GEMEINDE **OBERAUDORF**

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

ORTSMITTE OBERAUDORF UND ANGRENZENDE BEREICHE

Oberaudorf, den 16.12.2025

1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Oberaudorf wurde erstmals im Jahr 1985 in die Städtebauförderung aufgenommen. Anlass waren im Wesentlichen größere Mängel im Ortsbild sowie die fehlende Aufenthaltsqualität im Ortszentrum. Die vorbereitenden Untersuchungen gem. BauGB für den Ortskern Oberaudorf wurden im Jahr 1987 fertig gestellt.

In den folgenden Jahren wurden mehrere Straßen und Plätze in der Ortsmitte neu gestaltet sowie private Sanierungsmaßnamen, wie z.B. umfassende Gebäudesanierungen, durchgeführt. Die Gesamtmaßnahme, die zu einer deutlichen Aufwertung der Ortsmitte führte, wurde nach ca. 15 Jahren abgeschlossen.

Die Verkehrsbelastung im Ortszentrum von Oberaudorf durch die in Nord-Süd-Richtung durch den Ort führende Staatstraße war bereits in den vorbereitenden Untersuchungen von 1987 ein Thema. Das hohe Verkehrsaufkommen stellt heute ein wesentliches Problem in Oberaudorf dar. Seit langem besteht in der Gemeinde der Wunsch nach einer Umgehung für das Ortszentrum.

Neben den negativen Auswirkungen des hohen Verkehrsaufkommens liegen in der Ortsmitte auch Mängel in Bezug auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum vor.

Mängel bestehen außerdem in Bezug auf den Zustand und die Gestaltung von Straßen und Plätzen. Insbesondere der Rathausplatz als zentraler Platz verfügt kaum über Aufenthaltsqualität.

Darüber hinaus muss sich Oberaudorf, wie alle Gemeinden, mit den Folgen des demographischen Wandels und des Klimawandels auseinandersetzen. Für Oberaudorf sind in Hinblick auf den Tourismus als wichtigsten Wirtschaftsfaktor die Folgen des Klimawandels von besonderer Bedeutung.

Die Gemeinde Oberaudorf hat daher beschlossen im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) die Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für die Ortsmitte Oberaudorf zu untersuchen.

Bei der Ausarbeitung des ISEK wurde die Gemeinde bzw. der Hauptsiedlungsbereich insgesamt betrachtet und vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Abs. 1 BauGB für die Ortsmitte von Oberaudorf einschließlich angrenzender Bereiche durchgeführt.

Den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Oberaudorf wurde im Oktober 2024 im Rahmen eines Ortsspaziergangs und einer Befragung sowie im Februar 2025 in zwei Bürgerwerkstätten die Möglichkeit gegeben sich am Planungsprozess zu beteiligen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24. 06. 2025 das Ergebnis des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes einschließlich der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Ortsmitte Oberaudorf und angrenzende Bereiche gebilligt.

Der Öffentlichkeit und den berührten Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit von 08.08.2025 bis 30.09.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen „Ortsmitte und angrenzende Bereiche“ gegeben.

Die Anregungen werden bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

2 Mängel, Schwächen und Risiken

Im Folgenden werden die Mängel und Konfliktbereiche stichpunktartig zusammengefasst. Für eine weiterführende Darstellung wird auf das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (I-SEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB für die Ortsmitte Oberaudorf und angrenzende Bereiche verwiesen.

Lage im Raum

- Die Gemeinde Oberaudorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Bevölkerungsentwicklung

- Die Gemeinde Oberaudorf weist ein sehr hohes Durchschnittsalter auf; es liegt deutlich höher als im Landkreis Rosenheim, dem Regierungsbezirk Oberbayern und dem Land Bayern.
- Bis zum Jahr 2039 wird der Anteil der 65-Jährigen oder Älteren voraussichtlich deutlich ansteigen und das Durchschnittsalter wird weiterhin höher sein als im Landkreis, dem Regierungsbezirk und in Bayern.

