

**Beschlussvorlage FB 3/069/2022
TOP Nr. 6 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
25.10.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Erschließung Baugebiet "Rosenheimer Straße";
Vorstellung des Bauentwurfes der Erschließungsplanung
und Bestimmung des Straßenbauprogramms**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Grundlagen:

Die Stadt Grafting b.M. hat für die geordnete Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 769 der Gemarkung Grafting (Rosenheimer Straße 36) den Bebauungsplan „Rosenheimer Straße – südlicher Ortseingang“ aufgestellt. Planungsziel ist neben einer Neubebauung mit Doppelhäusern (aufgrund der Kubatur der Hofstelle wäre ansonsten auch eine Bebauung mit einem großteiligen Mehrfamilienhaus nicht ausgeschlossen gewesen) entsprechend dem umliegenden Siedlungscharakter auch die Schaffung einer geordneten Erschließung. Hier besteht die Möglichkeit, die bisher nur über die Staatstraße St 2080 - mit bedenklichen Zufahrtssituationen - erreichbaren Anwesen Rosenheimer Straße 38, 38a, 40, 40a, 42 eine verkehrssichere rückwärtige Erschließung (einschließlich Versorgungsleitungen) anzubieten.

Der Bebauungsplan ist am 22.04.2022 in Kraft getreten. Aufgrund der Situation mit der Überplanung eines (teilweise) bereits bebaubaren und erschlossenen Grundstücks kann die Straßengrundabtretung nicht gesichert im Rahmen der Baugenehmigung gefordert werden (vgl. BayVGH vom 08.06.1994). Vor Inkrafttreten waren deshalb die öffentlichen Erschließungsflächen zu erwerben, um die damit der Stadt erwachsende Erschließungspflicht auch tatsächlich umsetzen zu können (§ 123 BauGB).

Mit dem städtebaulichen Vertrag vom 03.03.2022, UVZ-Nr. 234 G/2022, wurden die vom Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsflächen und sonstigen öffentlichen Bedarfsflächen an die Stadt Grafting b.M. abgetreten (Folgelastenvertrag; § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Außerdem hat die Stadt Grafting 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) erworben, ebenso die straßenbegleitenden Grünflächen zwischen der Stichstraße und den östlichen Baugrundstücken.

Mit dem städtebaulichen Vertrag wurde auch bereits die Umsetzung der Erschließung geregelt (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Danach wird die Erschließung von der Stadt Grafting b.M. gegen Kostenersatz durch die Grundstückseigentümer durchgeführt. Hier handelt es sich um einen sog. Kostenübernahmevertrag („unechter Erschließungsvertrag“). Hier stellt der Eigentümer die Erschließungsflächen (unentgeltlich) zur Verfügung und übernimmt die Kosten der (beitragspflichtigen) Erschließungsanlagen; eine gemeindliche Eigenbeteiligung entfällt (§ 11 Abs. 2 Satz 3 BauGB), ausgenommen hinsichtlich der leitungsgebundenen Einrichtungen (Kanal und Wasser). Hier trägt die Stadt Grafting b.M. einen Kostenanteil von 24.500,-- €, um eine (unangemessene Doppelbelastung durch Kostenersatz und Beitragszahlung) zu vermeiden.

Mit Leistung der Zahlung (Kostersatz) werden die Erschließungsbeiträge abgelöst. Die Herstellungsbeitragspflicht (Kanal, Wasser) bleibt unverändert bestehen.

Straßenbauprogramm:

Bei der Herstellung von Anbaustraßen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist das jeweilige Bauprogramm zu bestimmen und besteht die Bindung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 125 BauGB).

Beim sog. Straßenbauprogramm sind innerhalb der durch die Erschließungsbeitragssatzung bestimmten Flächenobergrenzen die technischen und räumlichen Einzelheiten der Erschließungsanlage festzulegen. Nur innerhalb dieser von der Gemeinde für jede Straße konkret zu bestimmenden Umfangs ist eine vereinbarte Beitragsablösung möglich bzw. wäre im Fall eines Zahlungsausfalls des Vertragspartners dann hilfsweise eine rechtmäßige Erhebung von Erschließungsbeiträgen möglich.

Als räumliches / technisches Bauprogramm der Erschließungsanlagen wird der Bauentwurf des Ing.-Büros Gruber-Buchecker, Ebersberg, vom 21.09.2022 bestimmt. Hergestellt wird innerhalb der vom Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen eine Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und Wendefläche mit einem Wenderadius von 6,5 m.

