

**Begründung zum**  
**Bebauungsplan Nr. 96 „Am Anger / Pfarrweg“**

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 96 wurde aus dem rechtskräftigen Flächenutzungsplan i. d. F. vom 16.10.2002 der Gemeinde Neufahrn entwickelt. Das Plangebiet 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 Bebauungsplangebiet ist umgrenzt

im Norden durch die Staatsstraße St2053 (Echinger Straße)

im Osten durch die Grundstücke Echinger Straße 7, Wegefläche zum Anwesen Echinger Str. 7, Echinger Straße 5, Pfarrweg 7, Pfarrweg 9, unbebautes Grundstück westlich des Anwesens Pfarrweg 9, Am Anger 3, Kornblumenweg 2, unbebautes Grundstück südlich des Anwesens Kornblumenweg 2

im Süden durch den Kornblumenweg (im Aufstellungsverfahren befindlicher Anschlussbebauungsplan Nr. 81 „Verbindung Dietersheimer Straße/Kornblumenweg“)

im Westen durch die Grundstücke Pfarrweg 2 (Seniorenzentrum), Pfarrweg 4, Pfarrweg 6, Pfarrweg 8, Am Anger 2, Am Anger 4, Am Anger 6, Am Anger 8 und Am Anger 10

Das Gebiet beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr. 9/11, Teil von 9/30 und Teil von 9/2 jeweils der Gemarkung Neufahrn.

## 2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Festsetzung von Verkehrsflächen kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Bestandteil eines Bebauungsplanes sein.

Die Herstellung einer Erschließungsanlage setzt nach § 125 BauGB einen Bebauungsplan voraus.

Beide Straßen sind als Ortsstraßen i.S.d. Art. 46 und Art. 3 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) zu qualifizieren und somit Erschließungsstraßen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB.

Sie vermitteln den angrenzenden Grundstücken die notwendige Voraussetzung für eine bauliche Nutzung.

Die grundsätzliche erstmalige Herstellung wurde jedoch bis dato nicht vorgenommen.

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 die für die städtebauliche Ordnung notwendige Planerfordernis erfüllt.

Beide Straßen dienen vor allem dem direkten Anliegerverkehr, werden aber auch als Schulweg genutzt.

Beiden Bedürfnissen soll durch die vorliegende Planung entsprochen werden, indem die Straße prinzipiell als Mischverkehrsfläche gestaltet wird, jedoch mit einem im Oberflächenmaterial abgesetzten Streifen auf einer Seite, der dem Kraftfahrzeugführer eine bevorrechtete Nutzung durch die Fußgänger suggeriert. Gleichzeitig ist im Begegnungsfalle ein Ausweichen eines der Fahrzeuge auf diesem seitlichen Streifen möglich.

Eine entsprechende, den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer gemäße straßenverkehrsrechtliche Beschilderung wird nach Beendigung der Ausbauarbeiten vorgenommen, ist jedoch kein Bestandteil der hier vorliegenden städtebaulichen Planung.

### 3. Umweltbericht

#### 3.1. Wasserwirtschaft

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über die in der Mitte der Fahrbahn geplante Kleinsteinrinne, entsprechende Straßenabläufe mit Schlammfang und einen Sickerschacht. Die weitere Versickerung ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und der guten Sickerfähigkeit (Münchner Schotterebene) gewährleistet. Das Grundwasser steht in einer Tiefe von mehr als 3 – 4 m.

#### 3.2 Altlasten

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

### 4. Technische Anlagen

Die im „Pfarrweg“ und „Am Anger“ verlaufenden Versorgungsleitungen werden durch den Ausbau nicht berührt.

### 5. Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine rechtlich gesicherte und rechtmäßige erstmalige Herstellung beider Straßen bilden.

Der hierfür notwendige Grunderwerb wird innerhalb des Bebauungsplanverfahrens angestrebt und umgesetzt.

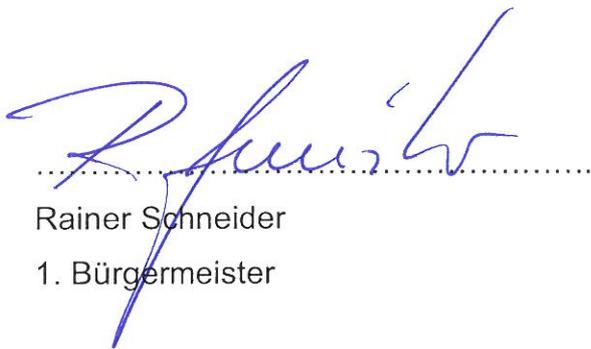
Durch die gestalterische Umsetzung soll den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer Rechnung getragen werden.

6. Ausgleichsflächen

Auf eine Ausweisung kann verzichtet werden, da der überplante Bereich bereits als versiegelter Straßenraum genutzt wird und keine weiteren Flächen überplant bzw. versiegelt werden.

Gemeinde Neufahrn

Neufahrn, 06.06.2006



.....

Rainer Schneider

1. Bürgermeister