingen-Mühlhofen, Unterwaldhausen, Veringenstadt, Vogt, Wald, Waldburg, Wangen im Allgäu, Wilhelmsdorf, Wolfegg, Wolpertswende (Anhang zu PS 2.1, LEP 2002).
- 2.1.3 (G) 2 Der Ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.
- 2.2.2 (G) 3 In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.
- 2.2.2 (N) 4 Zu den Mittelbereichen in der Region Bodensee-Oberschwaben gehören folgende Gemeinden (Anhang zu Kapitel 2.5, LEP 2002):
...
Mittelbereich Leutkirch
mit den Gemeinden Aichstetten, Aitrach, Bad Wurzach, Isny im Allgäu, Leutkirch im Allgäu;
...
- 2.3.1 (N/Z) 1/ "Strukturkarte" Die im Landesentwicklungsplan festgelegten Landesentwicklungsachsen werden in der Region Bodensee-Oberschwaben wie folgt konkretisiert und in der Strukturkarte dargestellt:

...

(Lindau) – Wangen i.A. – Kißlegg – Leutkirch i.A. – (Memmingen)

...

- 2.4.0 (Z) 1 Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.
- 2.4.0 (Z) 2 Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.
- 2.4.0 (N) 3 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (PS 3.1.9, LEP 2002).
- 2.4.0 (G) 4 Die Gemeinden sollen durch eine aktive Baulandpolitik auf die Mobilisierung und tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der bauplanungsrechtlich gesicherten Flächen hinwirken. Die Bauflächenweisung soll so bemessen und gelenkt werden, dass Überlastungen und ein ungegliedert bandartiges und flächenhaft ausgreifendes Siedlungswachstum vermieden werden.
- 2.4.0 (G) 5 Bei der Erschließung neuer Bauflächen sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu berücksichtigen. Eine energieeffiziente Bauweise und der Einsatz erneuerbarer Energien soll gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Belange des Denkmalschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.
- 2.4.0 (N) 6 Die Siedlungsentwicklung ist durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird (PS 3.1.6, LEP 2002).

- 2.4.1 (G) 1 Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 1.000 ha für die Region Bodensee-Oberschwaben bis zum Jahr 2035 dient als Orientierungswert, sowohl für die Dimensionierung der regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5), als auch für ergänzende kommunalen Wohnbauflächen
- 2.4.1 (Z) 6 Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch neue Wohnbauflächen sind bei allen Neubebauungen außerhalb von regionalbedeutsamen Wohnungsbau Schwerpunkten folgende Werte der Mindest-Bruttowohndichte einzuhalten: (...)

Zentralörtlichkeit der Gemeinden	Mindest-Bruttowohndichte (Einwohner pro Hektar)	
	Verdichtungsraum u. Randzone	Ländlicher Raum i.e.S.
Oberzentrum	90	-
Mittelzentrum	80	70
Untzentrum	70	60
Kleinzentrum	60	50
Sonstige	50	45

- 2.5.0 (G) 1 Für die Region soll ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnungsangebot sichergestellt werden. Eine soziale Mischung ist anzustreben.
- 2.5.0 (G) 2 Neben den regionalbedeutsamen Schwerpunkten des Wohnungsbaus sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bedarfsgerecht ergänzende Wohnbauflächen, insbesondere in Siedlungsbereichen ausgewiesen werden.
- 2.5.0 (Z) 3 Die regionalbedeutsamen Schwerpunkte des Wohnungsbaus sowie bauplanungsrechtlich gesicherte, aber noch nicht bebaute Wohnbauflächen und aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Baulücken, Konversionsflächen) sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme zusätzlicher unverbauter Flächen im Außenbereich zu nutzen.
- 2.5.0 (G) 4 Vorhandene Bausubstanz soll soweit möglich zur Schaffung von Wohnraum ausgebaut und erweitert werden. Eine Mobilisierung von Leerständen ist anzustreben.

