



Gemeinde Ruhpolding 2. Änderung des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Chiemgau Arena"

Präambel

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 417) geändert worden ist, - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 ist, - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 geändert worden ist, - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, - der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und - des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

erlässt die Gemeinde Ruhpolding folgende 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Chiemgau Arena"

als Satzung.

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan "Chiemgau Arena" vom 28.10.2011 (Datum des Inkrafttretens) mit seiner 1. Änderung wird durch diese vorliegende 2. Änderung nur im festgesetztem Geltungsbereich geändert. Die Festsetzungen und Hinweise des Urplans gelten unverändert, soweit sie nicht durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ergänzt oder geändert wurden.

Maßgebend für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Chiemgau Arena" ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nummerierung der Festsetzungen und Hinweise dem Urplan entspricht, die bei Bedarf entsprechend ergänzt wurden. Festsetzungen, die für den Geltungsbereich der Änderung nicht maßgeblich sind, sind im Urplan nachzulesen.

Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung**
 - Art der baulichen Nutzung
 - Fläche für den **Gemeinbedarf** mit Zweckbestimmung "Bundesstützpunkt für Biathlon und Ski Nordisch" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB). Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur Gebäude, Lager- und Betriebsflächen sowie sonstige Anlagen (auch gastronomischer Art) zulässig, die überwiegend dem Betrieb des Bundesleistungszentrums dienen.
 - Im Baufeld GB 4 der ganzjährige Betrieb einer **Shank- und Speisewirtschaft** ausnahmsweise zulässig.
 - Für Betreiber, Pächter, Hausmeister oder Mechaniker sind Geltungsbereich insgesamt maximal vier **Betriebswohnungen** zulässig, soweit sie den Betrieben im Biathlonleistungszentrum zugehörig sind. Davon sind drei Wohneinheiten im Baufeld GB4a und eine Wohneinheit im Baufeld GB3 zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Die Flächen außerhalb festgesetzter Grün- und Ausgleichsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Chiemgau Arena" sind bereits über die Erfassung des Bebauungsplans als ein **Baugrundstück** definiert. Innerhalb dieses Baugrundstücks wird in Folge der 2. Änderung dieses Bebauungsplans die gesamte maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen (GR-Baugrundstück gesamt) von 11.800 m² auf 12.800 m² erhöht (+ 800 m² im Baufeld 4a, + 400 m² im Baufeld 4b). Die zulässigen Grundflächen in den Baufeldern außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung bleiben durch die Änderung unberührt. Im **Baufelder GB 4** wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Angaben in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung erhöht.
 - In den Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

