

Gemeinde Ruhpolding
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Schwaiger Wiese“
mit integriertem Grünordnungsplan**

1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Entwurf

Datum: 10.09.2026

Projekt: 26082

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit.....	1
2.	Landes- und Regionalplanung.....	1
3.	Verfahren.....	1
4.	Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	2
4.1	Bestand	2
5.	Änderung	6
5.1	Auswirkungen und Alternativen.....	7
5.1.1	Ortsbild	7
5.1.2	Hochwasserschutz.....	7
5.1.3	Wild abfließendes Oberflächenwasser	7
5.1.4	Artenschutz.....	7
5.1.5	Eingriffsregelung.....	7
5.1.6	Immissionsschutz	7
5.1.7	Alternativen.....	8

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Schwaiger Wiese wurde im Jahr 2026 rechtskräftig.

Die Fläche ist bisher unbebaut.

Im Zuge ergänzender Planungsüberlegungen hat sich für Teilbereiche die Erforderlichkeit einer Anpassung einzelner Festsetzungen ergeben. Um diese umsetzen zu können und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Ruhpolding und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Ruhpolding ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Grundzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im Alpenraum und im allgemeinen ländlichen Raum sowie im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. (RP 18 B II 1 G).

Der Planungsbereich grenzt unmittelbar an den bebauten Bereich an, so dass das Anbindegebot eingehalten ist.

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine neue Siedlungsfläche geschaffen, da der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht verändert wird.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan Schwaiger Wiese ist bereits rechtskräftig.

Durch die Änderung bleiben die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planungskonzeption und der ursprüngliche planerische Wille der Gemeinde unverändert. Die Änderung bezieht sich lediglich auf Einzelheiten der Planung.

Die Änderung kommt daher keine derartige Bedeutung zu, dass die angestrebte und im Urbebauungsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die Änderung hat keine erheblichen Umweltauswirkungen und erfordert daher auch keine erneute Umweltprüfung.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Der Änderungsplan stellt den gesamten ursprünglichen Geltungsbereich dar. Die Änderungen sind dabei farblich gekennzeichnet.

4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

4.1 Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Ortszentrums westlich der Seehauser Straße (St 2098).

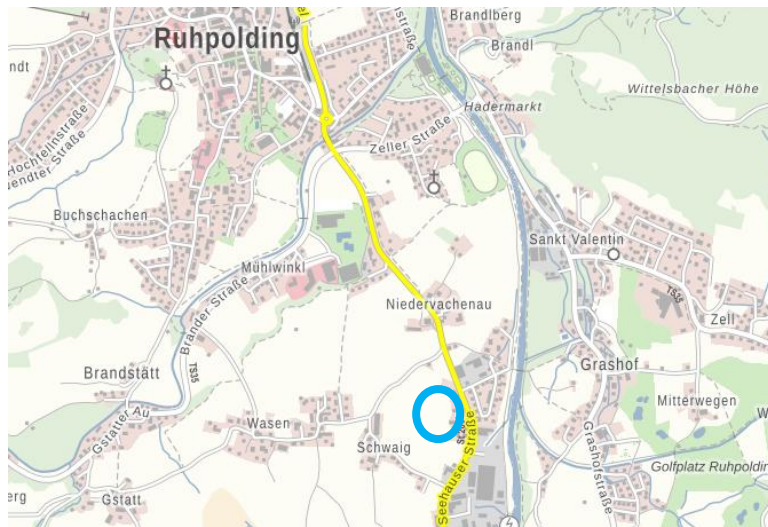


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Geobasisdaten © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

Für den Änderungsbereich liegt der Bebauungsplan „Schwaiger Wiese“ vor.



Abb. 2 Bebauungsplan Schwaiger Wiese (2026) – ohne Maßstab

Quelle: Gemeinde Ruhpolding

Das Plangebiet selbst ist derzeit noch mit Ausnahme des im westlichen Bereich bestehenden Wohnhauses unbebaut. Es wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt.



