

Anlage 2 Projektbeschreibung

A) Rechtliche Situation

Grundsätzlich hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Erschließungsanlagen entweder auf der Grundlage eines Bebauungsplans oder - gemäß § 125 Abs. 2 BauGB - auch ohne Bebauungsplan rechtmäßig herzustellen. In letzterem Fall ist aber zwingend zu beachten, dass die Anlage den Voraussetzungen des § 1 Abs. 4 - 7 BauGB entsprechen muss. Die Gemeinde hat dementsprechend einen planeretzenden Abwägungsbeschluss zu fassen.

Die Rechtsprechung nimmt die genannte Vorschrift sehr ernst: Erforderlich ist die Beachtung der Grundsätze der Bauleitplanung und ein sachlich gerechtfertigter Abwägungsbeschluss unter Beachtung der in Betracht kommenden Belange. Der Beschluss und die tragenden Gründe sind zu dokumentieren. Sind diese Voraussetzungen im Einzelfall nicht ausreichend erfüllt, ist im Rechtsmittelverfahren mit der Aufhebung der Beitragsbescheide zu rechnen.

Besteht - wie im vorliegenden Fall - keine Alternative für die Trassenführung und die Ausbaubreite, so besteht insoweit kein Abwägungsbedarf; dies sollte aber in der Begründung des Beschlusses zum Ausdruck kommen. Jedoch andere in Betracht kommenden Belange sind selbstverständlich in die Abwägung einzubeziehen.

B) Darstellung der Baumaßnahme

Die Fahrbahn wird mit einer Breite von 4,40 m (siehe Anlage 2) in Asphaltbauweise hergestellt, bestehend aus einer 4 cm dicken Asphaltbetonschicht und einer 10 cm dicken Asphalttragschicht auf einer bestehenden Kiestragschicht und beidseits mit Graniteinzeilern eingefasst.

Die Regenwasserentwässerung der Straße erfolgt durch drei Fertigteilschächte mit Muldeneinlauf, eingefasst mit Granitdreizeilern, sowie einer Verbindungsleitung DN 200 und durch den Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal im Mühlweg.

In der Straße werden im Einmündungsbereich in den Mühlweg sowie auf Höhe der Grundstücke Tannenweg 11 a und der Garagengrundstücke zu Tannenweg 2 und 4 drei Fertigteilschächte mit Muldeneinlauf eingebaut, in denen das Oberflächenwasser der Fahrbahn durch eine Verbindungsleitung DN 200 in den vorhandenen Regenwasserkanal im Mühlweg eingeleitet wird.

Anfallendes Schmutzwasser ist in den Trennwasserkanal einzuleiten.

Beidseitige seitliche Restflächen sind - falls vorhanden - als Abstandsstreifen zu den Einfriedungsmauern in Schotterrasen vorgesehen.

Die Straßenbeleuchtung ist bereits vorhanden.

C) Durchführung der Baumaßnahme

Bereits im Jahr 1995 wurde durch den Abwasserzweckverband Unterschleißheim ein

Schmutzwasserkanal gebaut. Die Wasserleitung wird im Frühjahr 2017 erneuert.

D) Projektkosten, Finanzierung und Einnahmen

Projektkosten:

Die Projektkosten für den Ausbau des Tannenwegs setzen sich wie folgt zusammen:

Planungskosten: 10.000,- €
Ausbaukosten: 92.000,- €

Gesamtkosten			
	Fläche [m ²]	Kosten [€]	[€/m ²]
Straßenfläche	383		
Nebenflächen (Abstandsstreifen, wassergebunden)			
Straßenentwässerung			
Gesamtkosten			

Finanzierung:

Zur Finanzierung des Straßenbauprojekts werden die entsprechenden Mittel in Höhe von 102.000 € aus der Haushaltsstelle 6308.9500 entnommen. Die Mittel waren bereits im Haushalt 2016 eingestellt.

Der Betrag setzt sich zusammen aus dem Ausschreibungsergebnis - Angebot der Fa. Schelle - in Höhe von 92.000,- € sowie aus den Planungskosten in Höhe von 10.000,- €.

