

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.

**Beschlussvorlage FB 3/071/2021
TOP Nr. 11 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
26.10.2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Baugebiet Marktplatz 12 (sog. "Lentner Gelände");
Städtebaulicher Vertrag zur Erschließung
a) Genehmigung der Erschließungsplanung und Billigung des Bauprogramms
b) Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.02.2021; Genehmigung der Urkunde
URNr. F1477/2021 vom 05.10.2021**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Der vom Stadtrat am 21.04.2020 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Marktplatz 12 (sog. Lentner Gelände)“ ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 29.05.2020 in Kraft getreten.

Die Durchführung der Erschließung von Bauvorhaben ist eine gesetzliche Aufgabe der Gemeinden (§123 BauGB). Mit dem Erlass eines qualifizierten Bebauungsplanes verdichtet sich die allgemeine Erschließungsaufgabe zur konkreten Rechtspflicht. Auch wenn ein gesetzlicher Anspruch auf eine tatsächliche und sofortige Umsetzung der Erschließung dadurch nicht entsteht (§ 123 Abs. 3 BauGB), wird damit das zeitliche Umsetzungsermessen der Gemeinde jedoch eingeschränkt.

Da die Stadt Grafing b.M. aufgrund der massiven Bautätigkeit und der Vielzahl an notwendigen Erschließungsmaßnahmen eine zeitgerechte Realisierung der Erschließungsanlagen im Baugebiet „Marktplatz 12“ nicht in Aussicht stellen konnte, hat der Grundstückseigentümer die Bereitschaft zur Übernahme der Erschließung erklärt (Erschließungsangebot; § 124 BauGB). Hierzu besteht vor allem auch deshalb ein gesteigertes Interesse des Bauherrn, da aufgrund des sehr engen Baufeldes der Fortgang der Bauarbeiten für die Wohnanlage (insbesondere der Tiefgarage) die teilweise zeitgleiche oder zumindest zeitlich eng koordinierte Umsetzung der Erschließungsanlagen verlangt.

Schon vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens war deshalb die Beschaffung der Erschließungsflächen und die Umsetzung der Erschließung (durch den Bauherrn selbst) zu regeln. Der Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag vom 18.02.2021) wurde mit Beschluss des Bau- und Werkausschusses vom 23.02.2021, TOP 13, genehmigt.

Anschließend wurde dann mit den Bauvorlagen (Baugenehmigungsverfahren) für die Außenanlagen (Freiflächengestaltung) auch die darauf abgestimmte Erschließungs- bzw. Außenanlagenplanungen erstellt. Hinsichtlich der Verkehrswege beschränkt sich die Erschließung auf den Umbau der (wesentlich breiteren) Vazanini-Gasse und des Gehweges an der Münchener Straße sowie vor allem auf der neu zu errichtenden inneren Fußwegverbindung (Marktplatz – Münchener Straße).

Diese Außenanlagenplanung konkretisiert neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes den Inhalt und den Umfang der Erschließungsleistungen (vgl. Ziffer 3.1 des Erschl.Vertrages) und bedarf der Genehmigung der Stadt Grafing b.M. (sog. Bestimmung des technischen Bauprogramms).

Der mit dem Bauherrn jetzt in der mehrmonatigen Planungszeit abgestimmte Außenanlagenplan liegt jetzt vor. Nachdem die anfänglich vorgelegte Planung (mit stark geschwungener und nach Osten hin abgesetzter Linienführung) aufgrund erheblicher Widersprüche zu den Grundzügen des Bebauungsplanes zurückgewiesen werden musste, wurde jetzt eine planverträgliche Ausführung erarbeitet. Aber auch diese weicht in Teilbereichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch ab.

