TEIL C: BEGRÜNDUNG

# MARKT MURNAU AM STAFFELSEE

## SEKTORALER BEBAUUNGSPLAN „SEIDLPARK 2“

gem. § 9 Abs. 2d BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Änderungen zum Planstand 04.08.2026 sind gelb markiert.

Murnau, den 21.01.2026
geändert am 04.08. 2026, 11.11.2026

| | |
|---|---|
| Teil A - | Planzeichnung im M 1 : 1000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke |
| Teil B - | Textliche Festsetzungen und Hinweise |
| **Teil C -** | **Begründung** |

AKFU
Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

# Begründung

## Sektoraler Bebauungsplan „Seidlpark 2“

gem. § 9 Abs. 2d BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

## des Marktes Murnau a. Staffelsee

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die demographische Entwicklung und das anhaltende Bevölkerungswachstum der Region führen zu einer steigenden Bodenpreisentwicklung, Wohnraummangel und Mietsteigerungen. Die hohen und stark steigende Wohnungs- und Hauspreise sowie Mieten sind dabei Folge hoher und steigender Bodenpreise und Baukosten. Für weite Teile der Bevölkerung ist angemessener und bezahlbarer Wohnraum kaum noch zu finden. Die Folgen sind unter anderem die soziale Entmischung der Gesellschaft sowie Arbeitskräftemangel.
Bezahlbarer Wohnraum im Markt Murnau am Staffelsee ist für Geringverdiener, Auszubildende sowie Familien der Mittelschicht knapp. Die Nachfrage nach sozial geförderten Wohnungen ist seit Jahren entsprechend hoch und kann nur zu einem geringen Teil gedeckt werden. Probleme ergeben sich nicht nur für Zuziehende, sondern auch für Einheimische, die eine neue Bleibe suchen, etwa durch Haushaltsgründung oder -zuwachs.
Problematisch ist diese Situation auch für Unternehmen, für die die Wohnraumproblematik bei der Anwerbung neuer Fachkräfte ein Hindernis darstellt. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gestaltet sich insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Immobilienpreise in der Region und dem hohen Anteil an einkommensstarken Haushalten als besonders schwierig. Auf dem freien Markt wird zwar Wohnraum geschaffen, der aber in der Regel nicht preisgedämpft ist.
Vor diesem Hintergrund ist es Ziel des Marktes Murnau, sozial geförderten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



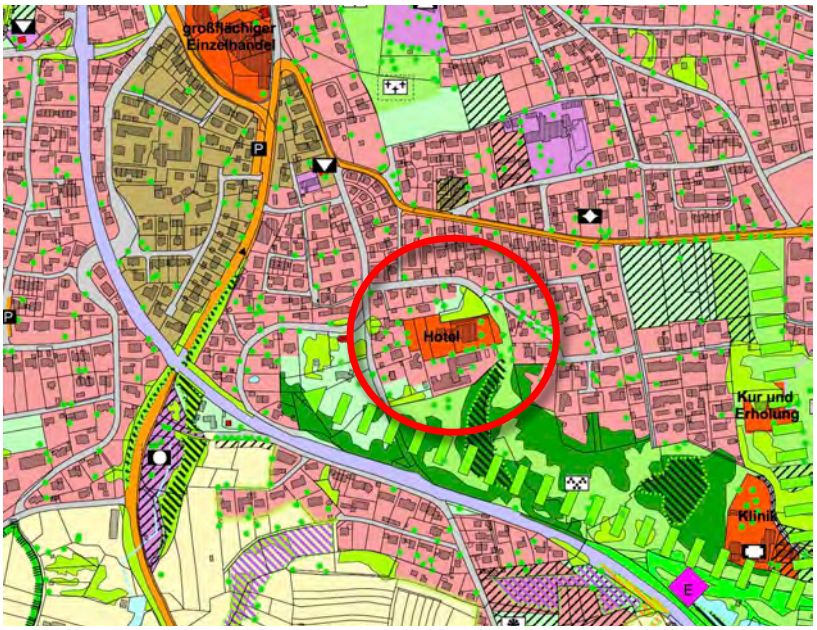
Luftbild mit dem Geltungsbereich, o-M-(@ Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Areal des ehemaligen „Hotel Ludwig“ wird bereits seit längerer Zeit nicht mehr touristisch genutzt und ist an eine Investorengesellschaft verkauft worden. Zukünftig soll die Grundstücke nach Vorstellung der Eigentümer für Wohnnutzung entwickelt werden.