Einnahmen:

Es ist mit Einnahmen in Höhe von 91.800,- € zu rechnen (90 % der Ausbaukosten). Die Erschließungsbeiträge werden nach dem heutigen Stand der Planung rd. 14,85 €/m² Grundstücksfläche betragen. Die gesamte Grundstücksfläche des Abrechnungsgebietes beträgt (mit Eckplatzermäßigung) und Nutzungsfaktoren 6.182 m², wobei es sich hier nur um 8 Anlieger handelt. Aufwendungen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in die Natur (Ausgleichsmaßnahmen) sowie entsprechende Kostenerstattungsbeiträge fallen nicht an. Um den gesetzlich erforderlichen „Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB“ zu dokumentieren, hat die Verwaltung diesen nachstehend zusammengefasst. Hierin wird der Gemeinderat als zuständiges Organ auf die für die Abwägung relevanten Umstände hingewiesen. Es liegen mit dem heutigen Beschluss und dessen baulicher Umsetzung die rechtlichen Voraussetzungen für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage Tannenweg in Massenhausen - von Mühlweg bis Wendehammer - endgültig vor.

E) Abwägungsvorgang nach § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB

Für die rechtmäßige Herstellung der Straße ist eine Abwägung nach § 125 Abs. 2 BauGB in einer Form vorzunehmen, die auch vorzunehmen wäre, wenn die gegenständliche Anlage so

in einem Bebauungsplan festgesetzt würde.

Der Gemeinderat als zuständiges Organ ist auf die für die Abwägung relevanten Umstände konkret hinzuweisen. Diese Voraussetzung wird mit der heutigen Vorlage erfüllt.

Es besteht insofern kein Abwägungsbedarf, da bei der endgültigen Herstellung des Tannenwegs keine Alternative für die Trassenführung und für die Ausbaubreite besteht. Dies wird mit diesem Abwägungsbeschluss zum Ausdruck gebracht. Andere in Betracht kommenden Belange sind jedoch in die Abwägung einzubeziehen. Diese Abwägung wird nachstehend dokumentiert.

Städtebauliche Entwicklung

Anfang der 1980er Jahre wurde mit der provisorischen Herstellung des Tannenwegs durch das Auftragen einer Kiesdecke begonnen. Die angrenzende Wohnbebauung entwickelte sich ab Beginn der 1980er Jahre in Richtung Süden. Die aktuell letzte Baugenehmigung wurde am 26.04.2002 für das Grundstück Fl.-Nr. 613/5, Tannenweg Nr. 1 erteilt. Eine Überplanung der Straßen- und Wohnbauflächen durch die Gemeinde Neufahrn erfolgte nicht. Der aktuell auszubauende Tannenweg war zu diesem Zeitpunkt nicht in der Ausbauplanung enthalten.

Weitergehende Erschließungserfordernisse für unbebaute Flächen

Alle Grundstücke sind vom Tannenweg ausreichend erschlossen. Eine darüber hinausgehende Erschließung ist nicht erforderlich. Der Tannenweg ist bis heute nicht befestigt.

Bauliche Ordnung

Die am Tannenweg anliegenden Grundstücke sind dem Innenbereich zuzuordnen. Aus der umgebenden baulichen Struktur ergibt sich für die Bauparzellen die zulässige Nutzung, vor allem zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Beurteilung der zulässigen Bebauung ergibt sich aus § 34 BauGB.

Erschließung - Straßenverlauf

Der Tannenweg zweigt von der Straße Mühlweg in Richtung Süden ab und hat eine Länge von ca. 77 m. Er wird auf der vorhandenen Fläche der Fl. Nr. 613/22 errichtet. Die Straße wurde Anfang der 1980er Jahre durch das Aufbringen einer Kiesdecke ohne Fahrbahndecke angelegt.

Die Oberflächenentwässerung der Straße erfolgt durch drei Fertigteilrinnen mit Muldeneinlauf, einer Granitdreizeilerrinne, sowie einer Verbindungsleitung DN 200 und dem Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal im Mühlweg.

Die Wasserleitung im Tannenweg wird vom Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd im Frühjahr 2017 erneuert. Die Stromversorgungsleitungen, der Schmutzwasserkanal sowie die Straßenbeleuchtung sind bereits vorhanden.

Die Telefonleitung ist in Form einer Oberleitung ebenfalls vorhanden. Im Frühjahr 2017 erfolgt die Erdverlegung der Telefonleitung.