7.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

7.2.3.5 Gemäß der Fortschreibung des Regionalplans hat die Gemeinde Aitrach zukünftig bei der Ausweisung von Wohngebieten als "sonstige" Gemeinde in einem ländlichen Raum i.e.S. eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar einzuhalten. Gemäß dem städtebaulichen Entwurfskonzept sind vier Grundstücke für Einzelhäuser (3 Wohneinheiten) und insgesamt drei Mehrfamilienhäuser (keine Angabe an Wohneinheiten) geplant. Die Gemeinde regelt die Realisierung

der insgesamt drei Mehrfamilienhäuser innerhalb des zu überplanenden Bereichs dabei über Grundstücksverkäufe. Im Zuge der Berechnung wird von einer Anzahl zwischen 6 bis 9 Wohneinheiten pro Mehrfamilienhaus ausgegangen.

- 7.2.3.6 Bei einer Realisierung der maximalen Anzahl an Wohneinheiten (39 Wohneinheiten) und bei einer Belegungsdichte von 2,09 EW/Whg. (vgl. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2019; Belegungsdichte für Gemeinde Aitrach) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 80,7 Einwohner je Hektar. Damit wären die gestellten Anforderungen gemäß dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben deutlich übertroffen. Sollte die maximale Anzahl an Wohneinheiten auf manchen Grundstücken nicht erreicht werden, ergibt sich dennoch für diesen Bereich eine zukunftsfähige und verträgliche Bruttowohndichte am südlichen Ortsrand der Gemeinde Aitrach. Selbst bei einer nicht zu erwartenden Realisierung der minimalen Anzahl an Wohneinheiten (22) ist durch eine Bruttowohndichte von 45,5 Einwohner je Hektar der vorgegebene Wert des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben eingehalten.
- 7.2.3.7 Der regionale Grünzug sowie schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft (Grundwasserschutz) und den Abbau oberflächennaher Rohstoffe sind von dem überplanten Bereich nicht betroffen.
- 7.2.3.8 Die Gemeinde Aitrach ist Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Leutkirch-Aichstetten-Aitrach. Diese verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (genehmigt am 28.10.2002). Im Rahmen der Fortschreibung 2030 werden die überplanten Flächen hierin bereits als "Wohnbaufläche (in Planung)" dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegenden Planung nicht parzellenscharf. Die Abgrenzung kann als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Der Bebauungsplan konkretisiert somit diese Vorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.
- 7.2.3.9 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in vollem Umfang umgesetzt. Die Hangkante im Süden wird durch die Festsetzung der Grünflächen freigehalten.
- 7.2.3.10 Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativstandorte für die Ausweisung eines Wohngebietes innerhalb der Gemeinde diskutiert und abgewogen.

Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, da er eine starke Anbindung an die vorhandene Siedlungsstruktur sowie vorhandene Erschließungsvorgaben aufweist.

Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 7.2.4.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Prüfung der Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich hingewiesen. Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm-Immissionen der Bundesautobahn A 96 und der Bahnlinie "Leutkirch-Memmingen" gilt es zudem eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Darüber hinaus ist eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung notwendig, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vor allem in Hinblick auf Vögel, Fledermäuse, Amphibien und der Zauneidechse zu untersuchen. Für den südlich gelegenen Waldbereich gilt es grundsätzlich einen 30 m Abstand einzuhalten.
- 7.2.4.3 Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben. Die wichtigsten Themen waren dabei die mögliche Verschattung der Nachbargrundstücke. Hierzu wurde eine Verschattungsstudie durchgeführt, welche diese Bedenken ausräumen konnte. Die Dachform des Putzdaches wurde angesprochen sowie das mögliche Vergabekonzept für die Bauplätze.
- 7.2.4.4 Für das geplante Wohnbauquartier soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 7.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden, das die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, berücksichtigt. Dabei wird auch der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung getragen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
- 7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bauherrschaft stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung (zur Zeit der Planaufstellung Kennnisgabeverfahren gem. § 51 LBO).