Wirtschaftsstruktur

- Die Wirtschaftsstruktur in Oberaudorf ist stark vom Tourismus abhängig. Die starke Abhängigkeit von nur einem Wirtschaftszweig bringt eine tendenziell höhere Krisenanfälligkeit mit sich.
- Der Klimawandel wird sich auf den Tourismus auswirken, insbesondere auf die Wintersportmöglichkeiten.
- Die Anzahl der Gästeübernachtungen pro Jahr haben noch nicht die Werte vor der Corona-Pandemie erreicht, auch wenn sie sich inzwischen annähern.
- Während der Hochsaison und auch in der Weihnachtszeit übersteigt die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten teilweise das Angebot in der Gemeinde.
- Das Freizeitangebot bei schlechtem Wetter ist vor allem für Kinder / Jugendliche wenig ausgebaut.
- Das Angebot an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ist relativ gering.
- Das Pendlersaldo ist seit Jahren negativ.
- Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist in Oberaudorf erschwert durch die Topgraphie, durch die notwendige Rücksichtnahme auf das touristische Potential und das Prädikat als Luftkurort, sowie Randlagen mit hohem Anteil an hochwertigen Biotopen und Schutzgebietsflächen, etc.
- Betriebe befinden sich teils an beengten Firmenstandorten ohne Erweiterungsmöglichkeiten.

Nutzung, Infrastruktur und Wohnen

- Bei der Grundschule besteht sowohl Erweiterungs-, als auch Sanierungsbedarf, erforderlich ist ein Ausbau bezüglich der Ganztagesbetreuung.
- Das alte Feuerwehrhaus am Kurpark, das zum Teil von Vereinen genutzt wird, ist sanierungsbedürftig. Ein Vereinsheim mit ausreichend Platz für die unterschiedlichen Vereine ist nicht vorhanden.

- Bei mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen wurde Leerstand kartiert. Einige stehen schon länger leer und befinden sich in mangelhaftem Zustand: Ehem. Gasthaus am Burgtor, Weber an der Wand, ehem. Schmiedewerkstatt nördlich der Kirche.
- Die Nutzung des ehemaligen Postgrundstücks Ecke Rosenheimer- / Geigelsteinstraße als Zustellstützpunkt der Post und Abstellfläche für die Lieferfahrzeuge ist der zentralen Lage nicht angemessen.
- Die privaten Garagenhöfe, Nebengebäude und Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Rosenheimer- und Kufsteiner Straße im Ortszentrum belegen große Flächen in zentraler Lage.
- Die Erweiterungsmöglichkeiten der Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Ortszentrum sind gering.
- Die Wohnnutzung im Ortszentrum ist durch Verkehrsemissionen beeinträchtigt.
- Die engen Gebäudeabstände im Ortszentrum sind nachteilig für die Wohnnutzung.
- Bei dem als Asylbewerberunterkunft genutzte Gebäude ist zumindest der äußere Zustand des Gebäudes sanierungsbedürftig und es erscheint mit den umgebenden Lagerflächen nicht für eine längerfristige Wohnnutzung geeignet.
- Es fehlt in der Gemeinde bisher ein Angebot an alternativen Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnhäuser oder seniorengerechte Wohnungen, auch als Anreiz um aus zu großen Wohnungen auszuziehen.

