**Begründung** Fassung vom 16.12.1996

## 1. Planungsrechtliche Situation

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.
Dieser lag bereits öffentlich aus. Der Feststellungsbeschluß wurde am 26.06.1995 von der Gemeinde gefaßt. Er wird demnächst zur Genehmigung eingereicht

## 2. Planungsgrundlagen und Planungsziele

a) Lage des Planungsgebietes

Das neue Baugebiet besteht aus drei unterschiedlichen Teilbereichen:

Der nördliche Teilbereich umfaßt die Lückenschließung zwischen dem Ort und der vorhandenen Splitterbebauung östlich des Röthenbaches. Das Gelände wird im Westen vom Röthenbach begrenzt, zu dem parallel in einem Abstand von wenigen Metern die Buchloer Straße verläuft. Das Gelände steigt in einer deutlich sichtbaren Welle nach Osten um ca. 2 - 4 m an und wird im Osten durch den bestehenden Weg in Richtung Großkitzighofener Moos begrenzt. Im Süden schließen Grünland und einzelne Baumgruppen an.

Der Teilbereich westlich des Röthenbaches ist zum Bach hin geneigt. Im Süden wird er durch Grünland begrenzt, nach Westen hin durch die Ortsverbindungsstraße Kleinkitzighofen - Buchloe und daran anschließend durch Ackerflächen.

Das Südosteck des Planungsgebietes wird von einer landwirtschaftlichen Hofstelle eingenommen, deren Umgriff zum Röthenbach hin sanft abfällt.

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs.3 Ziff. 2b Luftverkehrsgesetz. Die hierfür geltenden Bestimmungen sind zu beachten. Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg aus.

b) Erschließungskonzept

Das Baugebiet wird von bestehenden Straßen erschlossen.

Das südliche Baugebiet ist für den Kraftfahrzeugverkehr nur von Westen her zugänglich, deshalb wurde eine Stichstraße mit Wendeplatz von Südwesten her gewählt. Die Einmündung sollte nicht in der Innenkurve und anderen Kreuzungsbereichen liegen.

Für Fußgänger und Radfahrer wurde entlang der Bachniederung ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der parallel zum Bach in's Dorf führt und später einmal als Spazierweg nach Süden weitergeführt werden kann. Ihn kreuzt eine weitere Fuß-Radwegeverbindung von West nach Ost, die das Baugebiet mit der südlichen Feldflur und dem Großkitzighofener Moos verbindet.
Durch den im nördlichen Teil festgesetzten 3,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen entlang der Buchloer Straße kann im Bedarfsfall hinter den Bäumen ein schmaler Fußweg weiter zur Dorfmitte geführt werden.

c) Verkehrsberuhigung

Die Stichstraße im südlichen Bereich wird als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung ausgebaut. Hierdurch wird der Platz- und Straßenraum im verstärkten Maße als Spiel- und Erlebnisraum für Kinder nutzbar. Der Wendeplatz wurde auch deshalb entsprechend groß gewählt.

d) Straßenraumgestaltung / Städtebauliches Konzept

Die asphaltierte Breite der Stichstraße soll 4,0 m betragen. Zu beiden Seiten schließen zwischen 0,5 m bis 2,5 m breite Schotterrasenflächen an. Grundstückszufahrten auf öffentlichem Grund sollen mit Rasenpflaster, Zugänge mit Kleinsteinpflaster belegt werden. Im privaten Bereich sind als Weg- und Hofbefestigung nur kleinformatige Pflasterbeläge mit einer Plattengröße von maximal 20/20 cm zulässig. Hofbefestigungen sollen möglichst wasserdurchlässig sein. Für heftige Regenfälle ist eine Ableitung über Mulden entlang der Fahrbahn sowie eine Versickerung in der Grünfläche am Röthenbach wünschenswert.

Die Endpunkte und Einmündungen der Erschließungsstraße werden zusätzlich durch Großbäume markiert und der Raum dadurch optisch geschlossen.

Breite und Lage der Buchloer Straße soll im Bereich parallel zum Röthenbach beibehalten werden. Ergänzend zum Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Röthenbach soll auch östlich der Fahrbahn ein 3 m breiter öffentlicher Randstreifen mit Schotterrasen entstehen, der die vorgesehene Baumreihe und bestehende Bäume aufnimmt. Dadurch wird zusammen mit den in diesem Bereich zurückgesetzten Giebeln der im Norden bereits vorhandene Ansatz eines angerartigen, grünen Straßenraumes nach Süden hin fortgesetzt bis er auf den Giebel des bestehenden Anwesens östlich der Brücke trifft.