7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Städtebauliche Entwurfsalternativen

7.2.5.1 Für die Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs für das Plangebiet "Storchengässle – 2. Erweiterung" wurden dessen Gegebenheiten und Besonderheiten sowie die der Umgebung erhoben und analysiert. Es wurden eine Entwurfsalternative erstellt, welche die verschiedenen Belange (bspw. Wohnbedürfnisse, Ortsbild, Wegebeziehungen) berücksichtigt. Der Schwerpunkt wurde dabei auf eine sinnvolle städtebauliche Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung, die Unterbringung von Geschosswohnungsbauten und einer effizienten Erschließung gelegt. Im westlichen Bereich entstehen 4 Grundstücke für Einfamilienhäuser. Der östliche Bereich ist von der Umsetzung der Geschosswohnungsbauten geprägt. Durch diese Abstufung entsteht ein sanfter Übergang zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem neuen Plangebiet. Die innere Erschließung des Plangebietes, erfolgt durch eine Stichstraße inklusive Wendehammer. Durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom zentralgelegenen Wendehammer zu der südlich, innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche, vorgesehenen Versickerungsanlagen ist die gemeindliche Befahrung, die notwendige Unterhaltung sowie die Verlegung von unterirdischen Infrastrukturleitungen planungsrechtlich gesichert. Neben der Verortung der notwendigen Versickerungsanlagen dient die öffentliche Grünfläche unter anderem auch der Einhaltung des erforderlichen Waldabstands sowie durch die südlich an den Waldflächen angrenzenden Pflanzbindung der Schaffung und Entwicklung eines dichten Waldmantels aus Heckenrosen, Weißdorn und Schlehen mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Dadurch wird eine lenkende Wirkung auf Menschen, Katzen und Hunde erzielt. Sie schafft zudem ein homogenes Landschaftsbild und bildet dadurch eine städtebaulich verträgliche Abrundung des Ortsrandes des Hauptortes der Gemeinde Aitrach. Die hochwertige landschaftliche Situation wird somit weiterhin gewahrt. Es sind insgesamt 4 Einfamilienhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser in dieser städtebaulichen Entwurfsalternative vorgesehen. Durch den hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern trägt die Gemeinde der hohen Nachfrage an Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes Rechnung. So ist ein Konzept entstanden, welches sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild wahrt.

7.2.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.2.6.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab die vorhandene Bebauung durch eine ringförmige Struktur zu ergänzen und abzurunden. Dabei werden an den maßgeblichen Stellen Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft hin vorgesehen. Die geplante Grünfläche soll dadurch ein homogenes Ortsrand- und Landschaftsbild sowie eine städtebaulich verträgliche Abrundung des Ortsrandes bilden.

7.2.6.2 Auf die Umsetzbarkeit von alternativen Formen der Energiegewinnung soll geachtet werden. Eine exakte bzw. verbindliche Ausrichtung aller Gebäude in Ost-West-Richtung ist aus städtebaulichen

Gründen nicht sinnvoll. Durch die erhöhte Wärmedämmfähigkeit der Bauteile (insbesondere von Glas) zeichnet sich ab, dass sich der Schwerpunkt der Energie-Einsparung bzw. Wärmegewinnung zu Heiz-Zwecken auf die Fassade der Gebäude verlagern wird (z.B. so genanntes "Passivhaus"). Die Effizienz von Sonnenkollektoren für die Brauchwassergewinnung ist von einer strengen Ausrichtung des Gebäudes unabhängig. Sie lässt sich zudem durch eine Einbeziehung von Nebengebäuden oder Gebäude-Anbauten (z.B. Widerkehr) mit entsprechend steiler Dachneigung optimieren.

7.2.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.7.1 Für den Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Als Festsetzungsalternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich. Es ist jedoch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, eine verträgliche Nutzungsmischung, wie sie die Baunutzungsverordnung für das allgemeine Wohngebiet (WA) zulässt, anzustreben.