Eine Benutzbarkeit durch Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr ist nicht erforderlich, da nur Gebäude geringer Höhe (Brüstungsoberkante der Fenster in den Oberen Wohngeschossen unter 8 m) erschlossen werden und die Gebäude (Gebäudeteile) nur unwesentlich mehr als 50 m von der uneingeschränkt befahrbaren Rosenheimer Straße entfernt liegen.

Die Aufgrund der Funktion als Stichstraße mit nur 50 m Länge und einer Erschließung von lediglich 3 Doppelhäusern (und ggf. dem Wohngebäude Rosenheimer Straße 38) sind Teileinrichtungen für Fußgänger entbehrlich. Es bedarf aufgrund der minimalen Verkehrsbelastung auch keines Ausbaus als verkehrsberuhigten Bereich mit den dafür notwendigen besonderen baulichen Merkmalen am Einmündungsbereich.

Die Straßendecke und die Gehwegdecke wird asphaltiert mit einer Randbegrenzung durch fahrbahnbündige Granitzeiler. Der Behelfsgehweg im Bereich des Großbaumes an der Rosenheimer Straße (zum Schutz des Wurzelbereiches ist dort ein Gehweg nicht umsetzbar) wird mit einem wassergebundenen Belag errichtet, ebenfalls der Feldweg in der südlichen Verlängerung.

Die Straßenentwässerung erfolgt durch Sickerrigolen. Eine Muldenentwässerung im seitlichen Grünstreifen scheidet aufgrund der Höhenlage bzw. der dort vorhandenen Vegetation aus.

Die Grundstücke werden über einen Schmutzwasserkanal erschlossen. Der Schmutzwasserkanal wird im Norden an den bereits vorab (im Jahr 2017 mit dem damaligen Umbau der Rosenheimer Straße für die Ostumfahrung) errichteten Abwasserkanal angeschlossen. Abweichend von der bisherigen Planung wird für die südlichen Doppelhäuser auf eine Druckleitung verzichtet. Stattdessen wird am Südrand ein Schmutzwasserkanal errichtet, der direkt zur Hauptleitung nördlich der Kläranlage geführt wird. Damit wird eine Abwasserableitung im Freispiegel für alle Gebäude ermöglicht. Nach angestellter Kostenvergleichsrechnung handelt es sich um die wirtschaftlichere Entsorgungslösung; zudem könnten auch die Anwesen an der Rosenheimer Straße (38-44) dort angeschlossen werden.

Der Gehweg an der Rosenheimer Straße wird über das Erschließungsgebiet hinaus verlängert bis zum Anwesen Rosenheimer Straße 40. Dieses Gebäude ist bisher nicht fußläufig erreichbar. Die südliche Mittelinsel vor dem Kreisverkehrsplatz soll zur Querungshilfe umgebaut werden und dafür abgesenkt werden. Diese zusätzlichen Erschließungsanlagen sind nicht Teil des Erschließungsvertrages und der dortigen Kostenregelung. Diese Baukosten hat die Stadt Grafing b.M. allein zu tragen. Der dafür notwendige Umbau der seitlichen Entwässerungsanlage der Staatsstraße (Kreisverkehr), die Absenkung des südlichen Fahrbahnteilers zur Mittelinsel ist mit dem Freistaat Bayern zu regeln (Bauvereinbarung)

Die Übereinstimmung mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen wird bestätigt (§ 125 BauGB).

Beschlussvorschlag

1. Der Bauentwurf des Ing.Büros Gruber-Buchecker, Ebersberg, vom 21.09.2022 wird unter Berücksichtigung der nachfolgenden Änderung gebilligt und als technisches / räumliches (Straßen-)Bauprogramm für die Erschließung des Baugebietes „Rosenheimer Straße – südlicher Ortseingang“ bestimmt.

Änderung: Die Straßenbeleuchtung ist zu ergänzen zur ordnungsgemäßen Beleuchtung des Geheges und der Wendefläche.

2. Der Bauentwurf wird gemäß § 2 Abs. 6 Buchstabe b des Städtebaulichen Vertrages vom 03.03.2022 (UVZ-Nr. 234G/2022) zur Vertragsgrundlage erklärt und ist maßgeblich für den Umfang der vertraglichen Erschließung.
3. Die Verlängerung des Gehweges über das Erschließungsgebiet hinaus bis zum Anwesen Rosenheimer Straße 40 wird beschlossen.
4. Mit dem Freistaat Bayern ist die Bauvereinbarung zur Grundstücksbenutzung und für den Bau des straßenbegleitenden Gehweges mit Umbau des Fahrbahnteilers abzuschließen.

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:

Erschließung-RosenheimerStr-220921

Erschließung-RosenheimerStr-220921-Längsschnitt