Die Stichstraße wird in einer Breite von 4,40 m ausgebaut. Der am Ende der Straße geplante

Wendehammer hat eine Ausdehnung von 12,00 x 8,00 m. Die zur Gesamtbreite verbleibende Restfläche - falls vorhanden - erhält eine Schotterrasenbefestigung, welche gleichzeitig als Abstandsstreifen dient und zum Teil zur Überbrückung von Höhendifferenzen zu bestehenden Grundstückseinfriedungen benötigt wird.

Funktion der Straße und Anforderungen

Vom Tannenweg werden elf Grundstücke erschlossen, davon sind zwei Flächen als zweiter-schlossen anzusehen (Eckgrundstücke). Der Tannenweg nimmt keinen Durchgangsverkehr auf, da er als Sackgasse mit einem Wendehammer endet. Der Ausbau der Straße ist wegen des geringen Fahrzeugverkehrs lediglich in einer Breite von 4,40 m erforderlich. Die Verkehrsstärke liegt bei unter 100 Kfz/Tag. Der Tannenweg kann somit als „Anliegerstraße“ charakterisiert und gewidmet werden. Fußgänger- und Radfahrverkehr wird auf der Fahrbahn abgewickelt. Ein separater Geh- bzw. Radweg ist nicht vorgesehen.

Die RAS 06 empfiehlt für die Fahrbahn eine Mindestbreite von 4,50 m mit Zurverfügungstellung von zusätzlichen Seitenräumen.

Eine Fahrbahnbreite mit 4,40 m ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten als ausreichend anzusehen. Ein Ankauf von Grundstücksflächen erfolgte nicht.

Ferner ist der Abschluss der Straße mit einem Wendehammer bzw. einer Wendefläche notwendig. Ein Wenden auf der Fahrbahn ohne Benutzung von privaten Flächen ist nicht möglich, ein Rückwärtsfahren zur Hauptstraße aufgrund der Straßenlänge von ca. 77 m ist nicht zumutbar. Der Wendehammer dient zum Wenden von Personenkraftwagen. Ein Befahren des Tannenwegs mit Lastkraftwagen ist aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit und des nicht verkehrssicheren Zurücksetzens in den Mühlweg nicht möglich. Dies sollte durch Anbringen der entsprechenden straßenverkehrsrechtlichen Anordnung durch Allgemeinverfügung (Straßenverkehrsschild) an der Einmündung vom Mühlweg in den Tannenweg dokumentiert werden.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom und Abwasser) ist durch den Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Die Regenwasserentwässerung der Straße erfolgt durch drei Fertigteilschächte mit Muldeneinlauf sowie einer Verbindungsleitung DN 200 und dem Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal im Mühlweg.

In der Straße werden im Einmündungsbereich in den Mühlweg sowie auf Höhe der Grundstücke Tannenweg 11 a und der Garagengrundstücke zu Tannenweg 2 und 4 drei Fertigteilschächte mit Muldeneinlauf, verbunden mit einer Granitdreizeilerrinne, eingebaut, in denen das Oberflächenwasser der Fahrbahn durch eine Verbindungsleitung DN 200 in den vorhandenen Regenwasserkanal im Mühlweg eingeleitet wird. Anfallendes Schmutzwasser ist in den Trennwasserkanal einzuleiten.

Abfallentsorgung

Der Tannenweg wird von Müllfahrzeugen nicht befahren; die Müllbehälter sind von den Anwohnern zur Einmündung des Tannenwegs in den Mühlweg zu bringen. Mit der Müllentsorgung ist die Fa. Heinz - Entsorgung GmbH & Co. KG beauftragt.

Widmung

Der Tannenweg ist spätestens nach der Fertigstellung als Anliegerstraße öffentlich zu widmen.

F) Beteiligung der Fachämter

Die zu beteiligenden Fachämter (z. B. Untere Naturschutzbehörde - LRA Freising, Wasserwirtschaftsamt München, Freiwillige Feuerwehr Neufahrn, Müllentsorgungsunternehmen) wurden im Zuge der Entwurfsplanung eingebunden. Die Fachämter sind mit der Gestaltung des Tannenwegs Fl. Nr. 613/22 in Massenhausen einverstanden.