7.2.7.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet soll die Reduzierung von Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit städtebauliche Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Eine gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden-, Schank-, und Speisewirtschaften) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit wird jedoch nicht vorgenommen. Die zuletzt genannten Nutzungen sind innerhalb des Bereiches erforderlich. Durch eine Einschränkung bestünde darüber hinaus die Gefahr, den Gebietscharakter vom Grundsatz her zu unterlaufen.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbare Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. So führen beispielsweise moderne Tankstellen aufgrund ihres optischen Erscheinungsbildes innerhalb des als sensibel zu bewertendem Umfeld zu einer erheblichen Störung. Darüber hinaus ist auch mit einer hohen Frequentierung ein nicht zu lösendes Konfliktpotenzial zu erwarten.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von

einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

7.2.7.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 (Typ 1) und 0,35 (Typ 2 und 3) befinden sich alle im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der von Nordwesten anschließenden Bebauung und stellen für die ländliche Umgebung eine passende Festsetzung dar. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht sinnvoll.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahren sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Regelung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Insbesondere wird hierdurch auch die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht, welche durch Aufnahme der notwendigen Stellplätze die umliegenden Straßen und ihre Bewohner von oberirdischem Parksuchverkehr und den damit verbundenen Immissionen entlastet. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahren bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch aus.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Festsetzung der Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN wird gewählt, da somit einerseits in allen Bereichen die Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen abschließend geregelt sind, da ein eindeutig definierter Bezugspunkt zu Grunde gelegt wird und andererseits in der Einteilung der Grundstücke die nötige Flexibilität gewährleistet werden kann. Wenn z.B. ein Grundstück sich jeweils zur Hälfte innerhalb zwei verschiedener Höhen-Festsetzungen befindet, so wird die maximal zulässige Gesamt-Gebäude- und Wandhöhe über NHN durch lineare Interpolation der beiden zulässigen Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen ermittelt. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Gesamt-Gebäudehöhe in ihrer Höhe fixiert. Schmale Gebäude mit flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt.

- 7.2.7.4 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert. Für die Typen 1, 2 und 3 gilt die offene Bauweise. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längsentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m. Im Bereich des Wohngebietes stellt diese Vorgabe eine sinnvolle Richtschnur zur Erlangung einer in Bezug auf die allgemeine städtebauliche Struktur verträglichen Baukörpergröße dar.
- 7.2.7.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird der erforderliche Waldabstand verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.
- 7.2.7.6 Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet. Es sind untergeordnete Nebenanlagen, Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Umgrenzung der Einschränkung baulicher Anlagen ist zu beachten.
- 7.2.7.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Dabei wird zwischen den Gebäudetypen 1 bzw. 2 und 3 unterschieden.

Für den Übergangsbereich zur angrenzenden Bebauung soll für die Typen 1 und 2 aufgrund der Grundstücksgrößen eine zu starke Bewohnerdichte vermieden werden. Dadurch können Fehlentwicklungen vermieden werden und es wird ein Übergang zu einer höheren Dichte für Gebäudetyp 3 geschaffen. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde für den Typ 3 bewusst höher gewählt, um eine angebrachte Nachverdichtung und Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

- 7.2.7.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.7.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.
- 7.2.7.10 In der Festsetzung zur "Versickerung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser" wird auf das Arbeitsblatt der DWA A 138 verwiesen. Hierzu kann ein kostenloses Arbeitsblatt eingesehen werden (https://www.wwa-r.bayern.de/service/antraege/doc/dwa_a138_lfu.pdf).

7.2.8 Infrastruktur

- 7.2.8.1 Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vom zentral gelegenen Wendehammer in Richtung südlich gelegener öffentlicher Grünfläche erfolgt zu Gunsten der Gemeinde Aitrach zur Befahrung, zu Unterhaltungszwecken und für die Verlegung von unterirdischen Infrastrukturleitungen (Schmutz-/Regenwasserkanäle, Wasserleitung, Kabelleerrohre/Kabel etc.).
- 7.2.8.2 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.8.3 Im zentralen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden. Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Trafostation durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage

des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 7.2.8.4 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Hauptort sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.8.5 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Hauptortes der Gemeinde Aitrach zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

