



Bebauungsplan Nr. 4 „Bibelöd“

13. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 07.07.2026

Projekt: 26020

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Mathias Dadlhuber, M.Sc. Tourismus und nachhaltige Regionalentwicklung – Management und Geographie

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	2
4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen	2
5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen.....	4
5.1 Bestand	4
5.2 Planung.....	7
5.3 Festsetzungen	8
5.3.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
5.3.3 Bauweise	9
5.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3.5 Carports, Stellplätze und Nebengebäude	9
5.3.6 Gestalterische Festsetzungen	9
5.3.7 Grünordnung	10
5.3.8 Sonstige Festsetzungen	10
5.4 Auswirkungen der Planung	11
5.4.1 Orts- und Landschaftsbild	11
5.5 Alternativen.....	11
6. Eingriffsbilanzierung	11
7. Minimierungsmaßnahmen.....	11
8. Artenschutz	12

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bibelöd“ ist die geplante Nachverdichtung und städtebauliche Neuordnung des Flurstücks Nr. 481/16 Gmkg. Ruhpolding. Zugleich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines förderfähigen Wohnraumes geschaffen werden.

Das Flurstück Nr. 481/16 stellt derzeit eine Baulücke innerhalb des Siedlungsbereiches dar. Zudem liegt innerhalb des geplanten Änderungsbereiches das Teilflurstück 481(T), auf welchem sich eine private Straße ohne öffentliche Widmung oder gesichertes Geh- und Fahrrecht befindet. Diese soll demnächst von der Gemeinde erworben und öffentlich gewidmet werden.

Der Änderungsbereich ist bauplanungsrechtlich durch den Stammbebauungsplan Nr. 4 „Bibelöd“ und dessen 1. Änderung geregelt. Die bislang geltenden Festsetzungen, insbesondere zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Zielen der Gemeinde hinsichtlich einer geordneten Innenentwicklung und der Schaffung förderfähigen Wohnraums.

Vor diesem Hintergrund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die bestehende Wohnbaufläche städtebaulich weiterzuentwickeln, die Erschließung langfristig zu sichern, die Wohnnutzung auf förderfähigen Wohnraum auszurichten und gleichzeitig eine verträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur sicherzustellen.

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:

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Ruhpolding. Diese wird entsprechend der Strukturkarte des LEP als allgemeiner ländlicher Raum und als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde) eingestuft. Ruhpolding wird in der Strukturkarte des Regionalplans 18 als Grundzentrum dargestellt und liegt im Alpenraum gemäß dem Alpenplan (RP 18 A Karte 1).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1 G 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.

Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur des Ortsteils Bibelöd und stellt ortsplanerisch eine Baulücke dar. Das Anbindegebot des LEP und das Ziel des Regionalplans, die Zersiedlung der Landschaft zu verhindern (RP 18 B II 3.1 Z), werden somit eingehalten. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern schließt die bestehende Siedlungsstruktur im Norden von Bibelöd ab.

Weiterhin gilt der Grundsatz des RP 18 (B II 7.1 G), dass im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung verlangsamt ablaufen soll und dabei insbesondere ökologischen und landschaftspflegerischen Belangen Rechnung zu tragen ist. Die Planung berücksichtigt diesen Grundsatz, da neuer Wohnraum innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs geschaffen wird. Gleichzeitig werden ökologische und landschaftliche Belange durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung berücksichtigt.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geändert, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung handelt. Damit sind alle grundlegenden Anwendungsfälle aus gesetzgeberischer Sicht des §13a BauGB gegeben.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Bibelöd. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1.307 m².