Mobilität und Verkehr

- Durch die Staatsstraßen, Rosenheimer-, Kufsteiner-, und Tiroler Straße ist die Ortsmitte stark vom Verkehr belastet.
- Bei Stau auf der Autobahn wird die Ortsdurchfahrt als Ausweichroute genutzt.
- Sowohl an der Tiroler Straße, wie auch der Geigelsteinstraße und der Kufsteiner Straße bestehen Engstellen für den Kfz-Verkehr, die nur einspurig befahrbar sind.
- Die öffentlichen Parkplätze am Rathausplatz und an der Rosenheimer Straße nördlich der Apotheke sind in Bezug auf ihre Lage und die Verkehrssicherheit problematisch.
- Das Angebot an Park und Ride Plätzen am Bahnhof ist nicht ausreichend, auch nicht das Angebot an Fahrradabstellplätzen.
- Die öffentlichen Parkplätze beanspruchen insbesondere an der Talstation Hocheck große Flächen.
- Die Bushaltestelle im Ortszentrum ist nicht barrierefrei ausgebaut, auch fehlen Fahrradabstellplätze und witterungsgeschützte Warteplätze.
- Fahrradabstellplätze sind im Ortszentrum vor den Läden, etc. nur in eingeschränktem Umfang vorhanden.
- Eine Radinfrastruktur ist in Bezug auf E-Bike Ladestationen und Werkzeugstationen kaum gegeben.
- Gehwege sind aufgrund des Oberflächenbelages häufig nicht barrierefrei.
- Im Bereich der Gehwege und Fußwegverbindungen bestehen mehrere Gefahrenstellen: Rosenheimer- /Bad-Trißl-Straße - unübersichtlichen Einmündungsbereich; Kufsteiner Straße - mehrere Engstelle, bzw. fehlender Gehweg sowie fehlende sichere Querungsmöglichkeit; Geigelsteinstraße - fehlender Gehweg bzw. fehlende sichere Querungsmöglichkeit bei der Blütenstraße; Tiroler Straße - fehlende sichere Querungsmöglichkeiten, insbesondere beim Sportgelände
- Die straßenunabhängigen Fuß- und Radwege sind teilweise sehr schmal (Weg an der Schule) oder führen über private Flächen (rückwärtiger Bereich an der Rosenheimer Straße).

Siedlungsstruktur, Gebäude, öffentlicher Raum und Nachverdichtung

- Die Hauptverkehrsstraßen und die Gleisanlagen bilden Barrieren innerhalb der Ortsstruktur.
- Einige Gebäude, darunter auch Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude weisen Mängel im Zustand auf (der Gebäudezustand wurde nur von außen beurteilt).
- Einzelne Gebäude fügen sich hinsichtlich Maßstäblichkeit und Gestaltung nicht in ihre Umgebung ein oder weisen eine störende Fassadengestaltung auf.
- Die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum ist durch die hohe Verkehrsbelastung stark beeinträchtigt.
- Der Rathausplatz ist mangelhaft gestaltet und verfügt kaum über Aufenthaltsqualität. Die Abdichtung der Tiefgarage unter dem Rathausplatz ist sanierungsbedürftig.
- Die Ausstattung der öffentlichen Plätze und Aufenthaltsbereiche im Ortszentrum ist oft mangelhaft in Bezug auf Sitzgelegenheiten, Schattenplätze, etc.
- In der Rosenheimer Straße ist in einzelnen Abschnitten die räumliche Fassung mangelhaft.
- Die Ortseingangssituation ist insbesondere am nördlichen Ortseingang an der Rosenheimer Straße mangelhaft, aber auch an der Reisacher Straße zu verbessern.
- Mehrere Straßen im Untersuchungsgebiet weisen Mängel in der Gestaltung und / oder dem Zustand auf: Rosenheimer- / Kufsteiner Straße, Carl-Hagen- Straße (westlicher Abschnitt), Blüten- und Florianistraße, Wildbarrenstraße, Oberfeldweg.
- Private Flächen beeinträchtigen vor allem im nördlichen Abschnitt der Rosenheimer Straße sowie im Bereich der Parkplätze südlich der Geigelsteinstraße den öffentlich genutzten Raum.
- Das Bahnhofsumfeld ist nicht entsprechend seiner Funktion als Ankunftsort gestaltet.
- Die im Bebauungsplanes Nr. 40 "Am Sportplatz" für den Bereich westlich der Tennishalle vorgesehene Bebauung und Nutzung ist nicht mehr zeitgemäß.

Landschaft und Grünstrukturen / Gewässer

- Die Aufenthaltsfunktionen des innerörtlichen Grünzugs und der Plätze ist nicht optimal ausgeschöpft.
- Eine gute Durchgrünung der Straßenräume fehlt.
- Die Versiegelung auf privaten wie öffentlichen Flächen ist zu hoch.
- Die privaten Gärten sind oft wenig vielfältig und es fehlt an Artenreichtum und Großgrün.
- Viele Bachabschnitte sind vollständig verrohrt oder die Ufer befestigt, Pufferstreifen fehlen.