7.2.9 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.9.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in das "Storchengässle" an das Verkehrsnetz angebunden. Über das "Storchengässle" besteht eine Anbindung an die Landesstraße L 260 und Kreisstraße K 7922. Dadurch sind weitere überregionale Anbindungen sowie die Anbindung an die Autobahnauffahrt A 96 gegeben.
- 7.2.9.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der "Hauptstraße" (Landesstraße L 260) über unterschiedliche Buslinien (u.a. Buslinien 966, 7569 oder 7552) gegeben. Durch den Bahnhof "Marstetten-Aitrach" ist eine Anbindung der Gemeinde Aitrach an den Bahnverkehr gewährleistet.
- 7.2.9.3 In den Einmündungsbereichen zum "Storchengässle" sind geringfügige Erweiterungen in Form von maßvollen Ausrundungen vorgesehen. Diese Maßnahmen dienen der besseren Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen. Für das Befahren mit Einsatzfahrzeugen (z.B. dreiachsige Feuerwehrfahrzeuge) stellen sie eine deutliche Verbesserung dar.
- 7.2.9.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße inklusive Wendehammer.

Die Erschließung für den Zugangs-, Abgangsverkehr ist ausreichend dimensioniert. Die Regelquerschnitte der Wege sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Im Planbereich ist die Erschließungsstraße, als Zweirichtungsfahrbahn, mit einer Ausbaubreite von 5,00 m vorgesehen. Begegnungsverkehr (PKW/LKW) ist mit einer verringerten Geschwindigkeit ohne weiteres möglich. Als Wendemöglichkeit ist am Ende der Stichstraße ein einseitiger Wendehammer (R=6m) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen. Es sind keine öffentlichen Parkplätze in der Stichstraße vorgesehen. Die Anforderungen der RAS 06 wurden entsprechend eingehalten.

Auf der Fläche des Typ 3 ist grundsätzlich die Errichtung von mehreren Gebäuden denkbar, wie beispielsweise in der Schattenstudie gezeigt wird. Die Planung, die der Schattenstudie zu Grunde lag, ist nur eine Planungsmöglichkeit, die der private Eigentümer derzeit favorisiert. Die Erschließung ist auch bei der Errichtung von drei Gebäuden grundsätzlich möglich. Da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt, will die Gemeinde die Erschließung nicht detailliert vorgeben.

Daher kommt auch kein Fahrrecht in Betracht, da ansonsten mögliche Gebäudestellungen von vorneherein nicht mehr denkbar wären. Der Bauherr muss auf Baugenehmigungsebene die gesicherte Erschließung nachweisen.

7.2.10 Nutzungskonfliktlösung, Immissionschutz

7.2.10.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen der Bundesautobahn A 96 und der Bahnlinie "Leutkirch - Memmingen" im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 10.09.2021). Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/45 dB(A) tagsüber und nachts teilweise überschritten werden.

Der Orientierungswert für den Tageszeitraum wird im Osten des Plangebiets um bis zu 2 dB überschritten. Der Orientierungswert für den Nachtzeitraum wird im gesamten Plangebiet um bis zu 5 dB am östlichen Rand überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tagsüber eingehalten, im Nachtzeitraum um bis zu 1 dB am östlichen Rand des Plangebiets überschritten.

Der damit einhergehende Konflikt wird durch die Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Aufenthaltsräume und der zum Schlafen bestimmten Räume, schallgedämmte Außenbauteile) gelöst.

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der hohen Entfernung zu den Schallquellen nicht effizient umsetzbar. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung) werden als Erkenntnisquelle herangezogen, bei deren Überschreitung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne dieser Verordnung auszugehen ist, insbesondere bei der Abwägung, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen insbesondere für den Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich sind. Ein weiteres Kriterium für eine akzeptable Aufenthaltsqualität in Außenwohnbereichen ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler, allenfalls leicht angehobener Sprechlautstärke. Den Schwellenwert, bis zu dem ungestörte Kommunikation unter den o. g. Voraussetzungen möglich ist, sieht die Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1078/04 -, juris, Urteil zu einer Planfeststellung für eine Flughafenerweiterung) bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen sich im Wesentlichen auf die üblichen Nutzungszeiten am Tage beschränkt. Im vorliegenden Fall liegen im Plangebiet tagsüber Beurteilungspegel von maximal 57 dB(A) vor. Somit werden die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV deutlich um 3 dB unterschritten. Gleichzeitig ist auch eine ungestörte Kommunikation nicht gefährdet. Eine angemessene Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche ist somit gegeben.

