

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

**Beschlussvorlage FB 3/009/2024  
TOP Nr. 6 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**23.01.2024**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Baugebietsentwicklung "Gustl-Waldau-Straße - Bauabschnitt 3";**

**a) Anordnung des Umlegungsverfahrens (§ 45 ff. BauGB) für die Grundstücke Fl.Nrn 301 und 306 der Gemarkung Grafing gemäß §§ 46 Abs. 1, 47 Abs. 2 BauGB**

**b) Übertragung der Durchführung des Umlegungsverfahrens auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung gemäß § 46 Abs. 4 BauGB**

### **Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

#### **1. Grundlagen:**

Die Stadt Grafing b.M. hat am 19.09.2017 für das Grundstück Fl.Nr. 306 (südlicher Teil) und dann erweiternd am 22.09.2020 für die gesamte noch unbebaute Fläche der Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet betrifft das Gebiet zwischen der Münchener Straße (St 2089) und dem Wohngebiet Gustl-Waldau-Straße. Nach Norden grenzt es an das Gewerbegebiet „Nördliche Münchener Straße“ an, im Süden an die Wohnbebauung an der Lena-Christ-Straße.

Im nördlichen Bereich, also angrenzend an den Parkplatz des Netto-Marktes, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, im Süden ein Wohngebiet.

Mit den Grundstückskaufverträgen vom 10.01.2024, UVZ-Nr. 43M/20024 und 44M/2024, hat die Stadt Grafing b.M. schon vorab die im künftigen Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen aus dem Grundstück Fl.Nr. 301, 306 und 309/15 der Gemarkung Grafing erworben. Diese vorzeitige Sicherung der Erschließungsflächen war erforderlich, da auch Verkehrsflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 309/15 festgesetzt werden, der vom Bebauungsplan nicht begünstigt wird. Dieser Eigentumseingriff ist nur dann im Rahmen einer ordnungsgemäßen Planabwägung zu rechtfertigen, wenn hierüber eine einvernehmliche Lösung gefunden wird. Das wurde durch die Überlassung von Ersatzland im Kaufvertrag UVZ-Nr. 044M/2024 sichergestellt.

Im Weiteren war vorgesehen, die durch den Bebauungsplan ausgelöste Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ebenfalls vertraglich zu regeln (städtebaulicher Vertrag zur einvernehmlichen Bodenordnung; § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

So ist eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nur möglich, wenn die Grundstücksgrenzen neu geordnet bzw. die Eigentumsverhältnisse oder Grundstücksrechte neu geregelt werden.

- a. Zum einen ist das Gewerbegebiet so festgesetzt, dass eine Bebauung wohl nur gemeinsam für die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing möglich ist. So sind die Stellplatzflächen zum allergrößten Teil auf dem Grundstück Fl.Nr. 306 zu errichten, die überbaubaren Grundstücksflächen liegen dagegen überwiegend auf Fl.Nr. 301 der Gemarkung Grafing. In jedem Fall kann das Grundstück Fl.Nr. 306 nur über das Grundstück Fl.Nr. 301 erschlossen werden; zumindest Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind unabdingbar.
- b. Außerdem setzt der Bebauungsplan die Bauflächen für die Wohnbebauung grundstücksübergreifend fest. Für die Wohnbebauung ist eine Neuordnung der Grundstücksflächen unvermeidbar.

Leider war eine Verständigung über die freiwillige vertragliche Bodenordnung nicht zu erreichen. Um aber andererseits für jeden Grundstückseigentümer die selbständige Umsetzung des Bebauungsplanes zu ermöglichen, ist eine hoheitliche Umlegung (§ 45 ff. BauGB) durchzuführen.



## 2. Umlegung:

Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan wird die (bauliche) Nutzung von Grundstücken verbindlich geregelt. Da die Bauleitplanung unabhängig von den privatrechtlich gewachsenen Eigentums- und Grundstücksverhältnissen ist, kann die Planverwirklichung in der Realität scheitern. Gleiches gilt für die Grundstückszuschnitte, an die der Bebauungsplan im Hinblick auf die städtebaulichen Interessen nicht gebunden ist; hier sind die Grundstücksgrenzen an die Inhalte des Bebauungsplanes anzupassen. Leider fehlt es an einer Möglichkeit, die Grundstücksgrenzen selbst im Bebauungsplan festzulegen

Da der Bebauungsplan aber auf Verwirklichung angelegt ist, kann sogar die fehlende Realisierungsmöglichkeit zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes selbst führen.