Um architektonisch wirksame Straßenräume zu schaffen, werden die meisten Gebäude mit dem Giebel zur Erschließungsstraße hin orientiert. Bedeutsame Gebäudekanten werden durch eine Baulinie festgesetzt.

Eine ruhige, klare Gestaltung der straßenseitigen Giebel ist erwünscht. Die Abstände zur Straße und die Richtung der Giebel sind den leichten Krümmungen des Straßenraumes angepaßt. Pflanzungen von mittel- bis großkronigen Bäumen runden das Bild angerartiger Dorfstraßen ab.

Als Abgrenzung zum Straßenraum sind maximal 0,90 m hohe Hanichel- oder Lattenzäune bzw. ebenso hohe Hecken zulässig. Den Anwohnern wird empfohlen, den Vorgartenbereich nicht einzuzäunen, um einen großzügigen Freiraum zu erhalten. Vorbild sollen die durchgrünten Straßenräume und die Bebauung des Dorfes sein. Endpunkte und Einmündungen werden durch Großbäume markiert und zugleich der Straßenraum dadurch optisch geschlossen.

Entlang des Weiherweges soll zwischen Fahrbahnkante und Zaun ebenfalls ein öffentlicher Grünstreifen von ca. 1,0 m - 1,5 m Breite verbleiben.
Für Kleinkitzighofen sind solche Grünstreifen und ein großzügiger grüner Gesamteindruck ortstypisch.

## 3. Grünflächen, Grünordnung

Die großzügige Freihaltung des Bachlaufes und eine entsprechende Bepflanzung sind wesentliche Ziele des Bebauungsplanes. Neben den im Bebauungsplan festgelegten Baumstandorten im Straßenraum und den Schotterrasenstreifen ist am Südrand des Baugebietes der Aufbau eines grünen Ortsrandes vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt wie bei den Baumstandorten im Straßenraum im Rahmen der Erschließungsmaßnahme teils auch auf Privatgrund und wird im Grundbuch durch eine Grunddienstbarkeit sowie die Verpflichtung des Grundstückeigners für Ersatzpflanzungen gesichert. Nach Westen entlang der Ortsverbindungsstraße wird eine Baumreihe vorgesehen.

Nach Osten wird auf die Ausbildung eines grünen Ortsrandes weitgehend verzichtet, da die Bebauung hier entlang des Weiherweges wahrscheinlich einmal weitergeführt wird und die Grundstücke vom Weiherweg her erschlossen werden müssen.

## 4. Immissionsschutz, Gebietscharakter

Gemäß Baunutzungsverordnung wird im Südwestteil ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, um die Ansiedlung von nicht störenden Handwerksbetrieben zu ermöglichen und eine gewisse dörfliche Nutzungsvielfalt nicht auszuschließen.

Im Osten und Nordosten wird aufgrund der Verzahnung mit dem Altort bzw. der Nähe zur südlich gelegenen Hofstelle ein "Dorfgebiet" festgesetzt.
Zur Sicherung der ortsüblichen landwirtschaftlichen Nutzung werden auf allen Grundstücken, für die bisher noch kein Baurecht bestand, Grunddienstbarkeiten gemäß Anlage 1 eingetragen.

Die Hofstelle im Südosten wurde hauptsächlich deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hereingenommen, um die Immissionsschutzproblematik im Verfahren zu regeln.

Der südöstliche Teil des Baugebietes ist als Dorfgebiet mit ausschließlicher Zweckbestimmung für landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 1 Abs.7 BauNVO dargestellt. Baugrenzen, . . . entfallen. Damit soll der bestehende "Aussiedlerhof" in seinen Entwicklungsmöglichkeiten geschützt werden. Die Prüfung, ob beantragte Baukörper und Nutzungen im Sinne des ortsplanerischen Gesamtkonzeptes genehmigungsfähig sind und den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
Die Freihaltung eines Teilbereiches der nördlich angrenzenden Fl.-Nr. 74 von Bebauung dient ebenfalls dem Ziel, die Entwicklungsfähigkeit der südlich gelegenen Hofstelle nicht zu beeinträchtigen.

## 5. Infrastruktur

Die Wasserversorgung wird derzeit durch eine gemeinsame Wasserversorgungsanlage für Groß- und Kleinkitzighofen sichergestellt. Durch den Einbau von Aufbereitungsanlagen konnte die Trinkwasserqualität verbessert werden und entspricht den Gütebestimmungen der Trinkwasserverordnung.
Die zukünftige Versorgung wird gesichert durch den Anschluß an die Stadt Landsberg/Lech und die Erpftinger Gruppe. Die entsprechenden Verträge sind bereits geschlossen. Ebenso ist der notwendige Bauentwurf bereits erstellt. Ein entsprechender Zeitplan für den Bau der neuen Wasserversorgung wurde durch den Gemeinderat beschlossen.