Die Umsetzung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche wird im vorliegenden Fall daher nicht als erforderlich angesehen.

In der Lärmschutzfestsetzung 1 in der östlichen Hälfte des Plangebiets sind Orientierungsaufgaben der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche) auf die der Autobahn abgewandten Gebäudeseiten und von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf die der Autobahn rückwärtigen Gebäudeseiten festgesetzt. Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen sind zugelassen, wenn bei dem Gebäude weiterer Bedarf für diese Räume besteht und diese mit einer ausreichend dimensionierten, schallgedämpften Lüftungsanlage ausgestattet werden. Zudem ist ein Hinweis auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bzgl. der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile an Wohngebäuden enthalten.

In der Lärmschutzfestsetzung 2 in der westlichen Hälfte des Plangebiets sind Orientierungsaufgaben der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen lediglich von Ruheräumen auf die der Autobahn rückwärtigen Gebäudeseiten festgesetzt sowie Ausnahmen von der Orientierungspflicht und ein Hinweis auf die DIN 4109.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 7.2.10.2 Auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten bekannt.
- 7.2.10.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.11 Gebäudetypen

- 7.2.11.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
 - Typ 1 ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,30 fügt er sich in den Übergangsbereich zu den nach Süden anschließenden Freiflächen optimal ein. Er kann als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise konzipiert werden. Er stellt eine in Fläche reduzierte Übergangsform zur offenen Landschaft dar. Es entstehen keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand und die Flexibilität des Bauherrn wird nicht beeinträchtigt. Die dem Typ 1 zugeordneten Grundstücke besitzen eine überdurchschnittliche Wohnqualität.
 - Typ 2 ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen und seine zulässige Grundflächenzahl orientiert sich hierbei an die Grundstücksfläche und die im Nordwesten angrenzende bestehende Wohnbebauung. Er kann, wie Typ 1, als Einzelhaus mit bis zu 3 Wohneinheiten in zweigeschossiger Bauweise konzipiert werden.

- Typ 3 kann ausschließlich als Einzelhaus genutzt werden. Durch die begrenzte zulässige Grundflächenzahl von 0,35 wird darauf geachtet, dass in Verbindung mit den Grundstücksgrößen die Flexibilität des Bauherrn nicht beeinträchtigt wird und keine überdimensionierten Gebäude am Ortsrand entstehen. Es werden Wohneinheiten für Typ 3 von jeweils 15 Wohneinheiten je Gebäude festgelegt. Im Bereich des Typ 3 sollen Mehrfamilienhäuser zur Nachverdichtung ermöglicht werden. Dabei soll möglichst viel Flexibilität bei der Anzahl der Wohneinheiten ermöglicht werden, um auf den demographischen Wandel und die Nachfrage in Aitrach optimal eingehen zu können. Eine Höchstgrenze wurde festgesetzt, um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Durch die Vorschrift zu den Stellplätzen ist zudem sichergestellt, dass bei der Anzahl der Wohneinheiten ausreichend Parkplätze auf dem eigenen Grundstück bereitgestellt werden. Bei Gebäuden mit zusammenhängendem unterstem Geschoß (ganz oder teilweise erdüberdeckt, z.B. Tiefgarage) können auf dem untersten Geschoß errichtete Gebäude als einzelne Wohngebäude gewertet werden. Dadurch gilt für jedes einzelne Gebäude die o.g. Wohnungszahl. Durch den Typ 3 kommt die Gemeinde Aitrach der hohen Nachfrage an Wohnraum erfolgreich nach.