Abb. 3 Luftbild mit Parzellarkarte inkl. Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Östlich und nördlich grenzt ein bebauter Bereich an, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird. Auf der Ostseite der Seehauser Straße befinden sich Wohngebäude, im Südosten liegt ein Lebensmitteldiscounter. Die Erschließung des bebauten Bereiches erfolgt direkt von der Seehauser Straße bzw. mit 2 kleinen Wegen in Privatbesitz, welche die weiter hinten liegende Bebauung erschließen. Diese Privatwege sind für einen Anschluss des künftigen Baugebietes zu schmal und stehen auch nicht zur Verfügung.

Südlich und westlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände ist nicht eben, es fällt von Westen nach Osten ab. Das östlich angrenzende Wohngebiet liegt tiefer als die geplante Wohnbaufläche.

Das Plangebiet kann von der Seehauser Straße aus erschlossen werden (siehe vorherige Abbildung).

Die Verkehrsbelastung der Seehauser Straße betrug zur Straßenverkehrszählung 2015 6.656 Fahrzeuge/ 24 h bei einem Schwerverkehrsanteil von 268 Fahrzeugen.

Denkmäler

Westlich des Planungsgebiets befinden sich 3 Baudenkmäler:

D-1-89-140-111: Bauernhaus, Mittertennhaus, D-1-89-140-112: Bauernhaus.

Diese sind bereits von Wohngebäuden umgeben, eine Beeinträchtigung durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

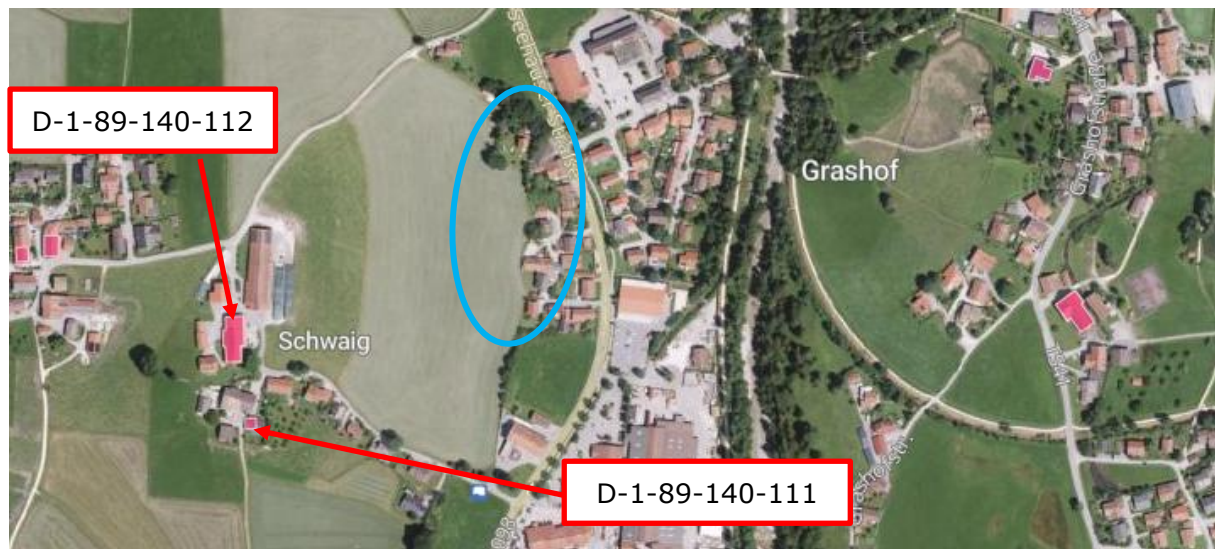


Abb. 4 Lageplan Ruhpolding mit Kennzeichnung der benachbarten Baudenkmale und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2022 StMFH; Daten © 2022 BLfD; Geobasisdaten © 2022 Bay. Vermessungsverwaltung

Schutzgebiete

Im nördlichen Bereich besteht ein amtlich kartiertes Biotop (Nr. A8241-0145, Hecken und Gehölze um Ruhpolding westl. der Traun).