Im Dezember 2023 hat der Bauausschuss des Marktes Murnau beschlossen, für das Areal des ehemaligen „Hotel Ludwig“ den sektoralen Bebauungsplan „Seidlpark 2“ gem. § 9 Abs. 2 d BauGB aufzustellen, mit dem Ziel 30 % der Grund- und Geschossfläche als Fläche für Gebäude mit Wohnungen festzulegen, die alle die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

## 2. Verfahrensart, planungsrechtliche Vorgaben

Der Gesetzgeber hat im Rahmen der Wohnraumoffensive der Bundesregierung und des Baulandmobilisierungsgesetzes den sektoralen Bebauungsplan „Wohnraumversorgung“ (§ 9 Abs. 2 d BauGB) eingeführt. Damit haben die Kommunen im unbeplanten Innenbereich bessere Handlungsoptionen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.



Ausschnitt des Flächennutzungsplan in Neuaufstellung, o:M:

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Murnau a. Staffelsee sowie in der sich im Verfahren befindlichen Neuaufstellung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet Hotel dargestellt, umgeben von Wohnbauflächen. Im Süden grenzt der Seidlpark an.

Ein Bebauungsplan existiert bisher nicht.

Die Voraussetzungen für einen sektoralen Baubauungsplan gemäß § 9 Abs. 2d BauGB sind gegeben. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird er im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss im Rahmen einer Berichtigung angepasst.

## 3. Bestehende Bebauung

Die bestehenden Grundflächenzahlen (GRZ) der Hauptgebäude der Umgebung wurden wie im Folgenden dargestellt ermittelt.

Die Grundflächenzahlen liegen bei 0,02 oder 0,05 bei parkähnlich bebauten Grundstücken, weiter über 0,10 bis 0,17 bei locker bebauten Grundstücken, bis hin zu 0,24 bei den etwas dichter bebauten Grundstücken. Ein Grundstück weist eine GRZ von 0,27 auf.
Nicht vergleichend herangezogen werden kann das direkt südlich angrenzende Grundstück mit untypischer Bautypologie und einer GRZ von 0,33.



bestehende Grundflächenzahlen der Hauptgebäude im Umfeld, o-M-

Im Vorfeld wurde auch die maximale Grundfläche von Baukörpern, die sich gemäß § 34 BauGB noch in die Umgebung einfügen würden, ermittelt. Nach Einschätzung des Landratsamtes liegt diese maximal sich einfügende Grundfläche je Baukörper bei 200 qm.

Die Marktgemeinde ließ daraufhin verschiedene Bebauungsvorschläge erarbeiten, die eine mögliche ortsverträgliche Bebauung aufzeigen sollten, die aber auch wirtschaftlich umsetzbar und damit Grundlage für kostengünstigen Wohnraum sein konnten. Um möglichst großen Planungsspielraum zu eröffnen, entschied man sich dafür, 7 gleiche Baukörper mit je 245 qm Grundfläche und mit je zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss zuzulassen. Auf das gesamte Grundstück bezogen ergab sich dadurch (ohne Flächen für Balkone, etc.) eine Grundflächenzahl von 0,25.



