

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 „Gottfried-von-Cramm-Straße“

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 103 wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan i.d. Fassung vom November 2009 der Gemeinde Neufahrn entwickelt. Das Planungsgebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Fläche dient dem örtlichen Verkehr.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes stellt einen einfachen Bebauungsplan (Straßenführungsplan) dar. Das Bebauungsplanverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Insoweit sind nur die Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist umgrenzt:

im Norden durch das Grundstück Gottfried-von-Cramm-Straße Nr. 7, mit der Flurnummer 779/1 der Gemarkung Neufahrn

im Osten durch den Fürholzer Weg, mit der Flurnummer 708 der Gemarkung Neufahrn

im Süden durch das gewerblich genutzte Grundstück mit der Flurnummer 779 der Gemarkung Neufahrn

im Westen durch die Gottfried-von-Cramm-Straße mit der Flurnummer 778 der Gemarkung Neufahrn

Das Gebiet des Bebauungsplanes beinhaltet das Grundstück mit der Flurnummer 779/2. Die entsprechend der Bauleitplanung zu erstellende öffentliche Verkehrsfläche wird im Bereich der Angleichflächen an die Gottfried-von-Cramm-Straße und den Fürholzer Weg angeschlossen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 450 m².

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Festsetzung von Verkehrsflächen kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Bestandteil eines Bebauungsplanes sein. Die Herstellung einer Erschließungsanlage setzt nach § 125 BauGB einen Bebauungsplan voraus.

Die Verlängerung Gottfried-von-Cramm-Straße vermittelt den angrenzenden Grundstücken eine Erschließungsmöglichkeit. Die grundsätzliche erstmalige Herstellung wurde bis dato nicht vorgenommen. Es gibt bis zur Erstellung der geplanten Straße keine direkte Verkehrsverbindung von der Gottfried-von-Cramm-Straße zum Fürholzer Weg. Diese ist aufgrund der S-Bahn Haltestelle für das Quartier aber wünschenswert und insbesondere für Fußgänger und Radfahrer sinnvoll. Die Verlängerung der Gottfried-von-Cramm-Straße dient darüber hinaus vor allem dem direkten Anliegerfahrverkehr. Beiden Bedürfnissen wird durch die vorliegende Planung entsprochen. Es erfolgt eine Trennung der Verkehrsarten Fußgänger und Kfz-Verkehr. Die Gottfried-von-Cramm-Straße erhält einen einseitigen Gehbereich.

Somit ist das Erfordernis für einen Bebauungsplan gegeben, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

3. Grunderwerb durch die Gemeinde für öffentliche Verkehrsfläche

Die Gemeinde befindet sich im Eigentum der für die Umsetzung der Planung notwendigen Grundstücke. Ein Grunderwerb ist nicht erforderlich.

4. Wasserwirtschaft

Die oberflächennahe Versickerung des Niederschlagwassers erfolgt über die am Fahrbahnrand und entlang der Privatflächen bzw. der öffentlichen Gehwegen geplante Großsteinrinne. Entsprechende Straßenabläufe mit Schlammfang und sachgemäße Anschlüsse an die bestehende Absetz- und Sickeranlagen sind vorzusehen. Aufgrund bestehender Höhenverhältnisse ist eine Entwässerung der privaten Parkflächen nach Norden und auf Privatgrund nicht möglich. Um die Belastung der öffentlichen Straßenabläufe zu minimieren, werden die Parkflächen in Betonsteinpflaster mit

Rasenfuge ausgeführt. Die Versickerungsrate des Niederschlagwassers der genannten Flächen bleibt dadurch sehr hoch und der Abfluss wiederum sehr niedrig.

5. Altlasten

Bodenverunreinigungen durch Altlasten sind der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Werden im Rahmen des Straßenausbaus Bodenverunreinigungen festgestellt, wird das Landratsamt Freising - Sachgebiet Umweltschutz - informiert und die weitere Vorgehensweise abgestimmt.

6. Technische Anlagen

Die in der Gottfried-von-Cramm-Straße verlaufenden Versorgungsleitungen werden durch den Ausbau nicht berührt.

7. Grünordnung

Alle in unmittelbare Nähe des Bebauungsplanes stehende Gehölze bleiben unberührt und können dadurch erhalten werden. Es gibt keine Auswirkungen auf das Ortsbild.

Hinweise auf besonders geschützte Arten, die durch die Straßenplanung beeinträchtigt würden, wurden nicht gefunden.

8. Ausgleichsflächen und Verzicht auf Umweltbericht

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Es findet somit das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Die Gemeinde Neufahrn sieht daher gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ab.

9. Beleuchtungsanlagen

Für die notwendigen Beleuchtungsanlagen werden nur insektenfreundlichen Außenbeleuchtungen im öffentlichen Straßenraum verwendet. Die Leuchtkörper schließen insektendicht. Die verwendeten Beleuchtungsanlagen streben eine Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen an. Das Abstrahlen von Licht soll möglichst nur in die tatsächlich benötigte Richtung erfolgen. Der Betrieb der Beleuchtungsanlagen erfolgt nur zu den unbedingt notwendigen Zeiten.