



Gemeinde Oberaudorf, Kufsteiner Straße 6, 83080 Oberaudorf

Bekanntmachung

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 „Am Heimfeld“ für das Grundstück Fl.Nr. 300/44, Gemarkung Oberaudorf

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf hat in seiner Sitzung am 23.06.2026 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Heimfeld“, Gemarkung Oberaudorf im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist entsprechend der Regelung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht notwendig.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberaudorf hat in seiner Sitzung am 23.06.2026 in öffentlicher Sitzung den Planentwurf gebilligt und beschlossen, aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Heimfeld“, Gemarkung Oberaudorf bekannt zu geben und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Heimfeld“, Gemarkung Oberaudorf umfasst den kompletten Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Am Heimfeld“ wurde im Sommer 2023 rechtskräftig. In diesem „Urplan“ wurden im Nordwesten des Geltungsbereichs 7 Reihenhäuser vorgesehen, deren Vermarktung aufgrund der komplizierten Aufteilung nicht möglich war. 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.

Das Planungsgebiet liegt in Teilen im Gefährdungsgebiet für Überschwemmungen bei Extremhochwasser. In Folge dessen, wurden Festsetzungen zur höheren Situierung der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss in Verbindung mit der Zulässigkeit von Aufschüttungen vorgesehen, die die potentielle Überschwemmungsgefahr mindern. Diese Festsetzung führt nun in Teilen zu Schwierigkeiten, barrierefreie Zugänge zwischen Hauptgebäude und Garage herzustellen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt deshalb eine Klarstellung und Vereinfachung der Festsetzung bezüglich der Situierung der Garagen.

Mit einer zwingenden Wandhöhe und Dachneigung für die Doppelhäuser sollte eine einheitliche Kubatur dieser Gebäude gewährleistet werden. Dieses Ziel soll nun durch die Festsetzung einer Baulinie in Richtung der öffentlichen Erschließungsstraße noch verstärkt werden, da so eine ruhigere Fassadenansicht geschaffen werden kann.

Durch die Baulinie, in Verbindung mit den engen Baugrenzen, ergeben sich auf den kleinen Baugrundstücken im Nordwesten enge Vorgaben für die Bebauung. Da die derzeitige Regelung bezüglich der Höhensituierung der Baukörper im Gelände in Verbindung mit der zwingenden Wandhöhe die möglichen Grundflächen der Gebäude zu-

sätzlich einschränken würde, wird für diese 6 Grundstücke eine gesonderte Regelung zum Abstandsflächenrecht vorgesehen.

Der Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2025 kann im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 10.07.2026 bis 21.08.2026

im Internet unter <https://www.rathaus-oberaudorf.de/aktuelles> eingesehen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die genannten Unterlagen auch bei der Gemeinde Oberaudorf im Rathaus, Kufsteiner Str. 6, 83080 Oberaudorf, 1. Obergeschoss Zimmer 11 während der Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Mittwoch von 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr) eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (an rathaus@oberaudorf.de oder bauamt@oberaudorf.de), bei Bedarf aber auch
 - schriftlich (an: Gemeinde Oberaudorf, Kufsteiner Str. 6, 83080 Oberaudorf),
 - per Fax an 08033/30140,
 - persönlich zur Niederschrift,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Am Heimfeld“ unberücksichtigt bleiben können.

Über die Stellungnahmen entscheidet die Gemeinde in öffentlicher Sitzung.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Oberaudorf, den 10.07.2026

Gemeinde Oberaudorf

Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister



Amtstafel Oberaudorf/Niederaudorf
Aushang vom 10.07.2026 bis 21.08.2026