Abb. 5 Auszug aus Luftbild mit Darstellung der Biotopflächen: Alpen (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Für eine Teilfläche des Biotops A8241-0145-005 wurde ein Ausnahmeantrag zur Gehölzrodung genehmigt, so dass zwar die Biotopkartierung diese Fläche noch verzeichnet, tatsächlich ist aber die Rodung zulässig, so dass tatsächlich vor Ort keine Fläche mit Biotopqualität vorliegt.

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes der Häufigkeit HQ100. Ein kleiner Randbereich liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ extrem.

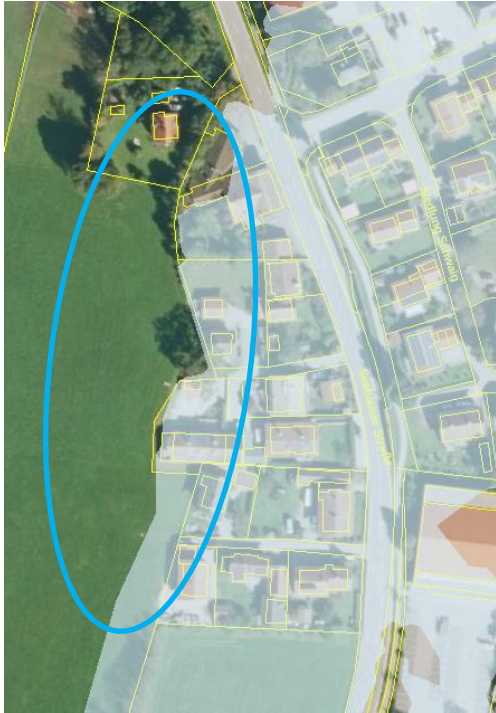


Abb. 6 Auszug aus Luftbild mit Hochwassergefahrenfläche HQ extrem – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Hier werden Fließtiefen von 0-0,5 m bzw. im östlichen Randbereich bis zu 1,0 m erreicht.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregen.

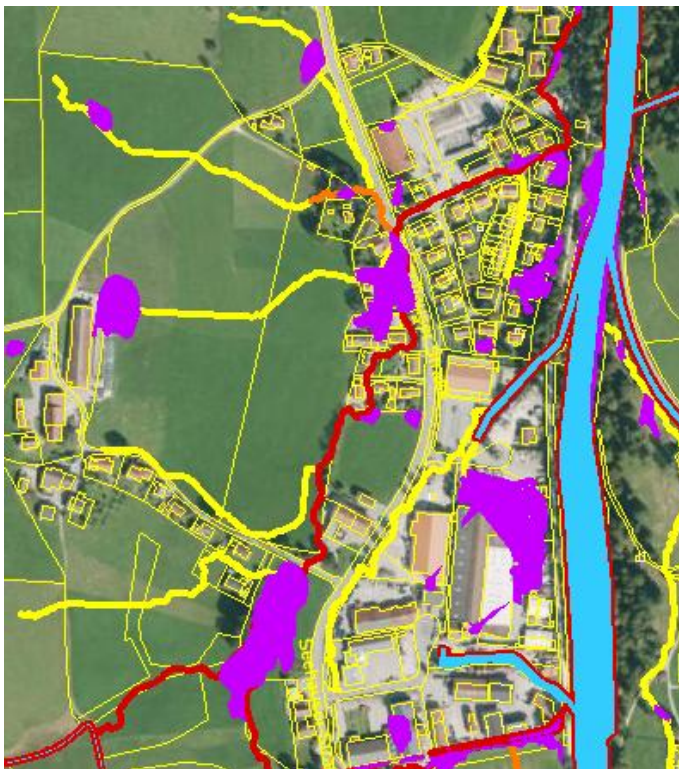


Abb. 7 potentielle Fließwege, Geländesenken, potentielle Aufstaubereiche – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Aus obenstehender Abbildung wird die Ausgangslage bei Starkregen ersichtlich: im nördlichen Drittel ist ein Fließweg von Westen kommen eingetragen. Von Süden fließt ebenfalls Niederschlagswasser in Richtung des Baugebietes, der Fließweg knickt jedoch am Rand des geplanten Baugebietes nach Westen ab, so dass er außerhalb des Gebietes verläuft.

