

Gemeinde Oberaudorf

Landkreis Rosenheim

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43

„Am Heimfeld“

gemäß § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

erstellt: 29.07.2025

geändert: 25.11.2025

Planfertigung:

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Institut für ökologische Forschung

Gehweg 1 | D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630

office@agl-gmbh.com

Bearbeiter: Dipl. Ing. Belinda Reiser, Prof. Dr. U. Pröbstl-Haider

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
3	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS ...	3
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	4
5	UMWELTBELANGE.....	5
6	GESETESGRUNDLAGEN UND LITERATUR.....	6
6.1	Gesetzesgrundlagen.....	6
6.2	Literatur.....	6

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 43 Am Heimfeld wurde im Sommer 2023 rechtskräftig. In diesem „Ursplan“ wurden im Nordwesten des Geltungsbereichs 7 Reihenhäuser vorgesehen, die sich aber am Markt derzeit nicht verkaufen lassen. Der Gemeinderat hat deshalb in der Sitzung vom 29.04.2025 beschlossen, im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans im angegebenen Bereich anstelle der Reihenhäuser 3 Doppelhäuser festzusetzen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberaudorf als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplans können demnach aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

Da mit der geplanten Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht wesentlich verändert werden, keine Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten ist, keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird und keine Unfälle nach § 50 Satz 1 des BImSchG bedingt werden, erfolgt die Bebauungsplanänderung im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS

Das Planungsgebiet liegt an der Bad-Trißl-Straße im Bereich des früheren Freibads und dort am nordwestlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst ausschließlich die Flurnummer 300/44, Gemarkung Oberaudorf hat eine Größe von ca. 1.935 m². Der Geltungsbereich umfasst im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan die Baufelder 1 und 2:



Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (rot) auf der Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans

4 PLANUNGSKONZEPTION

Anstelle der geplanten Reihenhäuser werden 3 Doppelhäuser vorgesehen, die mit der langen Seite parallel zur Erschließungsstraße ausgerichtet werden. Die Doppelhäuser werden im Vergleich zu denen im südlichen Teil des Baugebiets zulässigen Kubaturen etwas niedriger geplant (Wandhöhe hier nur 6m statt 7m und Dachneigung 20° statt 27°) und entsprechen so den zulässigen Gebäudehöhen östlich des Änderungsbereichs.

Der ruhende Verkehr wird in Garagen und Stellplätzen direkt an der Erschließungsstraße untergebracht. Um eine „Verhüttelung“ zu vermeiden, werden Garagen und Stellplätze jeweils gebündelt. Dabei wird Doppelhaushälfte 1 Stellplatz und 1 Garage zugeordnet.

Für Gartengeräte etc. wird nördlich der Gebäude eine Fläche für ein Gartenhaus vorgesehen. Auch hier sollen die Nebengebäude beider Doppelhaushälften aneinandergebaut werden. Die übrige Grundstücksgrenze zur freien Landschaft ist als Ortsrandeingrünung zu gestalten.

Der bisher im vorliegenden Planungsgebiet festgesetzten Zaunfreie Bereich wird entsprechend der Lage der Baugrenzen, Stellplätze und Garagen modifiziert.

Abgesehen von der geänderten Bauweise, der zulässigen Wandhöhe sowie der Dachneigung, werden für den Änderungsbereich die Festsetzungen aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, die hier bereits für Doppelhäuser vorgesehen wurden. Auch die übrigen Festsetzungen und Hinweise des „Urplans“ gelten weiterhin unverändert.

5 UMWELTBELANGE

Die geplante Bebauungsplanänderung umfasst ein Grundstück mit bereits bestehendem Baurecht. Durch die Planung verändert sich der zulässige Nutzungsgrad nur geringfügig.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt, die über das bisher ermittelte Maß im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans hinausgehen sind nicht zu erwarten. Die bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bleiben durch das Vorhaben unberührt.

Bad Kohlgrub, den 25.11.2025



Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 GESETESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

6.1 Gesetzesgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist"

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

6.2 Literatur

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://atlas.bayern.de> [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, URL: <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [Stand: 2025]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL-HAIDER, U., SCHMID, W., 2013, Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, letzte Änderung in Kraft am 28.10.2017, URL: <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/> [Stand: 2025]