

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

**Beschlussvorlage FB 3/019/2022
TOP Nr. 7 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
29.03.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Städtebaulicher Vertrag für die Erschließung (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) des Baugebietes
"Rosenheimer Straße - südlicher Ortseingang";
Genehmigung der Notarurkunde vom 03.03.2022**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Die Stadt Grafing b.M. betreibt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Rosenheimer Straße – südlicher Ortseingang (Rosenheimer Straße 36) auf dem Grundstück Fl.Nr. 739 der Gemarkung Grafing.

Mit dem Erlass des qualifizierten Bebauungsplanes entsteht für die Gemeinde als gesetzlicher Erschließungsträger (§ 123 BauGB) eine konkrete Erschließungspflicht für die „Neubaufflächen“. Das erklärt sich durch die faktische Bebauungssperre, die eine fehlende Erschließung für die Grundstückseigentümer bewirkt - die Gemeinde kann nicht einerseits Bauland ausweisen und dann andererseits durch eine „Nichterschließung“ diese Bebauung wieder verhindern. Hier verdichtet sich die Erschließung als allgemeine gemeindliche Aufgabe zur konkreten Erschließungspflicht. Maßgeblich ist die Erschließung, wie sie vom Bebauungsplan festgesetzt wird (plangemäße Erschließung).

Dagegen bewirkt der Bebauungsplan für die bereits bebaubaren Flächen des Plangebietes (Überplanung der im Innenbereich gelegenen Hofstelle) lediglich die Sicherung der Erschließungsflächen gegen eine Bebauung. Im dortigen (bebauten) Bereich kann die vom Bebauungsplan festgesetzte Erschließung nicht im Rahmen der Baugenehmigung gefordert werden, wenn (wie hier) die bisherige Erschließung auch schon ausgereicht hätte und die Bebauung der festgesetzten Erschließung nicht im Wege steht (vgl. BayVGH vom 08.06.1994).

In dieser Planungssituation war deshalb die plangemäße Erschließung (insbesondere die Beschaffung der Erschließungsflächen) bereits vor dem Eintreten der formellen Planreife und eines möglichen Bebauungsanspruches (§ 33 BauGB) zu sichern. Damit werden auch die innerhalb der bereits bebaubaren Hofstelle (§ 34 BauGB) liegenden öffentlichen Straßenflächen (Erschließungsstraße, Gehweg und öffentliche Grünfläche) gesichert. So dienen diese Flächen auch der Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Erreichbarkeit für die Bebauung außerhalb des Plangebietes; diese Erschließungsanlagen sollen deshalb auch losgelöst von der konkreten zeitlichen Umsetzung der Bebauung hergestellt werden.

Mit dem städtebaulichen Vertrag vom 03.03.2022, UVZ-Nr. 234 G/2022, wurden jetzt die vom Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen an die Stadt Grafing b.M. abgetreten (Folgelastenvertrag; § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Stadt erwirbt dabei die Flächen für die öffentliche Zufahrtsstraße (Stichstraße mit Wendehammer und verlängerter Feldzufahrt). Weiter erwirbt die Stadt Grafing b.M. die Flächen für die Errichtung eines Gehweges an der Rosenheimer Straße. Dieser Gehweg soll dann auch nach Osten hin über das Plangebiet hinaus verlängert werden, um für die Anwesen Rosenheimer Straße 38 und 40 eine verkehrssichere Gehweganbindung zu schaffen. Langfristig soll auch nach Westen hin eine Verlängerung bis zur Straße „Mühlthal“ geschaffen werden. Die Wohngebäude Rosenheimer Straße 40a und 42, die bisher nur über die Rosenheimer Straße (St 2080) erreicht werden können, sind künftig über die Stichstraße erreichbar und erhalten dadurch erstmals eine verkehrssichere fußläufige Anbindung.

Damit ist dann nicht nur das Baugebiet, sondern auch die nach Osten folgenden Umgebungsbebauung durchgängig verkehrssicher für Fußgänger erreichbar.

Außerdem erwirbt die Stadt Grafing b.M. die Wegkapelle an der Rosenheimer Straße (Baudenkmal Nr. D-1-75-122-30) und die Umgriffsfläche mit den beiden großen Lindenbäumen für die Nutzung durch die Allgemeinheit (öffentliche Grünfläche) sowie die straßenbegleitenden Grünflächen.

Mit dem städtebaulichen Vertrag wird auch bereits die Umsetzung der Erschließung geregelt (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Erschließung wird von der Stadt Grafing b.M. durchgeführt gegen vollständigen Kostenersatz durch die Grundstückseigentümer (Fl.Nr. 739).

Aufgrund der notariellen Beurkundungspflicht (§§ 311b, 126 BGB) der Straßengrundabtretung, die wesentlicher Vertragsbestandteil ist, unterliegt der Vertrag im Gesamten der Beurkundungspflicht.

Die Entscheidung ist dem Bau-, Werk- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss übertragen (Art. 32 GO, § 8 Abs. 1 Nr. 3 lit. h GeschO).

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkausschuss genehmigt die in der Urkunde des Notars Matthias Griebel in Ebersberg vom 03.03.2022, UVZ-Nr. 234G/2022 für die Stadt abgegebenen Erklärungen und die Urkunde vorbehaltlos.

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt und beauftragt, alle für den Vollzug und die Durchführung des Vertrages erforderlichen Erklärungen, Anträge und Freigaben abzugeben, insbesondere Rangrücktrittserklärungen für die zur Sicherung der Grundabtretungen eingetragenen Auflassungsvormerkung.

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:

05 StädtebVertrag Notarurkunde