

**Gemeinde Oberaudorf**

**Landkreis Rosenheim**

## **6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05**

### **„An der Sudelfeldstraße“**

gemäß § 13a BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

erstellt: 24.06.2025

geändert: 16.09.2025

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**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS...</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>GESETESGRUNDLAGEN UND LITERATUR.....</b>	<b>9</b>
<b>6.1</b>	<b>Gesetzesgrundlagen.....</b>	<b>9</b>
<b>6.2</b>	<b>Literatur.....</b>	<b>9</b>

## **1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 05 im Bereich der Sudelfeldstraße stammt in der Urfassung aus dem Jahr 1968 und wurde aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen bereits mehrfach geändert.

Im Rahmen der nun vorliegenden 6. Änderung sollen auf einem bisher nur mit einem kleineren Einfamilienhaus bebauten Grundstück die baurechtlichen Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll dazu bezüglich der zulässigen Grundfläche, Wandhöhe sowie der Anzahl der Wohneinheiten angepasst werden.

## **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 das Ziel der Bebauungsplanänderung die Nachverdichtung im Innenbereich hat, der Umgriff des Planungsgebiets keine Grundflächen größer 2ha generiert sowie folgende Bedingungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt werden:

- die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind (es verbleibt die gewerbliche Nutzung sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in der Summe nicht erhöht (in Folge der Festsetzung von privaten Grünflächen angepasst)
- die Planungen die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert (vergleichbare Baukörper sind westlich bereits vorhanden),
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVS besteht (keine Überschreitung der einschlägigen Schwellenwerte gemäß nach Anlage 1 UVGP),
- keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen (vgl. auch Erläuterungen in Kapitel 5) und auch
- keine schweren Unfälle im Hinblick auf den das Immissionsschutzgesetz zu erwarten sind,

wendet die Gemeinde das Vereinfachte Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB an.