Energie und Klimaschutz

- Aufgrund des Alters vieler Gebäude ist von einem erheblichen energetischen Sanierungsbedarf auszugehen. Dies betrifft auch öffentliche Gebäude, wie Rathaus und Schule.
- Mehr als 50% der Heizsysteme in der Gemeinde Oberaudorf werden noch mit Heizöl betrieben.
- Es besteht eine erhöhte Hochwassergefahr und eine erhöhte Gefahr für das Abrutschen von Hängen, auch im bebauten Bereich, aufgrund des Klimawandels und der damit verbundenen Starkregenereignisse.

3 Leitbild und Ziele

Im Rahmen der Ausarbeitung des ISEK mit VU Ortsmitte und angrenzende Bereiche wurde ein Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Oberaudorf erarbeitet, bestehend aus Oberzielen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde sowie aus Entwicklungszielen, die der Sanierung der Ortsmitte und angrenzender Bereiche des Hauptortes Oberaudorf zugrunde gelegt werden sollen.

Oberziele

Das Leitbild umfasst folgende Oberziele:

Stärkung der Funktion der Gemeinde Oberaudorf als Grundzentrum gemeinsam mit Kiefersfelden

Stärkung der Entwicklung als attraktiver Wohnort für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen

Stärkung des gemeinschaftlichen Miteinanders

Förderung der Nutzungsvielfalt im Bereich der Wirtschaftsstruktur - Tourismus, Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Handwerk, Gewerbe, Landwirtschaft - mit Tourismus als wichtigstem Wirtschaftsfaktor

Förderung der Entwicklung zum nachhaltigen Tourismusziel mit vielfältigem Angebot

Förderung einer nachhaltigen Mobilität

Erhalt und Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Siedlungs- und Baustruktur sowie der ortsbildprägenden Grünstrukturen als Teil der Identität

Förderung der Innenentwicklung um Flächen zu sparen und einer Zersiedelung entgegenzuwirken und Erhalt der Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen sowie Eingrünung der Ortsränder zur Vermeidung einer Verschmelzung

Erhalt der abwechslungsreichen Kulturlandschaft

Erhalt und Schutz der wertvollen Landschaftsstrukturen im Einklang mit Naherholung, Tourismus, Land- und Forstwirtschaft

Verbesserung der Erlebbarkeit der Gewässer und Stärkung ihrer Vernetzung- und Lebensraumqualität

Klimaschutz und Schutz vor Naturgefahren und den Folgen des Klimawandels, wie z.B. Starkregenereignisse, zunehmende Zahl an Hitzetagen, etc., durch Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas, Förderung einer ökologischen Land- und Forstwirtschaft, Optimierung der Regenwasserretention und -versickerung, etc.

Entwicklungsziele für die
Sanierung der Ortsmitte von Oberaudorf und angrenzender Bereiche

Ziele zu Nutzung und Infrastruktur

- Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt in der Ortsmitte
- Sicherung und Ausbau eines strukturverträglichen, qualitätvollen Angebotes an Läden, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungseinrichtungen im Ortszentrum
- Sicherung und Ausbau des Angebotes an Gütern des täglichen Bedarfs
- Aufwertung des nördlichen Abschnitts der Rosenheimer Straße als Ergänzungsbereich für Handel, Dienstleistung und Gastronomie
- Stärkung der Vernetzung des Ortszentrums mit dem geplanten Nahversorgungsangebot im Gewerbegebiet
- Erhalt und Ausbau wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere der Schule und der Kinderbetreuungseinrichtungen, Konzentration wichtiger Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortsmitte, soweit möglich
- Stärkung der Ortsmitte als attraktiven Wohnstandort und Bereitstellen eines Wohnungsangebotes für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen mit unterschiedlichen Wohnformen
- Nutzung / Reaktivierung leerstehender Bausubstanz und Neuordnung von Flächen, deren Nutzung ihrer Lage nicht angemessen erscheint, Entwicklung von Nutzungskonzepten
- Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, insbesondere energetische Sanierung