Der Bebauungsplan setzt in der Urfassung eine Ableitung des Niederschlagswassers entlang der Westgrenze vor, so dass nach der Bebauung keine Gefährdung zu erwarten ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft keine zusätzliche Gefährdung.

5. Änderung

Die Änderung ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, um die Gebäude im südlichen Teil des Geltungsgebietes besser in das bestehende Gelände einbinden zu können.

Insbesondere im Bereich der Bauräume 5 und 6 liegt eine markante Erhöhung im Bestandgelände vor, die sich nach Norden bis in den Bereich von Bauraum 4 abflacht. Bisher wäre es möglich gewesen, die Gärten bis auf das EG Niveau abzugraben, wodurch stärkere Geländeeingriffe möglich gewesen wären.

Die Bauräume 7 und 8 liegen im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung etwas höher als die bestehende Bebauung, so dass der Übergang zwischen der neuen Bebauung und der Bestandsbebauung über eine Böschung ausgebildet werden muss. Die geplante Straße liegt in etwa auf dem Niveau des Obergeschosses, so dass hier bisher bergseitig auch ein Geländeeingriff möglich gewesen wäre.

Um den Eingriff in das Gelände zu reduzieren, sollen die Gebäude in den Bauräumen 4 bis 8 als Hanghäuser errichtet werden. Damit wird das Gelände auf der Westseite der Gebäude bis an die Ebene des Erdgeschosses angeglichen, ostseitig liegt das Untergeschoss frei, so dass das Gebäude bergseitig 1-geschossig und talseitig 2-geschossig ist.

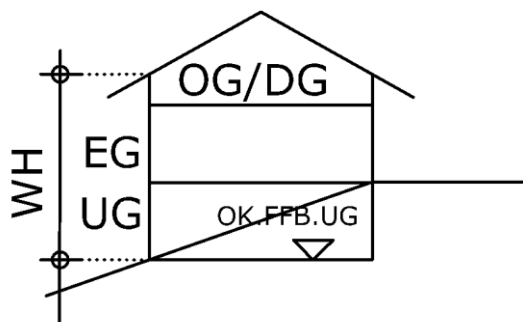


Abb. 8 Schemaskizze Hanghaus – ohne Maßstab

Quelle: BEGS

Gleichzeitig werden die Höhenlagen der Gebäude talseitig neu festgesetzt werden, um die Einbindung in das Gelände zu verbessern. Für die Gebäude 7 und 8 wird dadurch erreicht, dass das untere Geschoss auf der Höhe der Bestandsbebauung liegt und damit die Böschungen zwischen Neubebauung und Bestand entfallen können. Gleichzeitig kann dadurch erreicht werden, dass die Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung auf einem ähnlichen Niveau liegen und damit der Übergang zwischen Neubebauung und Bestand verträglicher gestaltet werden kann.

Durch diese Festsetzung ist der bergseitige Bereich der Untergeschosse lediglich für Nebenräume nutzbar. Daher wird als „Ausgleich“ die Wandhöhe für die Bauräume 4, 5 und 6 mit 7,20 m und für die Bauräume 7 und 8 mit 7,0 m festgesetzt, um die Dachgeschosse besser nutzen zu können. Um hier auch für die Mittelhäuser eine gute Belichtung der Dachgeschosse zu ermöglichen, werden dort Gauben zugelassen. Die Gemeinde hat sich hier bewusst für Schleppdachgauben entschieden, da damit im Vergleich zu Satteldachgauben ein ruhigeres Erscheinungsbild erreicht werden kann. Die Zulässigkeit der Gauben ist auf die Westseite beschränkt, wodurch die Ansicht von der Ostseite unverändert bleibt.

Angepasst werden auch die Festsetzungen für Garagen im Bereich der Bauräume 4, 5 und 6. Garagen sind im Bereich der Hanghäuser auch erdüberdeckt zulässig. Eine Nutzung im Obergeschoss als Terrasse ist zulässig.