### 3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGS- GEBIETS

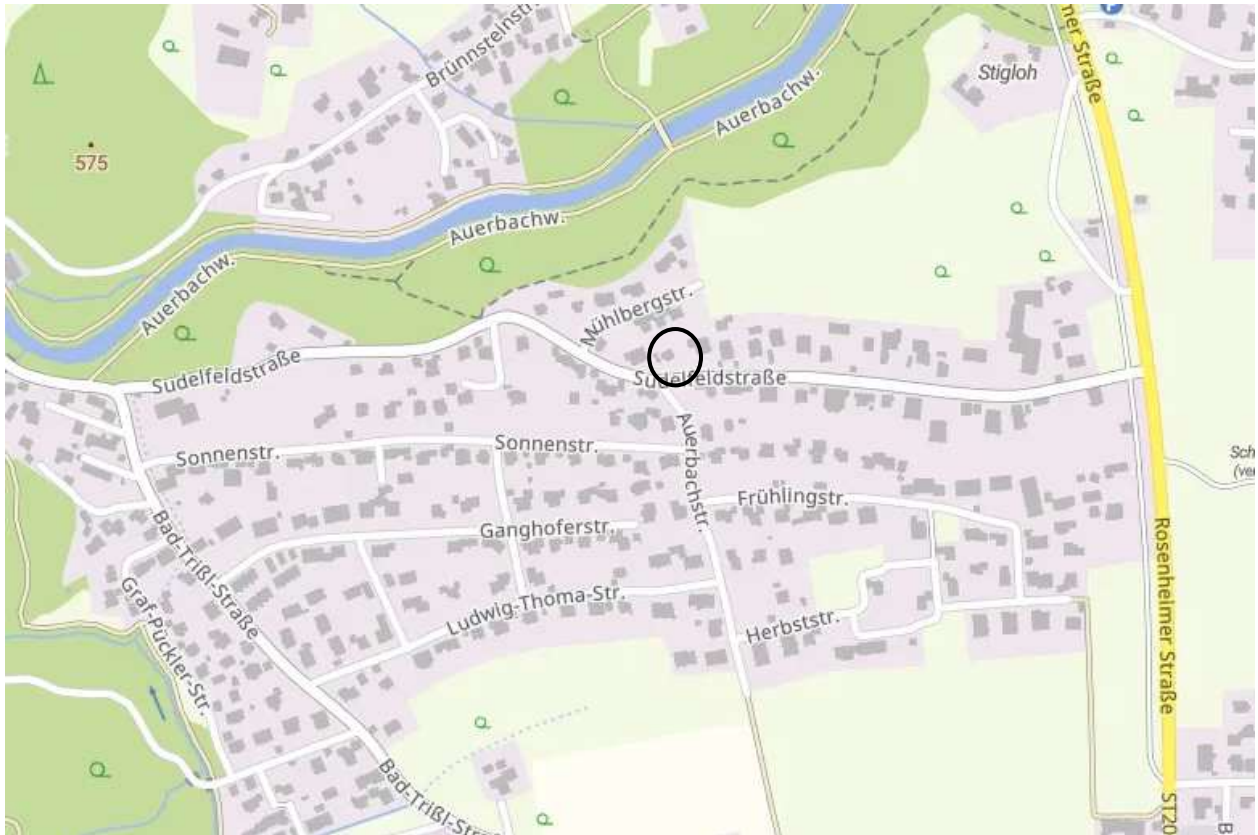


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets (schwarzer Kreis); Kartengrundlage: TK 25, Quelle: BayernAtlas, Stand 2025

Das Planungsgebiet liegt im Wohngebiet an der Sudelfeldstraße ungefähr auf der Höhe der Abzweigung der Auerbachstraße. Das Grundstück hat eine Größe von 0,08ha.

Das Grundstück ist mit einem älteren Einfamilienhaus bebaut, welches im rückwärtigen Teil des Flurstücks liegt. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch mit Gehölzen, Bäumen und Rasen angelegt.

### 4 PLANUNGSKONZEPTION

Auf den benachbarten Grundstücken wurden in der Vergangenheit deutlich größere Wohngebäude geschaffen. Die nun vorliegende Planung orientiert sich deshalb bezüglich des zulässigen Nutzungsmaßes am Gebäudebestand in der nahen Umgebung. Die nachfolgenden Abbildungen zeigen Entwürfe für die geplante Gebäudekubatur, die als Grundlage für die Bebauungsplanänderung dienen:

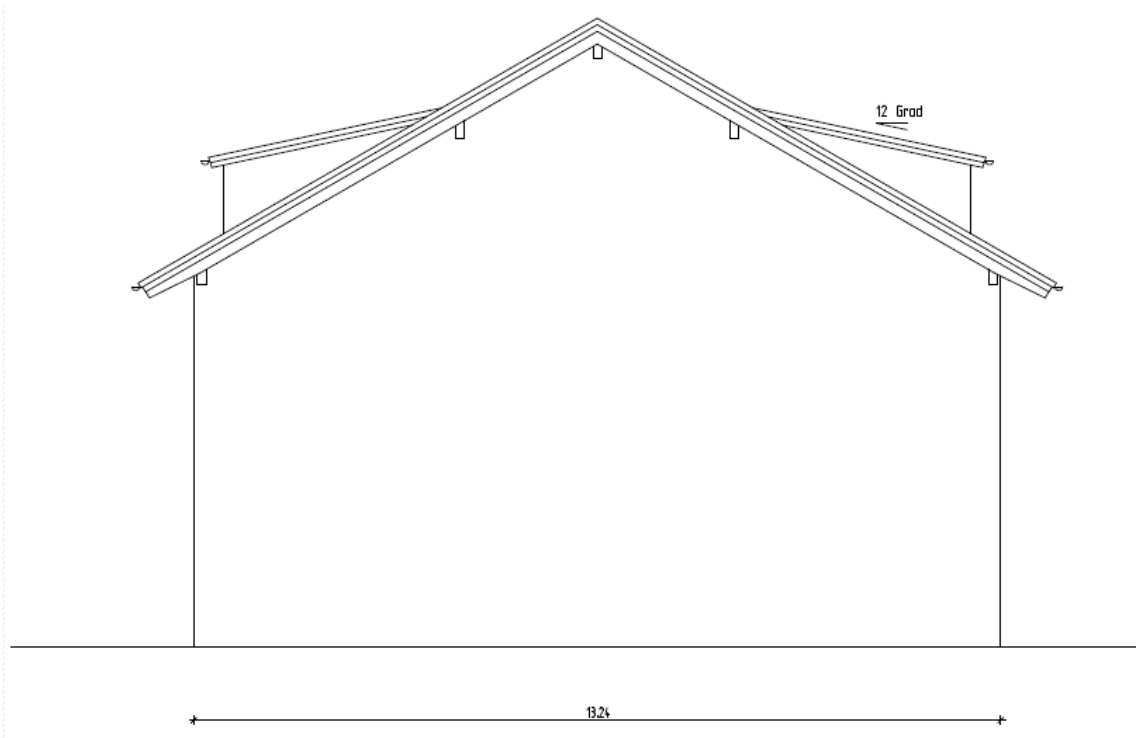


Abb. 2 Ansicht von Süden, Quelle: Bauamt Gemeinde Oberaudorf, Stand 05.2025

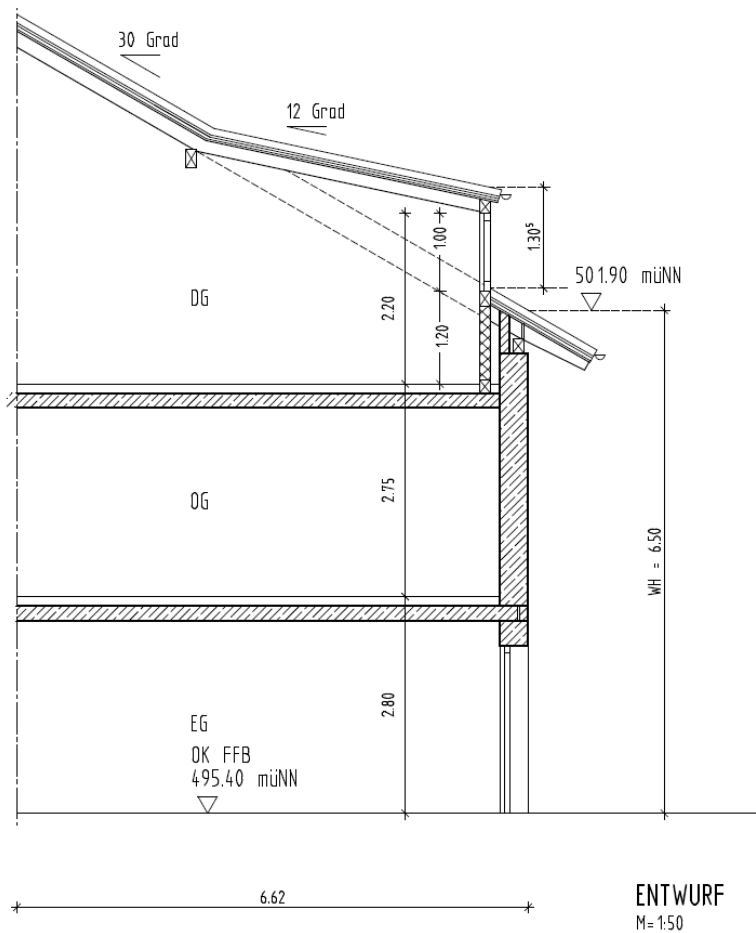


Abb. 3 Schnitt durch das Wohngebäude, Quelle: Bauamt Gemeinde Oberaudorf, Stand 05.2025