Nr. des Baufelds	Bezeichnung des Baufelds	maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (Attkhöhe bei Flachdach bzw. Firsthöhe bei Satteldach), gemessen vom OK Erdgeschossfußboden bis OK Attker/First
GB 4a	Zimmergalm	FH 7,20
GB 3	Funktionsgeb.	FH 9,00
GB 4b	Saal	FH 5,90
GB 4c	Zimmergalm	FH 7,20
GB 3	Funktionsgeb.	FH 9,00
GB 4d	Lagerhalle	GR 2500
GB 7	Retungsdienstgeb.	FH 6,50
GB 130	GR 130	
GB 5	Skiverleih	FH 5,00
GR 120	GR 120	
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FF B EG) von Anbauten im Baufeld GB 4a und 4b sind auf die Höhe von 704,20 mÜNN zu situieren. Im Falle von Neubauten ist eine Abweichung von der festgesetzten Bezugshöhe bis zu 0,30m zulässig.
 - Baugrenzen, Verbindliche Maße**
 - Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze / Baufenster)
 - Grenze unterschiedlicher Nutzung (Nutzungsgrenze), hier unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
 - Verbindliche Maße, Angabe in Meter
 - Gestaltungsvorschriften**
 - Nebengebäude gemäß Ziffer 3.3 in Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind mit Satteldach (Dachneigung zwischen 18 und 24°) und Holzfassade zu errichten. Die Dachdeckung ist ebenfalls aus Holz oder Dachziegel in rotbraunen Farbtönen herzustellen.
 - Für die Gebäude im Baufeld GB 4 sind die Gestaltungsvorschriften des Urplans zu berücksichtigen. Zudem ist eine Dachdeckung aus Holz zulässig.
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Verkehrsfläche (B 305) mit Strassenbegrenzungslinie und Grenze der anbaufreien Zone (Abstand zum Fahrbahnrand 20 m)
 - Sichtdreiecke: In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßeneckante des angrenzenden Fahrbahnrands um nicht mehr als 0,80 m überragen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätzen sowie die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten.
- Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**
 - Offene Stellplätze
 - Fläche für Nebenanlagen:
 - Lagerhalle:** Es ist ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 360m² und einer seitlichen Wandhöhe von 4,00 m, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante der Dachhaut, zulässig.
 - WC:** Nebengebäude für eine Toilettenanlage. Zulässig ist ein Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 120m² und einer seitlichen Wandhöhe von 4,00 m, gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante der Dachhaut, zulässig.
 - LW:** Bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude im Bereich der Seewirtswiese
 - BG:** Zulässig ist die Anlage eines Biergartens (Terrassen) bis zu einer Grundfläche von 500m² im Bereich des Biergartens sind mind. 5 weitere heimische Laubbäume gemäß Liste (1) zu pflanzen.
- Grünordnung und Wasserflächen**
 - Einzelbäume zu erhalten:** Zum Schutz dieser Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit bei Gefährdung gemäß DIN 18920 entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.
 - Heimischer Laubbaum / Sträucher zu pflanzen:** Art und Mindest-Pflanzqualität gemäß Liste (1), (2) und (3) unter Ziffer 4.1. Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen sind zur Art und Pflanzqualität die Angaben im Umweltbericht zu verwenden. Die Lage darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 10 m von der in der Planzeichnung abweichen.
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:** Zulässig sind die für den Betrieb des Bundesstützpunkts zugeordneten inklusive der notwendigen Fußwegeverbindungen.

