

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 98 „Philipp-Reis-Straße“

1. Vorbemerkung

Der Gemeinderat hat am 19.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 98 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 Grundstücke Flurnummern 913 und 914,

im Osten durch die Grundstücke Flurnummern 914/1, 914/3, 913/1 und Teil der 913/4

im Süden durch die Ludwig-Erhard-Straße (Fl.Nr.n Teil der 913/2 und 772) und

im Westen durch die Grundstücke Flurnummern 914/4, 914/5, Teil der 914/6, 914/7, 914/8 und 914/9

jeweils Gemarkung Neufahrn.

Das Gebiet beinhaltet die Grundstücke Fl.Nr. 914/2, 914/10, Teil der 913/3, Teil der 913/4, Teil der 913/2 (Ludwig-Erhard-Straße) und Teil der 914/6 jeweils der Gemarkung Neufahrn.

Die Voraussetzung der Verfahrensabwicklung nach § 13 BauGB ist gegeben, das vereinfachte Verfahren wird entsprechend durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

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 Straße ist als Ortsstraße i.S.d. Art. 46 und Art. 3 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) zu qualifizieren und somit Erschließungsstraße i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB. Sie vermittelt 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.

Die Straße dient als Sackgasse ausschließlich dem Anliegerverkehr. Die angrenzenden Bauflächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt. Die Größe der Wendeanlage entspricht hinsichtlich der Dimensionierung den erforderlichen Ausmaßen für eine in einem Gewerbegebiet befindlichen Erschließungsstraße.

Auf der Ostseite soll ein Gehweg, abgesetzt durch ein Niederbord, in der Mindestbreite von 1,50 m angelegt werden, um so dem Kundenaufkommen der auf dieser Straßenseite befindlichen Einzelhandelsgeschäfte gerecht zu werden.

Die Westseite erhält einen bis zu ca. 0,75 m breiten, mit einem im Oberflächenmaterial abgesetzten Mehrzweckstreifen. Im Begegnungsfalle ist ein Ausweichen von Fahrzeugen 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. 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.

4. Technische Anlagen

Die in der „Philipp-Reis-Straße“ verlaufenden Versorgungsleitungen werden durch den Ausbau nicht berührt.

5. Wasserwirtschaft

Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über die zwischen Gehbahn und der Fahrbahn geplanten Gussrinne, sowie entsprechende Straßenabläufe mit Schlammfang und Sickerschächte. 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.

6. Altlasten

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

7. Sicherung von Bodendenkmälern

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme vom 05.03.2007 darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet zwischen drei nahegelegenen vor- und frühgeschichtlichen Siedlungen (Fundst.Nr. 7635/70, 7635/200,

7635/193) liegt. Mit weiteren Siedlungsresten wäre zu rechnen. Nachfolgende Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- A. *Vor Beginn der Erdarbeiten hat die Gemeinde Neufahrn ein bauarchäologisches Gutachten erstellen zu lassen und gegebenenfalls eine archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.*
- B. *Nach Ergebnis der Voruntersuchung hat die Gemeinde Neufahrn gegebenenfalls eine sachgerechte archäologische Ausgrabung zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des LfD.*
- C. *Die Gemeinde Neufahrn hat die Kosten des bauarchäologischen Gutachtens, der Sondierungen und der Ausgrabung zu tragen. Diese werden im Rahmen der Erschließungskostenabrechnung auf die beitragspflichtigen Grundstückseigentümer umgelegt.*
- D. *Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.*
- E. *Die Untere Denkmalschutzbehörde hat sich ausdrücklich vorbehalten, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.*

8. Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt gemäß dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Der Eingriff betrifft nur das Flurstück 914/10 Gemarkung Neufahrn; die übrigen Flächen erfahren keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung bzw. Nutzungsänderung.

Derzeit wird das Flurstück als Ackerfläche genutzt; es stellt somit ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft dar (Kategorie I gemäß Leitfaden).

Das Flurstück soll künftig als Erschließungsstraße fungieren; dies führt zu einer Fläche mit hohem Versiegelungsgrad (Typ A gemäß Leitfaden).

Die Kombination der Kategorie I und dem Typ A führt gemäß Leitfaden zu einer Beeinträchtigungsintensität AI und somit zu einem Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6. Da der Eingriff auf einer Ackerfläche stattfindet und im Planungsgebiet keine Maßnahmen durchgeführt werden können, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, wird dem Eingriff ein Kompensationsfaktor von 0,6 zugeordnet.

Aus der Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Flächengröße (704 qm) mit dem Kompensationsfaktor 0,6 ergibt sich ein in die Abwägung einzustellender Ausgleichsflächenbedarf von 422 qm.

Der Ausgleich erfolgt nicht im Planungsgebiet sondern wird auf dem Flurstück 542 Gemarkung Neufahrn, einer bereits bestehenden Ausgleichsfläche (Feldgehölzpflanzung auf ehemaliger Ackerfläche), nachgewiesen. Der Lageplan ist als Anlage 1 beigelegt.

Gemeinde Neufahrn

Neufahrn, den 14.11.2006

Aktualisiert: 18.04.2007



.....
Rainer Schneider
1. Bürgermeister