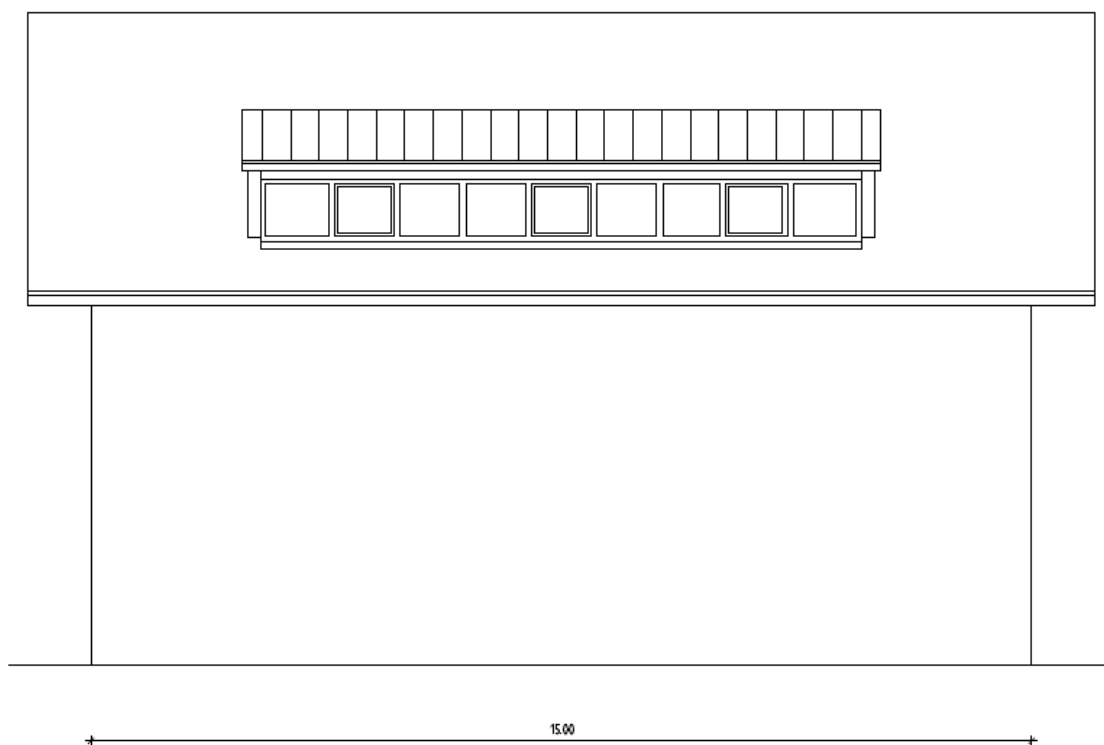


Abb. 4 Ansicht von Westen; Quelle: Bauamt Gemeinde Oberaudorf, Stand 05.2025

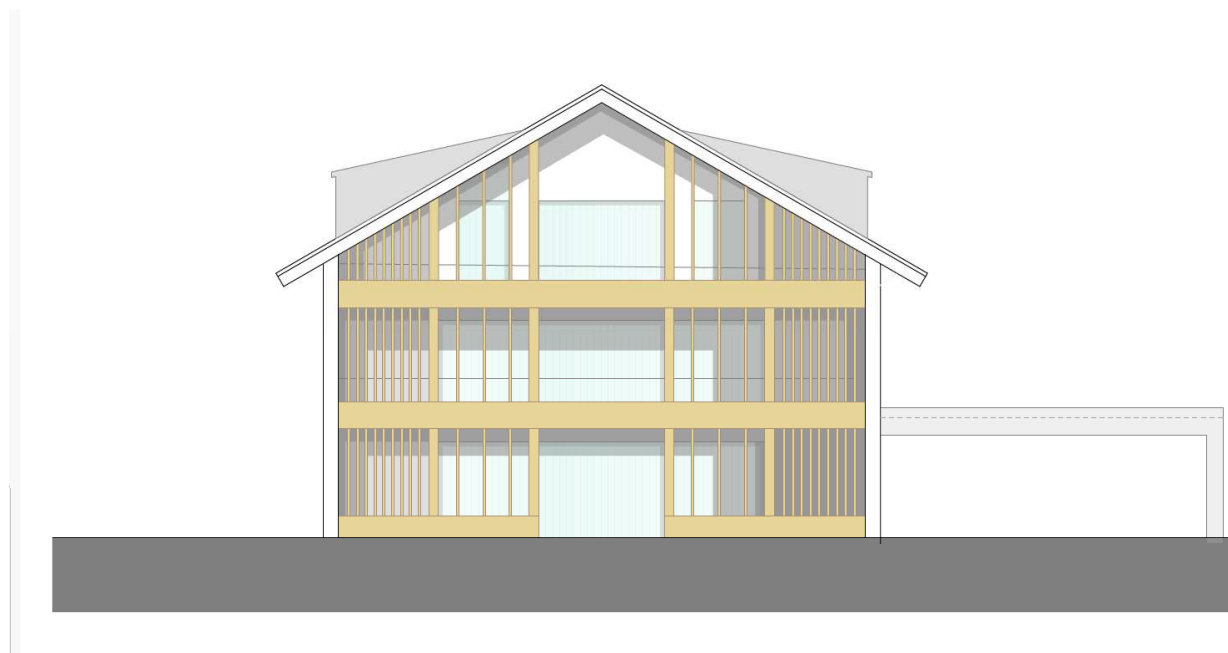


Abb. 5 Visualisierung des Baukörpers, Ansicht von Süden; Quelle: Architektin Weidinger, Stand 05.2025

