

# **Bebauungsplan für das Gebiet „Westlich der Dr.-Seitz-Straße“**

## **„1. Änderung des Bebauungsplanes Westlich der Dr.-Seitz-Straße“**

### **Begründung**

#### **1. Allgemeines**

In der Sitzung des Bauausschusses am 02.12.2024 wurde über einen Antrag der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1491, Gemkg. Murnau, Anwesen Kandinskyweg 10, zur Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Dr.-Seitz-Straße“ beraten.

Dabei wurde beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Zuständigkeit für das Bauleitverfahren verbleibt im Gremium des Bauausschusses.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Rücknahme des Baurechts und der festgesetzten Baugrenze im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1491, Gemkg. Murnau.

#### **2. Planung und Bebauungsplan-Inhalt**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der Dr.-Seitz-Straße“ beinhaltet die Rücknahme des Baufensters für den südlichen Bereich des genannten Grundstücks.

Im ursprünglichen Bebauungsplan „Stocket Ost-An der Tränk“ aus dem Jahr 1976 wurde nur die nördliche Hälfte des genannten Grundstücks mit einer Baugrenze versehen. Innerhalb dieser Baugrenze steht das Gebäude Kandinskyweg 10.

Ein weiteres Baurecht für den südlichen Grundstücksbereich lag in diesem Bebauungsplan nicht vor. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes „Stocket Ost-An der Tränk“ und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Dr.-Seitz-Straße“ wurde im Rahmen der Nachverdichtung für den Bereich der Dr.-Seitz-Straße eine Erweiterung der Baugrenzen mit der Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes im südlichen Teil des Grundstücks geschaffen.

Der Bebauungsplan „Westlich der Dr.-Seitz-Straße“ ist am 08.12.2014 rechtsverbindlich geworden.

Die vorgebrachten Argumente zur Erschließung des Grundstücks sind nachvollziehbar. Derzeit handelt es sich um ein über 2.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Sollte das Grundstück mit einem weiteren Wohnhaus bebaut und geteilt werden, so handelt es sich bei dem südlich entstehenden Grundstück über ein „doppeltes“ Hinterliegergrundstück, welches Grunddienstbarkeiten für Kanalanschluss und die Verkehrserschließung benötigt.

Der bestehende Kanalanschluss des Gebäudes Kandinskyweg 10 verläuft unterhalb des Anwesens Kandinskyweg 8. Ob dieser Kanalanschluss noch die Möglichkeit bietet ein weiteres Gebäude abzudecken ist ungeklärt. Zudem müsste eine Verbreiterung der Erschließungswege erfolgen, welche wegen der doppelten Hinterliegerlage über mehrere Grundstücke verlaufen müsste und dadurch einen Eingriff in die betroffenen Vorderliegergrundstücke erfordern würde. Zudem müsste das neu entstehende Gebäude notwendige Grunddienstbarkeiten für die Erschließung erhalten. Dies ist grundsätzlich privatrechtlich zu regeln.

Aus städtebaulicher Sicht ist anzumerken, dass das Grundstück Fl.Nr. 1491, Gemkg. Murnau, Anwesen Kandinskyweg 10, direkt an den planungsrechtlichen Außenbereich angrenzt. Eine Reduzierung der Größe der Baugrenze und damit einhergehend der Wegfall zur Bebauung des südlichen Grundstücksteils schafft zunächst jedoch noch keine Reduzierung des Baurechts, da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 insgesamt auf der Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen zulässig bleibt.

Es könnte daher anstelle des bestehenden Anwesens ein weitaus größeres Gebäude errichtet werden. Daher kann die Reduzierung des Baurechts nur sinnvoll umgesetzt werden, wenn das südliche Grundstück durch eine Realteilung und ohne Baugrenzen festgesetzt wird.

Dies bedeutet dann auch gleichzeitig, dass das Baurecht für die verbleibende nördliche Grundstücksfläche auf der sich das Anwesen Kandinskyweg 10 befindet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen ist.

Unter folgenden Voraussetzungen wird der Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt:

- Die Kosten der Bauleitplanung sind vom Antragsteller zu übernehmen.
- Ein städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme ist abzuschließen.
- Der südliche Grundstücksteil ist durch eine Realteilung vom Restgrundstück abzutheilen.
- Der Antragsteller verzichtet auf ggf. anfallende Entschädigungskosten durch Wegfall des Baurechts.
- Das verbleibende südliche Grundstück erhält keine Baugrenzen und somit kein Baurecht.
- Für das südliche Grundstück ist über eine Dienstbarkeit abzusichern, dass eine Bebauung für die Zukunft nicht möglich ist.
- Diese Dienstbarkeit ist nur im beiderseitigem Einvernehmen auflösbar. Es wird dabei auf die Bestimmungen der SoBoN hingewiesen.

Murnau a. Staffelsee, den

Rolf Beuting  
Erster Bürgermeister

Siegel

---

**MARKTBAUAMT MURNAU**

Aufgestellt:  
Murnau a. St., den 05.08.2025

geändert: