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. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) 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-I), 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 **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 und
- des **Bayerisches Naturschutzgesetz (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 festgesetzten 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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Abstandsflächen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 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.

1.1.2 Im Baufeld GB 4 der ganzjährige Betrieb einer **Schank- und Speisewirtschaft** ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Für Betreiber, Pächter, Hausmeister oder Mechaniker sind Geltungsbereich insgesamt maximal vier **Betriebswohnungen** zulässig, soweit sie den Betrieben im Biathlonleistungszentrums zugehörig sind. Davon sind drei Wohneinheiten im Baufeld GB4a und eine Wohneinheit im Baufeld GB3 zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Flächen außerhalb festgesetzter Grün- und Ausgleichsflächen sowie öffentlicher Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Chiemgau Arena" sind bereits über die Urfassung 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 12.820 m² erhöht (+ 80m² im Baufeld 4a, + 400m² im Baufeld 4b/c).
Die zulässigen Grundflächen in den Baufeldern außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung bleiben durch die Änderung unberührt. Im **Baufenster GB 4** wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Angaben in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung erhöht.

1.2.2 In den Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung neuer Gebäude durch folgende Parameter bestimmt:

Nr. des Baufelds	GB 4a	maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter (Attikahöhe bei Flachdach bzw. Firsthöhe bei Satteldach), gemessen vom OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Attika/First
Bezeichnung des Baufelds	Zimmergalm	
zulässige Grundfläche in m²	FH 7,20	
	GR 350	

1.2.3 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB 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.

1.3 Baugrenzen, Verbindliche Maße

1.3.1 Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze / Baufenster)

1.3.2 Grenze unterschiedlicher Nutzung (Nutzungsgrenze), hier unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

1.3.3 +0.00 Verbindliche Maße, Angabe in Meter

1.4 Gestaltungsvorschriften

1.4.4 Nebengebäude gemäß Ziffer 3.3 im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind mit Satteldach (Dachneigung zwischen 18 und 24°) und Holzfassade zu errichten. Die Dacheindeckung ist ebenfalls aus Holz oder aber aus Dachziegel in rotbraunen Farbtönen herzustellen.

1.4.5 Für die Gebäude im Baufeld GB 4 sind die Gestaltungsvorschriften des Urplans zu berücksichtigen. Zudem ist eine Dacheindeckung aus Holz zulässig.

2. Verkehrsflächen

2.1 Öffentliche Verkehrsfläche (B 305) mit Strassenbegrenzungslinie und Grenze der anbaufreien Zone (Abstand zum Fahrbahnrand 20 m)

2.5 Sichtdreiecke: In diesem Bereich darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m übergen. Unzulässig ist hier ebenfalls die Errichtung von genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätzen sowie die Lagerung von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

3.1 St Offene Stellplätze

3.3 St / N Fläche für Nebenanlagen:
- **Schneedepot**
- **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.

4. Grünordnung und Wasserflächen

4.3 **Einzelbäume zu erhalten.** Zum Schutz dieser Bäume und Sträucher sind während der Bauzeit bei Gefährdung gemäß DIN 18920 entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen.

4.4 **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 Mindestqualität die Angaben im Umweltbericht zu verwenden. Die Lage darf unter Berücksichtigung der Nutzung um bis zu 10 m von der in der Planzeichnung abweichen.

4.10 **Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**. Zulässig sind die für den Betrieb des Bundesstützpunkts zugeordneten Anlagen inklusive der notwendigen Fußwegeverbindungen.

4.11 Sauerstoffzelle Temporärer Parkplatz **Fläche für die Landwirtschaft mit temporärer Parkplatznutzung.** Zulässig ist eine auf den Winter beschränkte Nutzung als unversiegelter Parkplatz im Rahmen von, dem Bundesstützpunkts zugeordneten, Veranstaltungen. Die temporäre Aufstellung von Festzelten oder anderen betriebsbedingten Anlagen ist zulässig, soweit sie dem Betrieb des Bundesstützpunkts zugehörig sind. Mögliche Flurschäden, die durch die zulässige Nutzung der Grünlandfläche entstehen, sind schnellstmöglichst zu beheben. Ein temporärer oder dauerhafter Schutz vor Fahrspuren durch Holz- oder Kunststoffsysteme bei erheblichen Belastungen oder wiederholten Veranstaltungen ist zulässig.

4.13 **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.

4.16 Bach / Graben, Bestand, gemäß Bestandsvermessung BG-Trauntal, 10.2023

4.17 **Wasserfläche**: hier Speicherteich mit wasserseitiger Dammschüttung. Die wasserseitigen Uferbereiche sind mit einer Kiesschüttung zu überdecken. Auf die Anpflanzung von Wasser- oder Uferpflanzen ist zu verzichten.

4.18 **Private Grünfläche im Umgriff des Speicherteichs (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 Dammbereiche sowie die angrenzenden gekennzeichneten Flächen sind in Richtung einer artenreicheren Extensivwiese zu entwickeln.
Dazu erfolgt nach Aufbau des Dammkörpers eine Begrünung der Böschungen durch vor Beginn der BaumaßnahmeIm Eingriffsbereich gewonnene, seitlich gelagerte und bewässerte Grassoden.
In den Folgejahren erfolgt eine zweimalige Mahd nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres. Auf eine Beweidung ist zu verzichten. Das Mahdgut ist zu entfernen und fachgerecht zu nutzen oder zu entsorgen.
Auf der Dammkrone des Speicherteichs 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 Speicherteichs 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

5.1 **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 Wiesenbachs 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 hiebreife Fichten.
Eine ausführliche Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

5.2 **Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung:** Der Bebauungsplanänderung wird eine 9.027 m² großer Teil der Ökokontofläche 2a1 des kommunalen Ökokontos zugeordnet. Diese Fläche besitzt eine Aufwertbarkeit im Umfang von 5.900m² und liegt auf der Fl.-Nr. 1351/1 Gemarkung Vachenau.