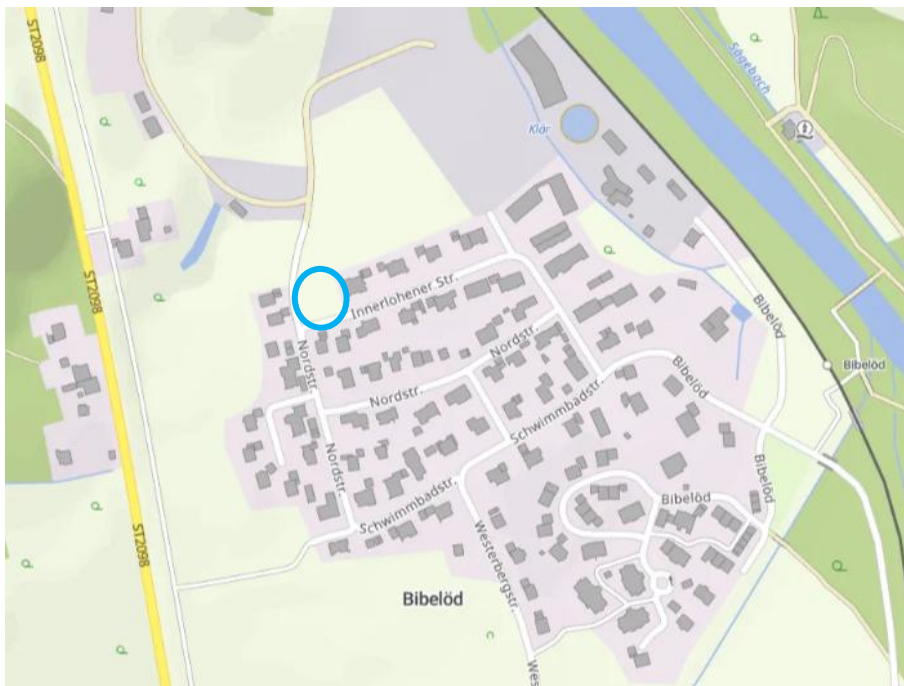


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – ohne Maßstab.
Quelle: BayernAtlas.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruhpolding stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der gesamte Ortsteil Bibelöd wird als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin weist der Flächennutzungsplan darauf hin, dass die an den Siedlungsbereich angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft von Bebauung freizuhalten sind. Der nördliche Ortsrand ist dabei aus ökologischen Gründen, der westliche und südliche Ortsrand aus gestalterischen und ökologischen Gründen freizuhalten. Diese Darstellungen betreffen die angrenzenden Freiflächen außerhalb des Änderungsbereiches.

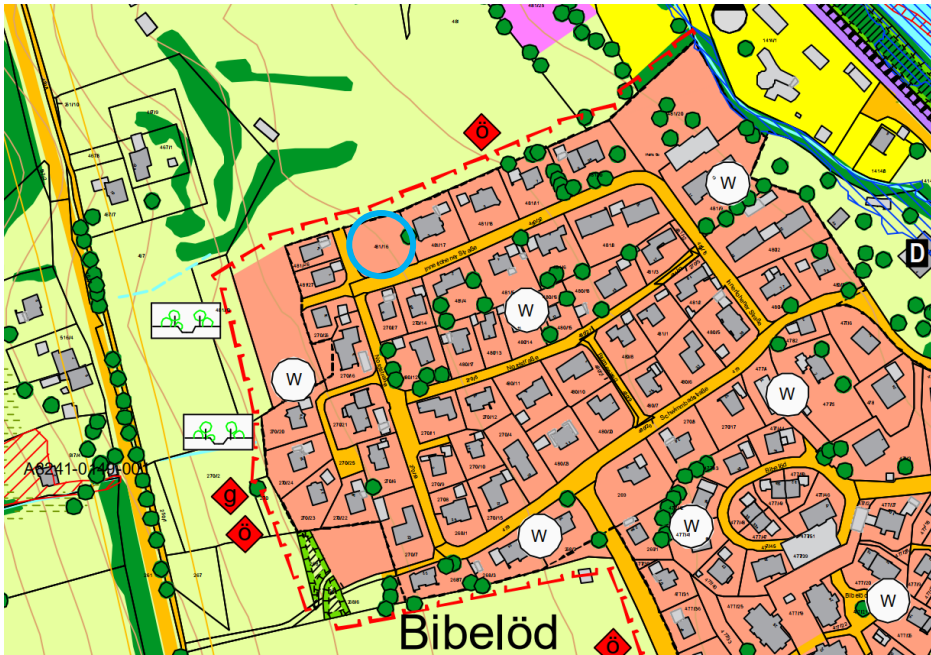


Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung Plangebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab.
Quelle: Gemeinde Ruhpolding.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Bibelöd“ ist seit 1967 rechtskräftig. Der Änderungsbereich ist im Stammbebauungsplan als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die umliegenden Flächen sind ebenso als WR festgesetzt.

Die westlich angrenzende Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die betreffende Fläche befindet sich in privatem Eigentum.



Abb. 3 Darstellung des Stammbebauungsplans (1967) mit Plangebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab.
Quelle: Gemeinde Ruhpolding.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bibelöd“ wurde das Flurstück Nr. 481/16 im Jahr 1971 bereits einmal bauplanungsrechtlich überarbeitet. Hierbei wurde die Baugrenze für das Wohngebäude und für die Garage zeichnerisch abweichend festgesetzt.