Ziele zu Tourismus, Freizeit und Zusammenleben

- Sicherung und Ausbau touristischer Anziehungspunkte in der Ortsmitte bzw. in ihrem näheren Umfeld - Freizeitanlage Hocheck, Kurpark, Barockmuseum, Museum, Ruine Auerburg, Luegsteinsee, Tourist Information und Ergänzung der Angebote insbesondere auch für Unternehmungen bei schlechtem Wetter
- Stärkung des Ortszentrums im Bereich Rosenheimer- / Kufsteiner Straße als lebendigen Ortsmittelpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität und einem attraktiven Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomiebetrieben und Freischankflächen
- Bereitstellen eines Übernachtungsangebotes für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere auch für jüngere Gäste sowie Familien
- Sicherung und Ausbau des Kultur- und Veranstaltungsangebotes
- Sicherung und Verbesserung der zentrumsnahen Sportstätten für den Vereinssport, insbesondere Verbesserung der Erreichbarkeit
- Ausbau und ggfs. Erweiterung des ehem. Feuerwehrhauses als Vereinsheim und / oder Bürgerhaus
- Bereitstellen von kostenfreien Begegnungsstätten und Treffpunkten für alle Generationen, insbesondere für Jugendliche
- Sicherung und Ausbau des Freizeitangebotes für alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere für Jugendliche
- Aufwertung des Bahnhofs mit Umfeld als Ankunftsort

Ziele zu Mobilität und Verkehr

- Verkehrsberuhigung des Ortszentrums und Verringerung der Barrierewirkung der Staatstraßen, soweit möglich
- Erhöhung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer durch Verkehrsberuhigung, Umbau unübersichtlicher Kreuzungs- und Einmündungsbereiche, Ergänzung fehlender Gehwege, Ausbau der Straßen entsprechend ihrer Funktion, Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf das unbedingt notwendige Maß, etc.
- Erhalt und Verbesserung der Anbindung der Schule an das Zentrum unter besonderer Berücksichtigung der Schulwegsicherheit
- Neuordnung der Parkierung
  - Ortszentrum, Rückbau störender Parkplätze, Bereitstellen einer ausreichenden Zahl zentrumsnaher Stellplätze
  - Talstation Hocheck, gestalterische Aufwertung, Reduzierung des Flächenbedarfs durch Errichtung eines Parkhauses, soweit möglich
  - Bahnhof, Bereitstellen eines ausreichenden Angebotes an Park & Ride Plätzen und Fahrradabstellplätzen
- Sicherung und Ausbau von Fuß- und Radwegverbindungen zur Vernetzung innerörtlicher Einrichtungen und Treffpunkte
- Ausbau der Radinfrastruktur - Stellplätze, Werkzeug-Stationen, etc.
- Bereitstellen der notwendigen Infrastruktur für E-Mobilität im öffentlichen Raum
- Förderung innovativer Mobilitätskonzepte wie z.B. Car-Sharing, Mitfahr-Plattform, Fahrradmietsysteme, etc. und Förderung der Vernetzung der verschiedenen Angebote
- Sicherung und Ausbau des ÖPNV-Angebotes, Sicherung und Verbesserung der Bushaltestellen
- Umsetzung der Barrierefreiheit

Ziele zu Gebäude, öffentlicher Raum und Nachverdichtung

- Erhalt des historischen Ortskerns hinsichtlich Ortsgrundriss und Baustruktur
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter und ortsbildprägender Gebäude, soweit möglich
- Sicherung wichtiger Raumkanten und Ergänzung fehlender Raumkanten zur Verbesserung der Raumstruktur
- Erhalt der Sichtbeziehungen zur Kirche als Orientierungspunkt im Ortsgefüge
- Gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßenräumen, Freiflächen, Parkierungsanlagen und in den Straßenraum wirkender Flächen zur Verbesserung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Sicherung und Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum als Treffpunkte für alle Bevölkerungsgruppen:
  - Neugestaltung Rathausplatz
  - Sicherung Ortbäckplatz, Verbesserung der Möblierung
  - Aufwertung Umfeld / Vorplatz ehem. Feuerwehrhaus
  - Entwicklung einer grünen Ortsmitte zwischen Bahnlinie und Rosenheimer Straße

