

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

**Beschlussvorlage FB 3/090/2021  
TOP Nr. 4 (Bau- und Werkausschuss)**

**Gremium**  
Bau- und Werkausschuss

**Beschluss**  
Entscheidung

**Ö-Status**  
öffentlich

**Sitzungstag**  
21.12.2021

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

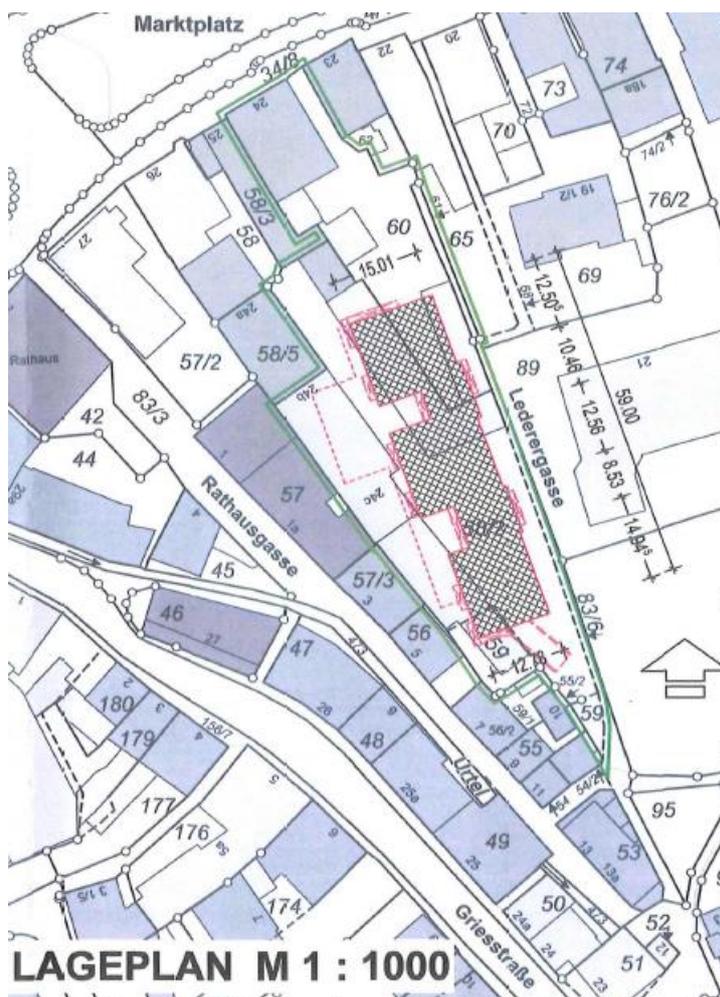
**Vollzug des BayStrWG und des BauGB;  
Neubau der Grundstücke Fl.Nrn. 58/2 und 59 der Gemarkung Grafring (Marktplatz 24)**

**a) Verlegung des beschränkt-öffentlichen Weges "Verbindung Marktplatz zur Lederergasse"**

**b) Abschluss eines Erschließungsvertrages**

**Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Der Stadt Grafring b.M. liegt der Bauantrag vor über den Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 60, 58/2, 59, und 61 der Gemarkung Grafring. Nach Umsiedlung des dort noch betriebenen Autowerkstatt in das Gewerbegebiet Schammach soll der gesamt Baubestand an der westlichen Grundstücksgrenze beseitigt werden und durch einen von der Westgrenze abgesetzten Neubau ersetzt werden.



