

**Beschlussvorlage FB 3/045/2023
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)**

<i>Gremium</i> Bau- und Werkausschuss	<i>Beschluss</i> Entscheidung	<i>Ö-Status</i> öffentlich	<i>Sitzungstag</i> 23.05.2023
---	---	--------------------------------------	---

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Neubebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 58/2 und 59 der Gemarkung Grafing (Marktplatz
24 - Hinterhof bis zur Lederergasse) mit Verlegung der Verbindungswege;
Abschluss des Erschließungsvertrages (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Der Bau- und Werkausschuss hat sich am 21.12.2021 erstmals mit den Planungen zur Neubebauung des Grundstücks Fl.Nr. 58/2 der Gemarkung Grafing im Bereich des Hinterhofes (rückwärtiger Bereich bis zur Lederergasse) befasst. Auf die ausführlichen Darstellungen wird verwiesen (Bau- und Werkausschuss 21.12.2021, TOP 3)

Im Ergebnis wurde von der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) einer Steuerung der Neubebauung mittels Bebauungsplan abgesehen, wenn die nachfolgenden städtebaulichen Anforderungen erfüllt werden:

- Stellplätze soweit wie möglich in der Tiefgarage
- Erschließung von Süden zur Lederergasse; keine Zufahrt zum Marktplatz
- Erhaltung eines Durchgangs für Fußgänger und Radfahrer vom Marktplatz zur Lederergasse
- Satteldächer mit ruhigen Dachflächen
- Geschlossene Gebäudereihe in Nord-/Südausrichtung (Hauszeile), wie es für das historische Stadtbild prägend ist.

Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Anforderungen und der vielzähligen weiteren öffentlichen und privatrechtlichen Genehmigungs- und Umsetzungsanforderungen wurde dann sukzessive die Planung fortentwickelt. Der Bau- und Werkausschuss hat dann in der Sitzung am 24.01.2023 das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB) erteilt.

Verbleibende Zulässigkeitsvoraussetzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) ist noch die gesicherte Erschließung. Aufgrund der Überbauung des öffentlichen Verbindungsweges vom Marktplatz zur Lederergasse und der dafür notwendigen Verlegung nach Osten sowie der notwendigen Neuerrichtung der leitungsgebundenen Einrichtungen (Abwasserkanal und Trinkwasserleitung) bedarf es der vertraglichen Übernahme dieser Erschließungsmaßnahmen (Erschließungsvertrag).

Dabei sind es vor allem die rechtlichen Anforderungen an die künftige Erschließung, die hier zu erheblichen Verzögerungen beim Vertragsabschluss führen. Die bisherige bevollmächtigte Rechtsanwältin haben zwischenzeitlich die Vertretung der Grundstückseigentümer beendet.

Weiterhin aber noch nicht endgültig geklärt ist die Verfügbarkeit der Fl.Nr. 61 der Gemarkung Grafing für den dorthin zu verlegenden Weg und insgesamt die erforderliche Sicherung der Widmungsvoraussetzungen (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG) für den künftigen Wegeverlauf.

Die Sicherung der künftigen Wegeflächen erfolgt durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der Stadt Grafing b.M. mit dem Benutzungsrecht für die Allgemeinheit an erster Rangstelle. Soweit die künftigen Wegeflächen nicht im Alleineigentum der Erschließungsträger stehen bzw. die Inhaber von vorrangigen Grundbuchrechten noch mitzuwirken haben, sind diese Erklärungen noch beizubringen. Bis dahin ist der Abschluss des Erschließungsvertrages (Ausfertigung) noch zurückzustellen.

In diesem Zusammenhang steht auch eine – in seinem Verlauf mit dem bisherigen öffentlichen Weg deckungsgleiche - Zufahrt zum Anwesen Marktplatz 26 (Rückgebäude), die mittels Dienstbarkeit auf dem Baugrundstück gesichert ist (Bevilligung 20.05. / 14.11.1913). Der Ausübungsbereich dieses Geh- und Fahrrechts wird vom Gebäude beeinträchtigt, was als ziviles Recht auf den ersten Blick die Baugenehmigung unberührt lässt (Art. 68 Abs. 4 BayBO). Jedoch führt das Bauvorhaben im Ausübungsbereich dieser Dienstbarkeit dazu, dass damit die Erreichbarkeit der Gebäude Marktplatz 26 (Rückgebäude) und Marktplatz 24a nicht mehr im gesetzlich notwendigen Umfang (Art. 4 BayBO) gegeben ist. Das betrifft vor allem die Zufahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge, denen eine Zufahrt vom Marktplatz her wegen des dortigen „Torbogens“ versperrt ist. Das Vorhaben würde damit diesen Gebäuden Marktplatz 26 (Rückgebäude) und Marktplatz 24a die privatrechtlich gesicherte Erschließung und aber auch die (öffentlich-rechtliche) Erreichbarkeit entziehen. Der Nachweis der Löschung des Geh- und Fahrrechts unter gleichzeitigem Nachweis der gesicherten Erschließung und Zufahrt (insbesondere Erreichbarkeit durch Rettungskräfte) für die Anwesen Marktplatz 26 (Rückgebäude) und Marktplatz 24a ist somit eine weitere Voraussetzung für den Vertragsabschluss

Beschluss:

Ja: 12 Nein: 0

Nach Vorstellung der geplanten Baumaßnahme und anschließender Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss einstimmig, dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.Nrn. 60, 58/2, 59 und 61 der Gemarkung Grafing (Marktplatz 24) das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Maßgaben zu erteilen:

Verzicht auf die Quergiebel bzw. Umplanung in einer Weise, dass deren First unterhalb des Hauptfirstes bleibt.

Das Bauvorhaben überbaut eine öffentliche Wegefläche und entzieht den Gebäuden Marktplatz 26 (Rückgebäude) und Marktplatz 24 die Erschließung (Zufahrt). Die Verlegung des öffentlichen Weges und die Erschließung dieser Gebäude ist mit einem Erschließungsvertrag zu regeln, wonach ein befahrbarer öffentlicher Verbindungsweg (beschränkt-öffentlicher Weg: Fuß- und Radweg und Anliegerverkehr) an der Grundstücksostseite errichtet wird und die leitungsgebundenen Einrichtungen (Abwasserkanal und Trinkwasserversorgung) gesichert und neu errichtet werden.

Beschluss:

Ja: 7 Nein: 5

Nach Sachvortrag und Diskussion beschloss der Bau- und Werkausschuss gegen fünf Stimmen, einen Fußweg von der Rathausgasse zu schaffen. Diese Regelung ist als Bestandteil des Erschließungsvertrages zu regeln.

Beschlussvorschlag

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zur Sicherung der Erschließung der geplanten Neubebauung (vgl. Bau- und Werkausschuss 24.01.2023, TOP 6) wird beschlossen.

Der Vollzug dieses Beschlusses ist bis zum Nachweis folgender Anforderungen zurückzustellen:

- Bewilligung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) für den künftigen Verbindungsweg an den Grundstücken Fl.Nr. 60, 58/2 und 61 der Gemarkung Grafing
- Löschungs- oder Rangrücktrittserklärungen hinsichtlich der vorrangigen Grundstücksrechte, insbesondere der Geh- und Fahrrechte zugunsten der Grundstücke Fl.Nr. 58 und 59/1 der Gemarkung Grafing.
- Nachweis über das Vorliegen der notwendigen Anforderungen des abwehrenden Brandschutzes (Erreichbarkeit für Rettungseisätze) an den Anwesen Marktplatz 26 Rückgebäude und Marktplatz 24a

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:

Erschließungsvertrag Saißreiner