Die Bebauungsplanänderung umfasst demnach folgende Anpassungen am Maß der baulichen Nutzung, der Gestaltung sowie der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen:

- **Baugrenzen:** Vergrößerung und Neusituierung der Baugrenzen
- **Grundflächen- und Geschossflächenzahl:** Festsetzung der GRZ von 0,3 mit einer Überschreitung bis 0,7 für die erforderlichen Stellplätze mit Zufahrt; Verzicht auf die Festsetzung

der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Geschossflächenzahl, da die Kubatur über die Wandhöhe in Verbindung mit der zulässigen Grundfläche und den Baugrenzen ausreichend bestimmt wird.

- **Wandhöhe:** Festsetzung einer Wandhöhe von 6,75m, was eine dreigeschossigen Bauweises ermöglicht (2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss)
- **Anzahl der Wohneinheiten:** diese werden von 2 auf 3 zulässigen Wohneinheiten erhöht
- **Stellplätze / Nebenanlagen:** Für die geplanten 3 Wohneinheiten werden mind. 6 Stellplätze erforderlich, die an der Ostseite des Grundstücks als Schrägparker sowie in einer Garage im Nordosten parkieren sollen. Die Zufahrt zur Garage fungiert gleichzeitig als Zufahrt zu den Stellplätzen. Die trichterförmige Ausfahrt ermöglicht eine Wendung auf dem Grundstück, so dass die Pkw vorwärts auf die Sudelfeldstraße einbiegen können. Die Fläche für die Stellplätze wurden so abgegrenzt, dass diese durch Gehölze und Rabatten eingegrünt werden können. Über die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zudem geregelt, dass diese wasserdurchlässige ausgebildet werden müssen. Im Zufahrtsbereich wird eine Fläche für ein Abfallsammelanlage vorgesehen. Fahrräder sollen in einem Anbau an die Garage im Norden des Grundstücks unterkommen. Weitere Nebenanlagen sind nicht vorgesehen.
- **Baumpflanzungen:** für das Vorhaben muss der vorhandene Gehölzbestand gerodet werden. Als Ersatz für die entfallenden Lebensraumstrukturen siedlungsbegleitender Tierarten werden drei Bäume entlang der Südgrenze des Grundstücks gepflanzt. Diese dienen ebenso zur Beschattung und Frischluftproduktion und damit zur Optimierung des lokalen Kleinklimas bei.

Bezüglich der Gestaltung des Gebäudes gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde. Abweichend davon sind hier allerdings auch Blechdächer zulässig. Garagen und Nebengebäude sind zudem mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.

## 5 UMWELTBELANGE

Die geplante Bebauungsplanänderung umfasst ein Grundstück mit bereits bestehendem Baurecht und entsprechendem Altbaubestand. Das Grundstück ist mit heimischen Gehölzen gut eingewachsen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Insbesondere kommt der Rodung in den Wintermonaten eine hohe Bedeutung zu.

Das Grundstück weist nur eine geringe Hangneigung auf. Trotzdem kann es bei Starkregen zu schnell abfließendem Oberflächenwasser kommen. Der festgesetzte Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens greift die mittlere Geländehöhe auf, dadurch wird das Gebäude im Norden voraussichtlich in das Gelände einschneiden. Entsprechend sind die Gebäude bis mind. 0,25m über dem Gelände vor eindringendes Wasser zu schützen.

Der zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich in der Summe geringfügig und entspricht im Sinne der Innenentwicklung auf Flächen mit bestehendem Baurecht den Zielen der Landesplanung (LEP Kap. 3.1 Nutzung vorhandener Flächen im Innenbereich anstelle einer Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich).

Bad Kohlgrub, den 16.09.2025



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## **6 GESETESGRUNDLAGEN UND LITERATUR**

### **6.1 Gesetzesgrundlagen**

BAUGESETZBUCH (BAUGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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 § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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]