Die Abwässer in Kleinkitzighofen werden in Hauskläranlagen vorgereinigt und über Mischkanäle dem Röthenbach zugeführt. Der Anschluß an die Kläranlage Lamerdingen ist beschlossen. Die Ortskanäle werden bereits erneuert.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von befestigten Verkehrsflächen soll gemäß dem zu dieser Problematik herausgegebenen Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft erfolgen.
Zur oberirdischen Ableitung des Niederschlagswassers könnten eventuell die entlang der Straßen vorgesehenen Grünstreifen als Mulden ausgebildet werden und die Versickerung in der öffentlichen Grünfläche entlang des Röthenbaches stattfinden.

Die Stromversorgung stellen die Lech-Elektrizitätswerke sicher. Für sämtliche Neubauten werden die Zuleitungen mittels Erdkabel ausgeführt.
Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Diese sollen so montiert werden, daß die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen gegebenenfalls auch in Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

Gasanschluß oder Fernwärme ist nicht vorhanden.

Die Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich in Buchloe in ca. 5-6 km Entfernung. Der nächste Kindergarten befindet sich in ca. 4 km Entfernung in Dillishausen.

Einkaufsmöglichkeiten für den Grundbedarf sind in Kleinkitzighofen nicht vorhanden, ebenfalls keine größeren Gewerbebetriebe. Die Stadt Buchloe liegt jedoch nur ca. 5 km entfernt. Die Umwandlung des Schulbusverkehrs in einen allgemeinen Linienverkehr ist 1995 erfolgt.

Der Naherholung dient vor allem der angrenzende Wald in Richtung Großkitzighofener Moos.

Nördlich zwischen Baugebiet und Dorf liegt der Turmhügel eines mittelalterlichen Burgstalls mit teilweise noch vorhandenem Wassergraben. Er ist in Privatbesitz und offiziell nicht zugänglich.

## 6. Bodendenkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

## 7. Statistik (überschlägige Berechnung)

| | | | |
|---|---|---|---|
| a) | Gesamtfläche | ca. | 37.300 m² |
| | Nettobauland | ca. | 16.100 m² |
| | Öffentliche Grünflächen (+ Röthenbach) | ca. | 5.000 m² |
| | Öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigt + Fuß- und Radwege) | ca. | 2.100 m² |
| | Öffentliche Verkehrsfläche (Ortsverbindungs- und Buchloer Straße) | ca. | 1.900 m² |
| | Dorfgebiet mit Zweckbestimmung Landwirtschaft | ca. | 12.200 m² |
| b) | Wohneinheiten (neu) (ohne mögliche Einliegerwohnung) | | 21 |
| c) | Garagen, Stellplätze | | |
| | privat | | 42 |
| | öffentlich (auf Schotterrasenstreifen) | | 4 |

Lamerdingen, 03. Feb. 1998

Georg Weiß
1. Bürgermeister

**Anlage 1**

Anlage zum Bayerischen Bauernverband, Schreiben vom 03.03.94

## Vorschlag für die Bestellung einer Grunddienstbarkeit

1. Der Käufer des Bauplatzes Fl.Nr. . . . . der Gemarkung erklärt für sich und seine Rechtsnachfolger, daß er Einwirkungen, die durch die landwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ausgehen, dulden werde. Hier sind Geräusche, Gerüche und Verschmutzungen gemeint, wie sie im Rahmen einer normalen landwirtschaftlichen Grundstücksnutzung anfallen und die über das nach § 906 BGB zu rechtfertigende Maß hinausgehen.

Der Käufer bewilligt und beantragt den Eintrag einer Grunddienstbarkeit des oben bezeichneten Inhalts am Grundstück Fl.Nr. . . . . ., vorgetragen im Grundbuch des Amtsgerichts . . . . . für . . . . . ., Band . . . . . ., Blatt . . . . . .

2. Zur weiteren Sicherung der vorstehend in Ziffer 1 begründeten Duldungspflicht bestellt hiermit der Käufer an seinem vorgenannten Grundstück eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der . . . . . und bewilligt und beantragt die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch.

3. Der Käufer verzichtet für sich und seine Rechtsnachfolger auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen für Schäden, die im Zusammenhang mit der vorstehenden Duldungspflicht etwa entstehen. Ausgenommen vom Verzicht sind Schäden, die durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks oder von Bediensteten der . . . . . verursacht werden.