Vorrangig steht hierfür das Instrument des städtebaulichen Vertrages zu Verfügung (öffentlich-vertragliche Bodenordnung, § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Eine vertragliche Lösung kann aber ebenso wenig hoheitlich angeordnet werden und ist somit nicht erzwingbar.

Vor diese Situation ist die Stadt Grafing b.M. jetzt beim o.g. Bebauungsplan gestellt. Die überplanten Flächen können teilweise nicht oder nur bedingt bebaut werden, weil die Festsetzungen „quer“ über die bestehenden Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnissen verlaufen.

Mangels vertraglicher Einigung bleibt hier nur die Möglichkeit der amtlichen Bodenordnung oder der Enteignung. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit scheidet aber eine Enteignung zum Zwecke der Umsetzung eines Bebauungsplanes für Gewerbe- und Wohnflächen regelmäßig aus. Auch die Beschaffung der Erschließungsflächen steht einer Enteignung entgegen, da beschränkt darauf ein freihändiger Erwerb möglich war (Kaufverträge vom 11.01.2024).

Die amtliche Umlegung ist dagegen – anders als die Enteignung – ein Instrument mit privatnütziger Zielsetzung. Sie dienen bei der hier anzustellenden objektiven Betrachtung den Interessen der Eigentümer. Unerheblich ist, dass das konkrete Ergebnis aus subjektiver Sicht auch nachteilig sein kann.

Dabei besteht auch eine strenge Abhängigkeit der Umlegung vom Bebauungsplan (Planakzessorität). Dieser ist das Ergebnis einer ordnungsgemäßen Planabwägung, die bereits alle Belange und Interessen (auch der privaten) zu einem ausgewogenen (angemessenen) Ergebnis geführt hat. Dabei ist die Einleitung des Umlegungsverfahrens auch bereits vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens möglich (§ 47 Abs. 2 BauGB); das gilt auch für das vereinfachte Umlegungsverfahren.

Vorerst beschränkt sich das Umlegungserfordernis auf den Bereich des künftigen Wohnbaugebietes. Für das Gewerbegebiet haben sich die Eigentümer für einen gemeinsamen Verkauf ausgesprochen. Soweit das bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht gesichert ist, besteht Einverständnis für die Bewilligung einer Dienstbarkeit für das Grundstück Fl.Nr.4301 zugunsten des Grundstücks Fl.Nr. 301 für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Für das Wohngebiet liegen die Voraussetzungen der vereinfachten Umlegung vor (§ 80 BauGB). In diesem Teilgebiet liegen die betroffenen Grundstücke unmittelbar aneinander; diese auszutauschenden Grundstücke sind auch nicht selbständig bebaubar. Hier ist auch keine einseitige Zuteilung erforderlich und eine mögliche Wertminderung nicht erheblich.

Der Flächenbeitrag nach § 58 BauGB für die Abgeltung des Umlegungsvorteils entfällt. Es bleibt aber bei der Verpflichtung des Vorteilsausgleichs der Umlegung (§ 81 BauGB)

Die Durchführung der Umlegung soll dem Staatlichen Vermessungsamt (Amt für Breitbaudausbau, Digitalisierung und Vermessung) übertragen werden (Art. 80 Abs. 5 i.V.m. § 46 Abs. 4 BauGB).

### Beschlussvorschlag

Die Stadt Grafing b.M. führt für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes „Gustl-Waldau-Straße – Bauabschnitt 3“, Fl.Nrn. 301 und 306 der Gemarkung Grafing, das vereinfachte Umlegungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB durch.

Die Durchführung des Umlegungsverfahrens wird von der Stadt Grafing b.M. gemäß § 80 Abs. 5 i.V.m. § 46 Abs. 4 BauGB dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Ebersberg übertragen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Ebersberg eine Vereinbarung zur Durchführung des Umlegungsverfahrens abzuschließen sowie ergänzende Regelungen mit den Grundstückseigentümern über die abweichenden Regelungen nach § 80 Abs. 3 BauGB und Regelungen über den Ausgleich des Erschließungsvorteils nach § 81 Abs. 2 BauGB.

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