- Fläche für die Landwirtschaft mit temporärer Parkplatznutzung. Zulässig ist eine auf den Winter beschränkte Nutzung als unversetzter Parkplatz im Rahmen von, dem Bundesstützpunkt zugeordneten, Veranstaltungen. Die temporäre Aufstellung von Festzellen oder anderen betriebsbedingten Anlagen ist zulässig, soweit sie dem Betrieb des Bundesstützpunkts zugehörig sind. Mögliche Flächenrisiken, die durch die zulässige Nutzung der Grünflächen entstehen, sind schnellstmöglichst zu beheben. Ein temporärer oder dauerhafter Schutz vor Fahrspuren durch Holz- oder Kunststoffsysteme bei erheblichen Belastungen oder wiederholten Veranstaltungen ist zulässig.
 - Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Die Gehölzflächen sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten gemäß Ziffer 4.1 des Urplans spätestens in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
 - Bach / Graben, Bestand, gemäß Bestandsvermessung BG-Traunatal, 10.2023
 - Wasserfläche: Hier Speicherreich mit wasserspeichernde Dammschüttung. Die wasserseitigen Uferbereiche sind mit einer Kiesschüttung zu überdecken. Auf die Anpflanzung von Wasser- oder Uferpflanzen ist zu verzichten.
 - Private Grünfläche im Umgriff des Speicherichts (luftseitige Böschung des Dammkörpers bis zum Dammfuß): Zulässig ist eine Dammkrone bis zu einer Höhe von 710mÜNN. Die luftseitigen Böschungen sind naturnah zu gestalten und mit einer Neigung von mind. 2:3 auszubilden. Die Dammkronen sowie die angrenzenden gekennzeichneten Flächen sind in Richtung einer artenreichen Extensivwiese zu entwickeln. Dazu erfolgt nach Aufbau des Dammkörpers eine Begrünung der Böschungen durch vor Beginn der Baumaßnahme im Eingriffsbereich gewonnene, seitlich gelagerte und bewässerte Grassoden. In den Folgejahren erfolgt eine zweimalige Mahd nicht vor dem 15.05. eines jeden Jahres. Auf eine Bewässerung ist zu verzichten. Das Mahdgut ist zu entfernen und fachgerecht zu nutzen oder zu entsorgen. Auf der Dammkrone des Speicherichts ist die Anlage eines dauerhaften Fußwegs als wassergebundene Decke mit einer Breite von max. 1,00 bis 1,20m zulässig. Im übrigen sind in dieser Fläche ausschließlich untergeordnete technische Anlage für den Betrieb des Speicherichts zulässig. Diese sind, soweit technisch möglich, in den Damm zu integrieren. Betriebsgebäude oder sonstige Gebäude sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche unzulässig.
- 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Ausgleichsfläche I (2.440m²):** Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Anlage eines Amphibienbiotops auf 200 m²
 - Initialpflanzung eines Ufergehölzes auf der in der Ausgleichsfläche liegenden Südseite des Wiesensbachs auf einer Fläche von ca. 150 m²
 - Entwicklung artenreicher Extensivwiesen mit Laubbäumen auf den verbleibenden Flächen
 - Ausgleichsfläche II (700m²):** Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Initialpflanzung eines Ufergehölzes am Bachlauf
 - Ausgleichsfläche III (260m²):** bereits hergestellte Ergänzungspflanzung von Berg-Ahorn als Ersatz für hitzerelle Fichten. Eine ausführliche Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
- 5.2 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung:** Der Bebauungsplanänderung wird eine 9.027 m² großer Teil der Ökoeffläche 21 des kommunalen Ökoinventars zugeordnet. Diese Fläche besitzt eine Aufwertbarkeit im Umfang von 5.900m² und liegt auf der Fl.-Nr. 1351/1 Gemarkung Vachenaus.
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Urplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
 - Abgrabungen und Aufschüttungen**
 - Abgrabungen sind nur im Bereich der Privaten Grünfläche gemäß Ziffer 4.18 (Speicherreich) zur Errichtung der Tischschliff auf einer Geländehöhe von 703mÜNN zulässig.
 - Aufschüttungen sind im Bereich der Privaten Grünfläche gemäß Ziffer 4.18 (Speicherreich) zur Anlage der Dammkrone und der Böschungen bis auf eine Geländehöhe von 710mÜNN zulässig. Im Baufeld GB 4b ist eine Aufschüttung des Geländes bis zur bestehenden Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Baufeld GB 4a zulässig. Die neue entstehenden Böschungen sind landschaftsgerecht zu gestalten und nordseitig mit Sträuchern der Ziffer 4.1 Liste (3) zu bepflanzen.
- Hinweise durch Planzeichen und Text**
- Grundstücksgrenze mit Flurnummer
 - bestehende Gebäude
 - geplante Gebäude (Beispiel für Form und Situierung der Baukörper) sowie geplante, beispielhafte Ausformung des Speicherichts
 - bestehende Rollenstraßen (asphaltiert)
 - Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Landschaftsschutzstreifen beiderseits der Bundesstraße 305 (Alpenstraße) im Abschnitt Zwing-Sichertau und des Rauschberges"
 - Grenze des Naturschutzgebietes "Hochkiefern, Dürnbachhorn, Sonntagshorn, Inzeller Kienberg und -Staufen in den Chiemgauer Alpen"
 - Grenze des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (Natura 2000) "Östliche Chiemgauer Alpen"
 - Grenze des Vogelschutzgebietes (Natura 2000) "Naturschutzgebiet Östliche Chiemgauer Alpen"
 - Vorhandene Sparten: Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.
