

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 „Kornblumenweg“

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 81 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 Gebiet des Bebauungsplanes ist umgrenzt:

im Norden durch die Grundstücke Ährenweg 9, Kornblumenweg 4 und 6, Am Anger 10 (Anschlussbebauungsplan Nr. 96), unbebaute Grundstücke östlich Am Anger mit den Flurnummern 9/29 und 8/3 jeweils Gemarkung Neufahrn sowie Dietersheimer Straße 12,

im Osten durch die Dietersheimer Straße,

im Süden durch die Grundstücke Kornblumenweg 1 bis 11, 13a und 13b, 15a und 15b, sowie Dietersheimer Straße 14a bis 14d,

im Westen durch den Ährenweg

Das Gebiet des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 1030/6 , 9/30, 5/15 und 5/18 sowie Teile von 8, 8/3, 79 und 1027 jeweils der Gemarkung Neufahrn. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1.900 m². Die Flächen 8 und 8/3 des Planbereiches werden zum Teil als private Grünflächen, die übrigen als öffentliche Verkehrsflächen genutzt.

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.

Der Kornblumenweg vermittelt den angrenzenden Grundstücken die notwendige Voraussetzung für eine bauliche Nutzung. Die grundsätzliche erstmalige Herstellung wurde bis dato nicht vorgenommen. Ebenso gibt es keine Fuß- und Radwegeverbindung vom Kornblumenweg zur Dietersheimer Straße.

Somit ergibt sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zum einen die erschließungsrechtlich notwendige Voraussetzung der rechtmäßigen erstmaligen und endgültigen Herstellung, zum anderen wird durch die grundsätzliche Bedeutung des Bebauungsplanes als Rechtssatz das für die städtebauliche Ordnung notwendige Planerfordernis erfüllt.

Der Kornblumenweg dient vor allem dem direkten Anliegerfahrverkehr, wird aber auch gleichzeitig als Fußweg benutzt. Beiden Bedürfnissen soll durch die vorliegende Planung entsprochen werden. Es erfolgt eine Trennung der Verkehrsarten Fußgänger und Kfz-Verkehr. Der Kornblumenweg erhält einen einseitigen Gehbereich.

Zur Anbindung des Fuß- und Radverkehrs ist eine Verbindung als Geh- und Radweg zwischen Kornblumenweg und Dietersheimer Straße vorgesehen. Hierdurch soll die Erreichbarkeit des Kindergartens an der Dietersheimer Straße, sowie die Wegeverbindung in Richtung Osten für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden. Eine von der Gemeinde Neufahrn in Auftrag gegebene Verkehrsprognose des Büros Lang + Burkhardt vom August 2004 kommt zu dem Ergebnis, das eine Anbindung des Kornblumenweges an die Dietersheimer Straße für den Kfz-Verkehr nicht notwendig ist, für Fußgänger und Radfahrer jedoch in jedem Fall empfehlenswert ist. Die Fläche zwischen Dietersheimer Straße und Beginn des Fuß- und Radweges wird als Mischverkehrsfläche gestaltet.

Eine entsprechende, den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer gemäße straßenrechtliche Beschilderung wird nach Beendigung der Ausbauarbeiten

vorgenommen, ist jedoch kein Bestandteil der hier vorliegenden städtebaulichen Planung. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine rechtliche gesicherte und rechtmäßige erstmalige Herstellung einer Verbindung zwischen Dietersheimer Straße und Ährenweg bilden.

3. Grunderwerb durch die Gemeinde für öffentliche Verkehrsfläche

Durch die gestalterische Umsetzung soll den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer Rechnung getragen werden. Der hierfür notwendige Grunderwerb wird innerhalb des Bebauungsplanverfahrens angestrebt und umgesetzt. Entgegen ersten Planungsüberlegungen, die am nördlichen Ende des Kornblumenweges einen Wendehammer vorsahen, kann auf diesen im vorliegenden Fall verzichtet werden. Es ist daher nur ein Grunderwerb auf dem Flurstück Nummer 8/3 der Gemarkung Neufahrn von 10 m² notwendig. In diesem Bereich muss der Anschluss des Fuß- und Radweges an die Mischfläche erfolgen. Eine sinnvolle, alternative Planungsvariante steht nicht zur Verfügung.

4. Wasserwirtschaft

Eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswasser in Mulden ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse leider nicht möglich. Daher erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers über die am Fahrbahnrand und entlang der Mischflächen geplante Gussasphaltrinne. Entsprechende Straßenabläufe mit Schlammfang und einem Absetzschächte mit anschließender Rigole sind vorzusehen. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt über 2 m.

5. Altlasten

Bodenverunreinigungen durch Altlasten sind der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

6. Technische Anlagen

Die im Kornblumenweg verlaufenden Versorgungsleitungen werden durch den Ausbau nicht berührt.

7. Grünordnung

Bis auf den auf Flurstück Nr. 8 stehenden Spitz-Ahorn (Stammumfang 190 cm) können alle im Umgriff des Bebauungsplanes stehenden Gehölze erhalten werden, so dass die Auswirkungen für das Ortsbild gering bleiben. Die Entfernung des Ahorns ist zwingend erforderlich, da nur in diesem Bereich die gewünschte Anbindung der Dietersheimer Straße an den Kornblumenweg zu verwirklichen ist. Hinweise auf besonders geschützte Arten, insbesondere Höhlen für Fledermäuse und Vögel, wurden nicht gefunden.

Eine Ersatzpflanzung an einer geeigneten Stelle im Gemeindebereich wird durchgeführt.

Im Bereich der Flurnummer 8/3 befinden sich erhaltenswerte Bäume ca. 1 m außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zum Schutz der Gehölze hat die Herstellung des angrenzenden 2m breiten Mehrzweckstreifens aus einem wasser- und luftdurchlässigen Belag gemäß DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘ zu erfolgen.

8. Ausgleichsflächen und Verzicht auf Umweltbericht

Für die Anbindung der Dietersheimer Straße an den Kornblumenweg werden auf dem bisher als Grünfläche genutzten Flurstück Nr. 8 143,7 m², auf dem ebenfalls als Grünfläche genutzten Flurstück Nr. 8/3 nun 10 m² neu (teil-)versiegelt.

Da ein Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich ist, weist die Gemeinde die erforderliche Fläche in entsprechender Größe auf der bereits als Ausgleichsfläche angelegten Flurstück Nr. 542 der Gemarkung Neufahrn nach.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 81 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, verzichtet die Gemeinde Neufahrn entsprechend §13 Abs. 3 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB.

Neufahrn,

.....

Rainer Schneider

1. Bürgermeister