Bei den Bauräumen 7 und 8 werden die Garagen aufgrund der Höhenlage der Straße voraussichtlich auf der Höhe des EG errichtet. Daher ist es sinnvoll, den darunterliegenden Raum zu nutzen und eine Unterkellerung zuzulassen. Diese darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

Angepasst wird auch die Lage der Garagen für den Bauraum 1, wodurch eine Verringerung der Zufahrtsflächen und damit Reduzierung der Versiegelung erreicht werden kann.

Aufgrund der detaillierteren Planung der Erschließungsstraße wird die Höhenlage der unteren Bezugspunkte für die Wandhöhe angepasst.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht angepasst. Insbesondere bleiben die Art der baulichen Nutzung, die Lage der Baufenster, die Verkehrsfläche und der Geltungsbereich unverändert.

5.1 Auswirkungen und Alternativen

5.1.1 Ortsbild

Die Änderung des Bebauungsplanes minimiert die Eingriffe in das Gelände im unmittelbaren Umfeld der Gebäude. Daher werden sich deutliche Verbesserungen des Ortsbildes ergeben, die aber im Wesentlichen auf den Nahbereich der Gebäude beschränkt sein werden.

Das Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes innerhalb des Siedlungsgefüges bleibt unverändert.

5.1.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich entsprechend dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG Bayern im Bereich der Bauräume 7 und 8 in einer Hochwassergefahrenfläche HQ extrem.

Die neu geplante Höhenlage führt dazu, dass die Untergeschosse in einem Bereich liegen, in dem die Wasserspiellage bei extremem Hochwasser bis etwa 1,0 m über dem Gelände ansteigen kann. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Gemeinde hat hier dem verträglichen Übergang zwischen Bestand und Neuplanung den Vorrang vor einer hochwasserfreien Höhenlage gegeben, da das Risiko eines extremen Hochwassers von der Gemeinde insgesamt nicht als hoch eingestuft wird.

Ein Schutz der Gebäude und der Bewohner ist aber dennoch durch eine hochwasserangepasste Bauweise möglich. Denkbar ist beispielsweise der Einbau druckwasserdichter Fenster und Türen, Verzicht auf Unterkellerung, Lage empfindlicher Haustechnik im oberen Geschoss, Verzicht auf Schlafräume im Untergeschoß. Die Gemeinde verzichtet bewusst auf Vorgaben im Bebauungsplan, da es zahlreiche Möglichkeiten zur Risikominimierung gibt. Diese Maßnahmen können von den Bauherren eigenverantwortlich umgesetzt werden.

Hierzu wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen verwiesen.

5.1.3 Wild abfließendes Oberflächenwasser

Der Urbebauungsplan enthält Festsetzungen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser. Diese bleiben unberührt, so dass sich keine Veränderung ergibt.

5.1.4 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

5.1.5 Eingriffsregelung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff begründet. Daher ist auch kein zusätzlicher Ausgleich zu erbringen.

5.1.6 Immissionsschutz

Der Urbebauungsplan enthält aufgrund der Immissionen aus dem Straßenverkehr Festsetzungen zum Immissionsschutz. Die Änderung des Bebauungsplanes führt nicht zu einer Neubewertung der Situation, so dass keine Anpassung der Festsetzungen erforderlich ist.

5.1.7 Alternativen

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also der Verzicht auf die Bebauungsplanänderung.

Eine Festsetzung von Hanghäusern über die derzeitige Änderung hinaus ist weder erforderlich noch sinnvoll, da das Gelände im Bereich der Bauräume 1- 3 für die Ausbildung von Hanghäusern ungeeignet ist.

Weitergehende Änderungen des Bauungsplanes waren nicht erforderlich.

Ein Änderungsverfahren nach § 13a BauGB ist nicht möglich, da die Fläche bisher unbebaut ist und insofern keine Innenentwicklung erfolgen kann.

Ruhpolding, den

.....
Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister

P:\26082_1. Änd Schwaiger Wiese\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begr Änd Schwaiger Wiese.docx