  Erhalt und Aufwertung sonstiger Plätze / Vorplätze zur Gliederung der Ortsstruktur und als Treffpunkte
- Verbesserung der Vernetzung und Sichtbeziehung zwischen Kurpark und Ortszentrum an der Rosenheimer Straße

- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand, Verbesserung der Baugestaltung
- Förderung der Innenentwicklung, Prüfung von Möglichkeiten der Nachverdichtung und Ergänzung der Bebauung
- Aufwertung der Ortseingangssituationen
- Aktive Anpassung an den Klimawandel, z.B. durch Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf Flächen im öffentlichen Raum, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Schaffung von Schattenplätzen, etc.

Ziele zu Grünstruktur, Freiraum und Gewässer

- Sicherung bzw. Ergänzung begrünter Ortseingänge und Ortsränder
- Verbesserung der Erlebbarkeit der Gewässer
- Entwicklung von Pufferstreifen entlang der Bäche und Gräben und Rückbau von Verrohrungen und Verbauungen
- Sicherung und qualitative Aufwertung der innerörtlichen Grünfläche im Ortskern, Verbesserung der innerörtlichen Grünfläche zwischen Ortsmitte und Bahn als prägende Grünoase im Ortskern, Verbesserung der öffentlichen Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität
- Erhalt des Kurparks mit Spielplatz
- Erhalt und Neuanlage von Streuobstwiesen
- Durchgrünung der Straßen und Siedlungsbereiche mit Großgrün, sowie Entsiegelung zur Verbesserung des Kleinklimas, insbesondere auch im Bereich der öffentlichen Räume zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie ihrer gestalterischen Qualität und Identität für den Ort
- Erhalt und Förderung der ortstypischen Bauern- und Gemüsegärten sowie Obstwiesen und ihrer Einfriedungen

4 Umgriff des Sanierungsgebietes

Um diese Sanierungsziele zu erreichen, ist eine Vielzahl von Maßnahmen im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen vorgesehen. Es erscheint daher zweckmäßig das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme einzelner Flächen am Rand des Gebietes, die von der Durchführung der Sanierung nicht berührt werden, als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB festzulegen. Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 50,1 ha.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes soll Privatinitiativen fördern (nach §§ 7h, 10f, 11a EStG können für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden). Für die Gemeinde Oberaudorf verbessern sich die Möglichkeiten, diese Initiativen im Sinne der Sanierungsziele zu steuern.

Handlungsbedarf besteht insbesondere in Bezug auf die Verkehrsbelastung im Ortszentrum. Die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen und die Verkehrsemissionen beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität im Ortszentrum und die anliegenden Nutzungen, insbesondere auch die Wohnnutzung. Die mangelhafte Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum hat Auswirkungen auf das Leben im Ort und den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsfaktor. Um eine wirksame Verkehrsberuhigung des Ortszentrums zu erreichen, strebt die Gemeinde Oberaudorf eine Änderung der Verkehrsführung und, wenn möglich, den Bau einer Umgehungsstraße zwischen der Geigelsteinstraße und der Tiroler Straße östlich des Gewerbegebietes an. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortszentrum ist außerdem in Teilen eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich.

Mängel bestehen außerdem in Bezug auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und die Erreichbarkeit der Sportanlagen und des Jugendcafés sowie der Freizeitanlage am Luegsteinsee für den Fuß- und Radverkehr.

Weitere wichtige Punkte sind die gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen und in den öffentlichen Raum wirkenden Freiflächen, insbesondere der Rathausplatz als zentraler Platz verfügt kaum über Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus sind Verbesserungen im Bereich der innerörtlichen Fuß- und Radwegverbindungen sowie die Neuordnung und gestalterische und grünordnerische Aufwertung der großflächigen Parkierungsanlagen an der Talstation der Hocheckbahn erforderlich.

Die Bereitstellung ausreichender Räumlichkeiten für die Vereine sowie Schaffung eines Treffpunktes für alle Bevölkerungsgruppen durch die Sanierung und den Umbau des ehem. Feuerwehrhauses dient der Förderung der Dorfgemeinschaft.