In den Vorgesprächen mit dem Bauwerber und dessen Bevollmächtigten (Herr RA März, Labbé & Partner, München) wurden unter Beiziehung des städtebaulichen Fachberaters die grundlegenden ortsplanerischen Anforderungen an die Erschließung und Bebauung wie folgt bestimmt:

- a) Stellplätze größtmöglich in einer Tiefgarage
- b) TG-Zufahrt von der Lederergasse; keine Zufahrt zum Marktplatz
- c) Beibehaltung einer Geh- und Radwegeverbindung zur Lederergasse
- d) Geschosszahl: maximal 3 Vollgeschosse
- e) Satteldächer mit ruhigen Dachflächen
- f) Geschlossene Baureihe mit Ausrichtung Nord-Süd

Gelingt es, im Rahmen des kooperativen Zusammenwirkens eine ortsplanerisch verträgliche Bebauung zu erarbeiten, dann kann auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden. Aufgrund der zahlreichen Konflikte, die sich bei der Überplanung von historischen Siedlungsgebieten ergeben (vgl. dazu zuletzt „Lentner Gelände“ – Marktplatz 12), wird von dem Instrument nur Gebrauch gemacht, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden. Diese sind derzeit nicht zu erkennen.

Die Realisierung des Vorhabens setzt aber auch eine Lösung der Erschließung voraus. Im Mittelpunkt steht dabei der Verbindungsweg zwischen dem Marktplatz und der Ledergasse, der bei der Erstanlegung des Straßenbestandsverzeichnisses im Jahr 1988 als beschränkt-öffentlicher Weg eingetragen wurde. Mit der Bestandskraft der Erstanlegung gilt die Zustimmung zur Grundstücksbenutzung als erteilt und die Widmung des Weges als verfügt (Art. 67 Abs. 4 BayStrWG). Angaben über die dieser Straßenklasse ureigenen beschränkten Verkehrsfunktion enthält die Ersteintragung nicht, ebensowenig auch Angaben über die Wegebreite.

Dieser Weg soll fast vollständig für die Neubebauung beansprucht werden. Seitens der Stadt Grafing b.M. wurde diese Möglichkeit von Anfang an davon abhängig gemacht, dass eine verkehrsgerechte Querverbindung erhalten bleiben muss. Für die öffentliche Wegebeziehung ist die Funktion als Geh- / Radweg mit einer Breite 3,5 m ausreichend. Die Befahrbarkeit ist für die öffentliche Benutzung nicht erforderlich und kann auch aus dem Umfang der bisherigen Widmung nicht abgeleitet werden.

Losgelöst davon ist die zivilrechtlich und auch baurechtliche Frage zu klären, in welchem Umfang der Weg (von Süden her) auch für die Erschließung der Gebäudes Marktplatz 24a und des Rückgebäudes vom Anwesen Marktplatz 26 noch möglich ist.

Hinsichtlich der Funktion als öffentliche Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) wird den städtischen Anforderungen entsprochen. Der Weg wird – mit einer Verschwenkung nach Osten – in einer Breite von 3,5 m erhalten. Im südlichen Teil wird der Weg mit dem „Kastenwirts-Gangerl“ zusammengelegt. Damit ist die öffentliche Durchgängigkeit und Befahrbarkeit für Radfahrer in ausreichender und gleichwertiger Weise weiterhin gewährleistet.

Aus straßenrechtlicher Sicht bedarf es neben einer Entscheidung über die Verlegung und natürlich der Sicherung der straßenrechtlichen Verfügungsbefugnis für die künftige Wegefläche (Art. 6 Abs. 3, 8 BayStrWG) keiner gesonderten straßenrechtlichen Verfügung. Die Wegefläche wird durch Dienstbarkeit und Widmungszustimmung gesichert. Wegeflächen werden nicht an Stadt abgetreten (auch Fläche des bisherigen Weges war nicht im städtischen Eigentum). Ein Mitwirkungsverfahren sieht das Straßenrecht nicht vor, da bei einer Verlegung die Existenz des Weges, wenn auch anderer Stelle, beibehalten wird.

Das Haus Ledergasse 10 und die Trafostation Trafo sind mit der Wegeverlegung nicht mehr erreichbar. Dieser Entzug der öffentlichen Erreichbarkeit wird durch eine Dienstbarkeitsregelung gemäß Art. 17 Abs. 2 BayStrWG ersetzt. Damit entfällt eine Entschädigungspflicht der Stadt.