 - Schutz vor eindringendem Wasser: Das Gebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es wird trotzdem empfohlen, Maßnahmen zum Schutz gegen ggf. anfallendes Grundwasser oder schnell abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu prüfen. Sollte eine Bauwerkshaltung während der Bauphase erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen.
 - Niederschlagswasser: Anfallendes, unverschlammtes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer fächerförmigen Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Im Falle eines notwendigen Einleitens von Oberflächenabwasser in einen Bach oder Graben ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Ist eine Versickerung nicht möglich, kann eine Versickerung nach Voreinrichtung über Versickerungsanlagen erfolgen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserfeststellung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserfeststellungsvorschriften (NWFFV) innerhalb von Wasserschutzgebieten nicht zur Anwendung kommen. Für ein gezieltes Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
 - Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
 - Grundwasserschutz: Aufgrund des geringen Geschützhaltungsgrad des Grundwassers in Folge des gut wasserdurchlässigen Bodens, sind während der Bauphase besondere Vorsichtsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zu treffen.
 - Alllasten: Sollen während der Bauphase optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Alllast o.ä. hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen.
 - Bodendenkmäler: Sollen während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
 - Stellplätze: Die Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Betrieb richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
 - Rückgrün: Gemäß § 13a BayNatSchG ist der Rückschnitt oder das Entfernen von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Ausnahmegernehmungen bedürfen eine Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.
 - Freiflächenhaltungssplan: Dem jeweiligen Bauantrag für die einzelnen Vorhaben ist ein Freiflächenhaltungssplan beizufügen. Neben der Lage sämtlicher baulicher Anlagen wie Gebäude, Nebenanlagen, Terrassen und Zufahrten sowie der geplanten Durchgrünung, ist ein Höhenplan (Höhenmaße in mÜNN) mit Darstellung des Bestandsgeländes sowie der geplanten Geländeangleichung vorzulegen.
 - Bodenschutz: Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem Grundstück wiederzuerbringen (Rekultivierung der zur ursprünglichen Rollenbahn, Anordnung des neuen Überflutungsbauwerks). Hierzu wird die DIN 9731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodennieten sollen nicht befeuert werden, um Qualitätsverluste vorzubeugen. Sie sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion umgehend zu begrünen.
 - Speicherreich: Für die Errichtung des Speicherichts ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (vgl. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) für die Errichtung des Speicherichts, Art. 35 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für die Änderung der Betriebsanlagene gemäß § 98 und 10 WHG LV.m. Art. 15 BayWG bei Änderung der beschränkten Erlaubnis der Wasserentnahme).
 - Gefahren durch Windwurf: Im Nahebereich des Waldrands (in der Regel ca. 25m vom Waldrand entfernt) besteht eine potentielle Gefährdung durch Windwurf oder Schneebrenn. Gebäude sind durch eine verstärkte Dachkonstruktion zu sichern.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Chiemgau Arena" beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf in der Fassung vom.....	xx.xx.xx bis xx.xx.xx
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom	xx.xx.xx bis xx.xx.xx
Billigungs- und Auslegungsbuchbeschluss für den Entwurf in der Fassung vom	xx.xx.xx
Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom	xx.xx.xxxx
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom	xx.xx.xxxx
Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen im Gemeinderat am	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom	xx.xx.xxxx

Ruhpolding, den

Justus Pfeifer Erster Bürgermeister	Siegel
Ausgefertigt Ruhpolding, den	
Justus Pfeifer Erster Bürgermeister	Siegel

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den

Justus Pfeifer Erster Bürgermeister	Siegel
--	--------

Landkreis Traunstein Gemeinde Ruhpolding

2. Änderung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung "Chiemgau Arena"

erstellt: 25.07.2022
geändert: 12.12.2023
27.02.2024

Bearbeiter/in: Prof. Dr. U. Probst-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser

Bad Kohlgrub, den 27.02.2024

U. Probst-Haider
Dr. Ulrike Probst-Haider

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung

HRB 289885
Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Probst-Haider
Stadtplannerin SRL, Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub
Tel. 0849-10845-75 / 72 630
E-Mail: office@agl-probst.de / www.agl-probst.de

Koordinatensystem ETRS89 UTM32-N
Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Differenzen auszugleichen.

M 1:1.000