Wie aus den beiliegenden Entwurf vom 07.06.2021 zu ersehen ist, konnte die Gestaltungsidee für die Freiflächen insoweit mit den satzungsmäßigen Erschließungsfestsetzungen in Übereinstimmung gebracht werden, als jetzt die Hausgärten in die Gestaltung einbezogen werden. Durch halbrunde seitliche Ausbuchtungen (innerhalb der privaten Flächen) entlang des gerade geführten Fußweges konnte die Leitidee der geschwungenen Linienführung umgesetzt werden, ohne die Grundzüge des Bebauungsplanes zu verlassen. Das dafür notwendige Verschieben des Hauptweges um ca. 1,30 m nach Osten (zu Lasten der dort festgesetzten privaten Grünfläche) rechtfertigt sich aber nur dann, wenn diese durch Bereitstellung zusätzlicher Flächen auf der Westseite des Weges kompensiert wird. Das wird durch eine Unterlassungsdienstbarkeit (und einer Reallast für die Pflegeverpflichtung) dauerhaft (dinglich) abgesichert, um zu verhindern, dass diese Flächen in die „Wohngärten“ integriert werden und durch Einfriedungen etc. der Gestaltung des Straßenraumes entzogen werden. Im Ergebnis steht die im Bebauungsplan festgesetzte (private Grünfläche) in gleicher Größe wieder zur Verfügung, jedoch in einer anderen Zuordnung und jetzt auch auf der Westseite des Weges (als „Bauerngarten“).

Mit der Beibehaltung der im Bebauungsplan festgelegten Flächengröße und der bloßen Verschiebung der Wegeführung steht die Erschließung trotz der Abweichung zum Bebauungsplaninhalt nicht im Widerspruch zu den dortigen Planungsgrundzügen und ist gemäß § 125 Abs. 3 BauGB in rechtmäßiger Weise möglich.

Neben der dinglichen Sicherung der seitlichen Grünflächen als offener „Straßenraum“ bedarf es der Korrektur des Ausübungsbereiches für die öffentlichen Wegeflächen selbst (Verschiebung) und der straßenrechtlichen Widmungserklärung (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG), wie sie ursprünglich in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan vereinbart wurden. Diese Änderungsvereinbarungen zum Erschließungsvertrag regelt die Nachtragsvereinbarung vom 05.10.2021 (URNr. F1477/2021).

Daneben wird in gleicher Urkunde auch die zwischenzeitliche Vermessung der notwendigen Straßengrundabtretung zur Gehwegverbreiterung an der Münchener Straße anerkannt und dazu die Auffassung erklärt.

Der diesen Erschließungsregelungen in der Notarurkunde URNr. F1477/2021 vom 05.10.2021 zugrundeliegende Außenanlagenplan in der Fassung von 07.06.2021 ist gleichzeitig gemäß Ziffer 3.1 der Vorurkunde zu genehmigen und als technisches Bauprogramm zu bestimmen. Dadurch wird der Umfang der Erschließungsanlagen hinsichtlich der vertraglichen Herstellungsverpflichtung und der (abgelösten) Erschließungsbeitragspflicht inhaltlich konkretisiert (technisches und räumliches Bauprogramm).

Der Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag vom 18.02.2021 wurde mit URNr. F1477/2021 vom 05.10.2021 des Notars Hubert Frauhammer in Ebersberg vorbehaltlich der Nachgenehmigung durch den hierfür als beschließender Ausschuss zuständigen Bau- und Werkausschuss beurkundet.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkausschuss als beschließender Ausschuss hat vom Inhalt der Urkunde des Notars Hubert Frauhammer in Ebersberg vom 18.02.2021, URNr. F1477/2021, genaue Kenntnis und genehmigt unwiderruflich und vorbehaltlos deren ganzen Inhalt.

Die Freiflächengestaltungsplan in der Fassung von 07.06.2021 wird gemäß Ziffer 3.1 des Erschließungsvertrages (URNr. F0238/2021 vom 18.02.2021) als für die inhaltliche Ausführung der Erschließung maßgeblicher Außenanlagenplan bestimmt und als räumliches- und technisches Bauprogramm für die Herstellung von Erschließungsanlagen festgelegt. Soweit das Bauprogramm von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht (Lageänderung der Wegeführung), wird die Echtmäßigkeit nach § 125 Abs. 3 BauGB bestätigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein Verw.HH / Verm.HH Ansatzüberschr. Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv Ja, negativ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja Nein

Anlagen:

Bebauungsplan Auszug Planzeichnung

Freiflächengestaltungsplan 07.06.2021

Marktplatz 12 Abtretungsflächen

Marktplatz 12 Alter Vorschlag

URNr F1477-2021

URNr F1477-2021 - Anlagen