Mit der Neuordnung und Nachverdichtung einzelner Bereiche in der Ortsmitte kann eine Verbesserung der Nutzungs- und Ortsstruktur erreicht werden. Daneben sind Maßnahmen zur Förderung des Tourismus in Bezug auf eine Verbesserung des Beherbergungsangebotes vorgesehen sowie die Bereitstellung von Flächen für kleine und mittlere Gewerbe- / Handwerksbetriebe zur Förderung eines breiteren Arbeitsplatzangebotes.

Im Bereich des Klimaschutzes kommen Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung, zur energetischen Sanierung sowohl kommunaler Gebäude als auch von Gebäuden in Privatbesitz und der Verbesserung der Durchgrünung, insbesondere durch das Pflanzen von Bäumen im öffentlichen Raum, sowie der Renaturierung von Bächen und Gräben besondere Bedeutung zu. Zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität ist der Ausbau der P+R- und B+R Plätze erforderlich. Der prägende Grünbereich zwischen Rosenheimer Straße und Bahnlinie, der einen wichtigen Beitrag zum innerörtlichen Kleinklima darstellt, soll erhalten und aufgewertet werden.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes, das diese Bereiche umschließt, erscheint daher sinnvoll.

5 Wahl des Verfahrens

Das Sanierungsgebiet "Ortsmitte Oberaudorf und angrenzende Bereiche" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt, da mit nennenswerten, sanierungsbedingten Wertsteigerungen nicht zu rechnen ist. Bei den Sanierungsmaßnahmen werden sich Bodenwertsteigerungen vermutlich in einem so geringen Rahmen bewegen, dass die Ermittlung dieser Wertsteigerungen in keinem Verhältnis zu dem damit verbundenen Verwaltungsaufwand steht.

Ein Ausgleich der sich in Zusammenhang mit der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen evtl. ergebenden Vorteile kann im Rahmen der Bauleitplanung durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch wird es die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

Sollte sich bei weitergehenden Untersuchungen (Feinuntersuchungen) von Teilbereichen des Sanierungsgebietes herausstellen, dass einzelne Sanierungsmaßnahmen nur mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt werden können, könnte für Teile des Sanierungsgebietes auch das umfassende Verfahren angewendet werden (Verfahrenswechsel).

6 Genehmigungspflichten

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird insgesamt ausgeschlossen.

Ein großer Teil der vorgesehenen Maßnahmen befindet sich im öffentlichen Bereich bzw. auf Flächen im Eigentum der Gemeinde oder kann mit Instrumenten der Bauleitplanung umgesetzt werden. Auch kann die Gemeinde für die Umsetzung der Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen ggfs. das im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bestehende Vorkaufsrecht anwenden. Für das Ortszentrum („Kerngebiet Oberaudorf“) besteht darüber hinaus eine Erhaltungssatzung, ebenso für den Bereich an der Einmündung der Seestraße in die Kufsteiner Straße („Gebiet südlich des Burgtors“).

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Durchführung der Sanierung in gutem Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgt. Mit direkten Gesprächsangeboten hat die Gemeinde bisher positive Erfahrungen gemacht. Auch in der inzwischen aufgehobenen Sanierungssatzung „Ortskern Oberaudorf“ aus dem Jahr 1989 war die Anwendung des § 144 BauGB ausgeschlossen.

Auf die Anwendung der Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge kann daher verzichtet werden.