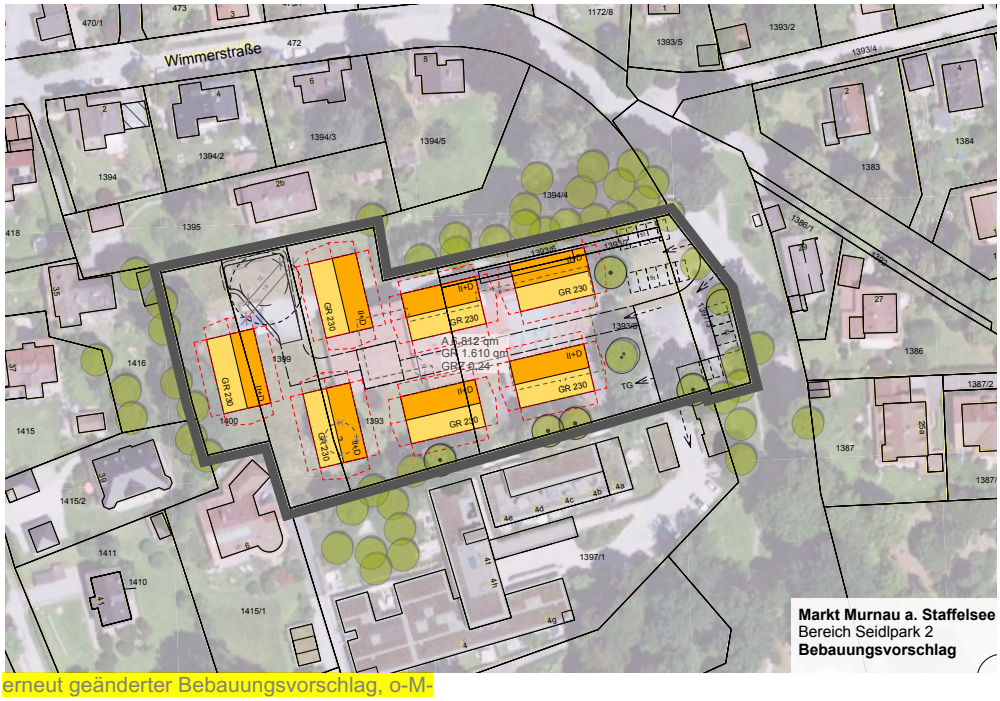
Ursprünglicher Bebauungsvorschlag, o-M-

Im Rahmen der Änderung der Planung nach der öffentlichen Auslegung wurde die maximal zulässige Grundfläche je überbaubare Grundstücksfläche auf 230 qm reduziert, damit verringert sich auch die grundstücksbezogene GRZ auf 0,24. Zudem wurden die Baukörper zum Erhalt der östlichen Bäume abgerückt, zwei weitere Baukörper gedreht.
Bei den zulässigen zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss wären ca. 7 bis 8 Wohnungen je Baukörper möglich.



geänderter Bebauungsvorschlag, o-M-

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurden nach Abstimmung mit den Nachbarn im Nordwesten die beiden westlichen Baukörper gedreht und verschoben und die innere Erschließung mit dem Wendehammer nach Norden geführt.



erneut geänderter Bebauungsvorschlag, o-M-

## 4. Inhalt des Bebauungsplans

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplanes „Seidlpark 2“ umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1393/ 6, 7, 8, 193, 1399, 1400 und 1397/3 mit einer Größe von 6.812 qm.

Verkehrsflächen
Zur Erschließung des Plangebietes und des südlich anschließenden Grundstücks wurde eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die öffentlich gewidmet wird.

Baugrenzen und Abstandsflächen:
Um die städtebauliche Konfiguration festzuschreiben, wurden sieben überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, deren Baugrenzen von Dachüberständen,

Terrassen, Vordächer und auch von Balkonen bis zum 2 m gemessen von der Außenwand überschritten werden dürfen. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags gültigen Fassung sind einzuhalten.

Wohnraumversorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass auf mindestens 28 % der zulässigen Grundflächen und Geschossflächen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich der Vorhabenträger hinsichtlich aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Wiese sichergestellt wird.
Die festgesetzten 28 % entsprechen zwei der sieben Gebäuden mit je 230 qm Grundfläche.




Planzeichnung, o.M.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden maximal zulässige Grundflächen für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. In den sieben überbaubaren Grundstücksflächen wurden je maximal 230 qm Grundfläche zugelassen. Dies übersteigt nur leicht das umgebende Maß der baulichen Nutzung und ist als ortsverträglich einzustufen.
Die planzeichnerisch festgesetzten Grundflächen dürfen für Flächen von Balkonen und Terrassen um 20 % überschritten werden.
Die zulässige Grundfläche darf, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit in einer Teilfläche eine Tiefgarage zu realisieren, durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Wandhöhen wurden mit maximal 6,80 m festgesetzt, die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Damit ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss möglich, die sich in die Umgebung einfügt.

In Bezug auf eine wirtschaftlichere Realisierung wurde ergänzend festgesetzt, dass für geförderten Wohnraum nur oberirdische Stellplätze oder Carports zulässig sind. Für den frei finanzierten Wohnungsbau ist eine Tiefgarage zu errichten.

Auf die Geltung der „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)“ des Marktes Murnau a. Staffelsee wurde hingewiesen.

Murnau, den 21.01.2026
geändert am 04.08.2026, 11.11.2026

Rolf Beuting, Erster Bürgermeister