Mit einer Mindestbreite von 3,5 m ist auch ein sicheres Einfahren der Feuerwehr möglich (vgl. DIN 14090). Problematisch ist jedoch die Frage, ob auch die Gebäude Marktplatz 26 und 24a darüber erschlossen werden können. nach Erklärung des Entwurfsverfassers ist das mit der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Ebersberg abgestimmt, die Aufstellfläche am Nordende des Weges (Kurvenbereich) wäre demnach ausseichend für die Bedienung mit e Rettungsfahrzeugen. Die gebotene Aufweitung auf 5 m im Kurvenbereich ist nicht ersichtlich. Aufgrund des dortigen Bestandes von Aufenthaltsräumen mit Rettungsfenstern in mehr als 8 m Höhe ist das Erreichen mit der FW-Drehleiter notwendig; die Erreichbarkeit über den Parkplatz der Sparkasse ist zwar derzeit möglich, aber nicht dauerhaft gewährleistet.

Die Straßenklasse des Weges wird als beschränkt-öffentlicher Weg „Geh- und Radweg mit Anliegerverkehr“ bestimmt. Dies ist angesichts der unzulässigen Erweiterung der Widmungsinhalts auf Fahrverkehr (Anlieger) bei eine rausschließlich als Geh- und Radweg beschränkte Wegefunktion (vgl. VG Augsburg, 24.10.2012) vorzuschlagen, da ja das heranfahen zumindest auch für die Feuerwehr und für die Stellplätze noch möglich sein muss.

Abwasserkanal / Wasser: Hier ist ein durchgängiges Leitungsrecht für die Stadt Grafing b.M. mittels Dienstbarkeiten zu regeln. Das Grundstück Fl.Nr. 58/2 (Marktplatz 24a) ist rechtlich durch einen Grundstücksanschluss mit DBK über Fl.Nr. 56 erschlossen. Künftig wird für diese Leitungsabschnitt die Funktion als öffentlicher Kanal erklärt.

Kanal und Wasserleitungen werden neu verlegt durch den Bauherrn - durchgängig von Ledergasse zum Marktplatz in der neuen Straßenfläche. Die Abwasserleitung im Grundstück Fl.Nrn. 89 und 90 ist nicht rechtlich gesichert und zu klein dimensioniert. Die deshalb insgesamt neu zu verlegende Abwasserleitung ist bis zum Kanal in der Ledergasse führen und hat die künftige Funktion als Hauptleitungen .

Die Herstellung des verlegten Weges und Leitungsbau wird durch einen Erschließungsvertrag an den Bauherrn übertragen

### **Beschlussvorschlag**

**Der Bau- und Werkausschuss stimmt der Verlegung des beschränkt-öffentlichen Weges mit der Lfd.Nr. 25 (Verbindung vom Marktplatz zur Ledergasse entsprechend den Darstellungen in den Bauvorlagen (18.11.2021) zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 58/2 zu.**

**Der in seinem Verlauf geänderte Weg ist durchgehend mit einer Mindestbreite von 3,5 m als öffentlicher Fuß- und Radweg herzustellen; die Mitbenutzung für den Anliegerverkehr bleibt zulässig. Die Sicherung der Wegefläche erfolgt mittels beschränkter persönlicher Dienstbarkeit.**

**Die Neuherstellung des Weges und der leitungsgebundenen Einrichtungen (Abwasserkanal und Trinkwasserleitung) ist durch Erschließungsvertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) durch Erschließungsvertrag zu regeln und unter vollständiger Kostentragung dem Bauherrn zu übertragen. Ein gemeindlicher Eigenanteil (§ 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB) wird nicht geleistet.**

**Der in seinem geänderten Verlauf neu errichtete Weg ist nach Fertigstellung ungeachtet der Regelungen des Art. 6 Abs. 8 BayStrWG förmlich gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG zu widmen, insbesondere zur notwendigen Bestimmung der Straßenklasse als beschränkt-öffentlicher Weg mit der Funktion als „Fuß- und Radweg mit Anliegerverkehr“**

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:**

Lageplan Marktplatz 24