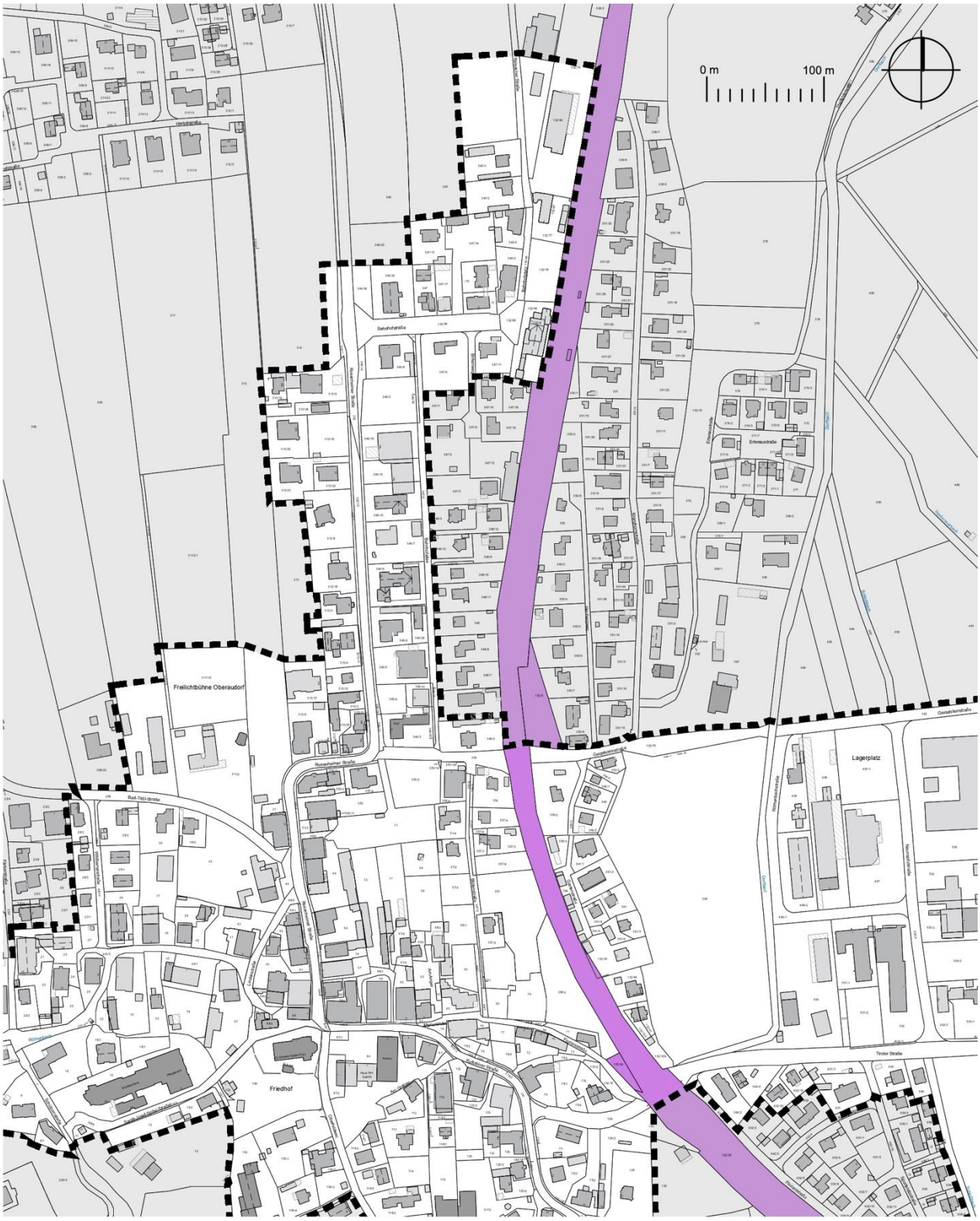
7 Hinweis zu Bahnflächen

Innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich Bahnflächen der Bahnlinie Rosenheim – Kiefersfelden, die sich im Eigentum der der Deutschen Bahn AG befinden. Bei dem gewidmeten Bahngelände handelt sich um eine planfestgestellte Bahnanlage, die Bestandsschutz genießt. Siehe Planausschnitt auf der folgenden Seite.

Oberaudorf, den 17.12.2025

.....
Dr. Matthias Bernhardt, 1. Bürgermeister

Gewidmete Bahngrundstücke



Gewidmetes Bahngelände - planfestgestellte Bahnanlage innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung "Ortskern Oberaudorf und angrenzende Bereiche" bzw. an diesen angrenzend

Geltungsbereich Sanierungssatzung "Ortskern Oberaudorf und angrenzende Bereiche"