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Urplans

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

7. Abgrabungen und Aufschüttungen

7.1 **Abgrabungen** sind nur im Bereich der Privaten Grünfläche gemäß Ziffer 4.18 (Speicherteich) zur Errichtung der Teichsohle auf einer Geländehöhe von 703müNN zulässig.

7.2 **Aufschüttungen** sind im Bereich der Privaten Grünfläche gemäß Ziffer 4.18 (Speicherteich) 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 Erdgeschossfertigfußbodens im Baufeld GB 4a zulässig. Die neue entstandenen Böschungen sind landschaftsgerecht zu gestalten und nordseitig mit Sträuchern der Ziffer 4.1 Liste (3) zu bepflanzen.

Hinweise durch Planzeichen und Text

1. 262 Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2. bestehende Gebäude
3. geplante Gebäude (Beispiel für Form und Situierung der Baukörper) sowie geplante, beispielhafte Ausformung des Speicherteichs
5. bestehende Rollerstrecken (asphaltiert)
7. L Grenze des Landschaftsschutzgebiets "Landschaftsschutzreliefs beiderseits der Bundesstraße 305 (Alpenstraße) im Abschnitt Zwing-Sicherstau und des Rauschberges"
8. N Grenze des Naturschutzgebiets "Hochkienberg, Dürrbachhorn, Sonntagshorn, Inzeller Kienberg und -Staufen in den Chiemgauer Alpen"
9. FFH Grenze des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (Natura 2000) "Östliche Chiemgauer Alpen"
10. SPA Grenze des Vogelschutzgebiets (Natura 2000) "Naturschutzgebiet Östliche Chiemgauer Alpen"
15. 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.
16. 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 Bauwasserhaltung während der Bauphase erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen.
19. Niederschlagswasser: Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Im Falle eines notwendigen Einleitens von Oberflächengewässer in einen Bach oder Graben ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Ist eine Versickerung nicht möglich, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen.
Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) innerhalb von Wasserschutzgebieten nicht zur Anwendung kommt. Für ein gezieltes Sammeln und Ableiten von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
20. 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.
21. Grundwasserschutz: Aufgrund des geringen Geschütztheitsgrad des Grundwassers in Folge des gut wasserdurchlässigen Bodens, sind während der Bauphase besondere Vorsichtsmaßnahmen in Absimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zu treffen.
22. Altlasten: Sollten während der Bauphase optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen.
23. Bodendenkmäler: Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
24. 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.
25. Rodungen: Gemäß § 13a BayNatSchG ist der Rückschnitt oder das Entfernen von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. Mai und dem 30. September unzulässig. Ausnahmegenehmigungen bedürfen eine Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.
28. Freiflächengestaltungsplan: Dem jeweiligen Bauantrag für die einzelnen Vorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan 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.
29. 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 BaumaSnahmen auf dem Grundstück wiederzuverwenden (Rekultivierung der zurückgebauten Rollerbahn, Andeckung des neuen Überführungsbauwerks). Hierzu wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen. Sie sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zum Schutz vor Erosion umgehend zu begrünen.
30. Speicherteich: Für die Errichtung des Speicherteichs ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich (vgl. § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Errichtung des Speicherteichs. Art. 35 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für die Änderung der Beschneeanlage sowie §§8 und 10 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG bei Änderung der beschnittenen Erlaubnis der Wasserentnahme).
31. Gefahren durch Windwurf: Im Nahbereich des Waldrands (in der Regel ca. 25m vom Waldrand entfernt) besteht eine potentielle Gefährdung durch Windwurf oder Schneebruch. Gebäude sind durch eine verstärkte Dachkonstruktion zu sichern.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.01.2022 einen geänderten Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Chiemgau Arena" gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf in der Fassung vom 25.07.22:	16.08.22 bis 16.09.22
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 25.07.22:	19.08.22 bis 19.09.22
Billigungs- und Auslegungsbeschluss:	24.10.23
Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf in der Fassung vom 12.12.23:	22.12.23 bis 22.01.24
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 12.12.23:	15.12.23 bis 22.01.24
Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen im Gemeinderat am:	27.02.24
Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.24:	27.02.24

Ruhpolding, den 22.07.24
Justus Pfeifer, Erster Bürgermeister — Siegel

Ausgefertigt Ruhpolding, den 22.07.24
Justus Pfeifer, Erster Bürgermeister — Siegel

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde am 26.07.24 ortsüblich bekanntgemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ruhpolding, den 30.07.24
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. Probstl-Haider
Dipl.-Ing. B. Reiser

Bad Kohlgrub, den 27.02.2024
Dr. Ulrike Probstl-Haider

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung
HRB 289685
Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Probstl-Haider
Stadtplanerin SRL, Freie Landschaftsarchitektin BDLA

Gehrnweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-(0)8845-75 72 630
office@agl-probstl.de | www.agl-probstl.de

N
M 1:1.000

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