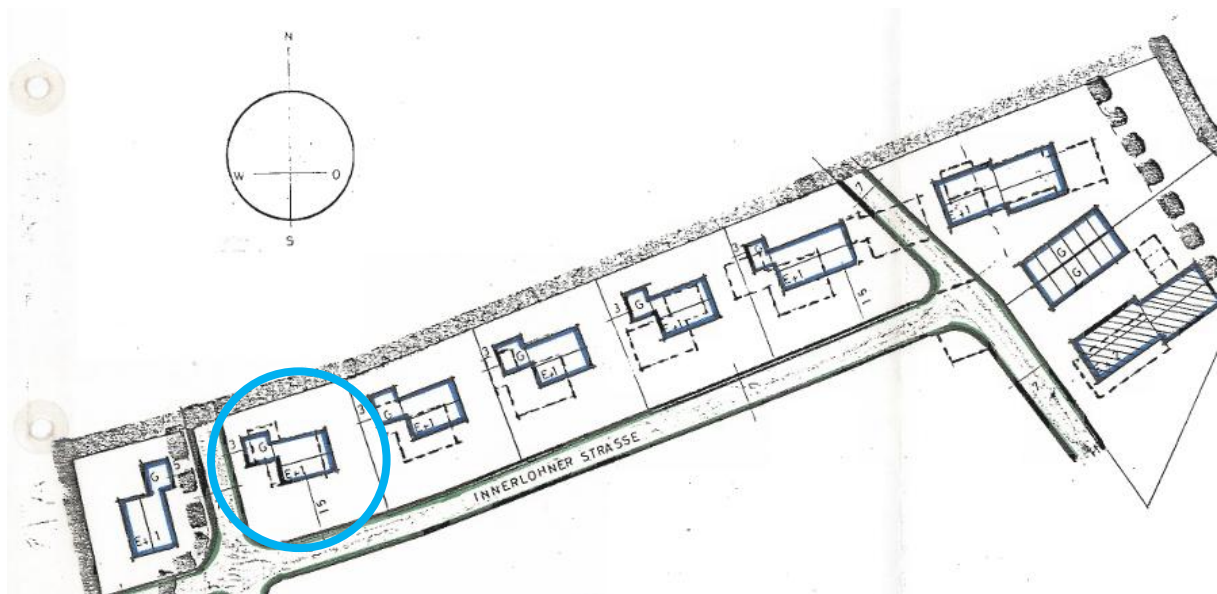


Abb. 4: Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (1971) mit Plangebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab.

Quelle: Gemeinde Ruhpolding.

5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

5.1 Bestand

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 481/16 Gemarkung Ruhpolding. Die Fläche stellt im Ortszusammenhang eine Baulücke dar und ist bauplanungsrechtlich nach § 30 BauGB bebaubar. Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

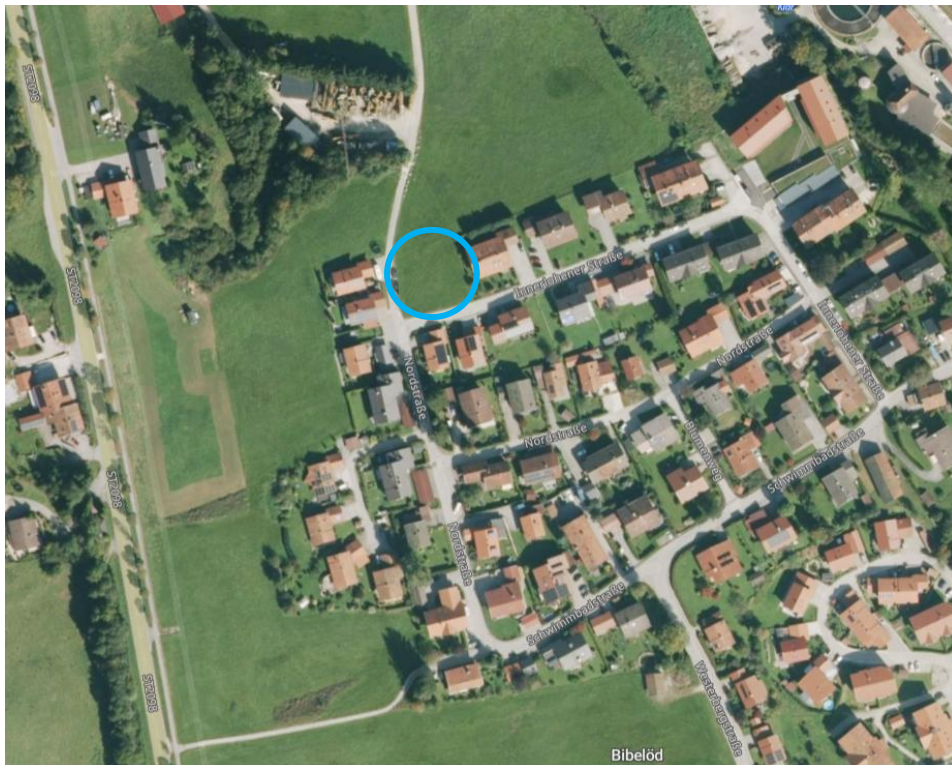


Abb. 5 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – ohne Maßstab.

Quelle: BayernAtlas.

Im Osten des Änderungsbereiches grenzen weitere Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten an. In einer Entfernung von etwa 210 m östlicher Richtung liegt die Kläranlage der Gemeinde Ruhpolding. Östlich der Kläranlage liegt die Bahnstrecke Traunstein Ruhpolding und die Weiße Traun.

Im Süden des Änderungsbereiches befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Innerlohener Straße zwei Einzelhäuser.

Westlich befinden sich zwei Einfamilienhäuser, dahinter liegt eine landwirtschaftliche Nutzfläche. 150 m westlich verläuft die ST2098 in Nord-Süd Richtung.

Im Norden des Änderungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Zudem befindet sich etwa 50 m nördlich des Änderungsbereiches eine Lagerfläche, welche von einem Gehölzbestand im Süden, Westen und Norden umgeben wird.

Der Ortsteil Bibelöd ist an das überörtliche Schienennetz angebunden. Der Bahnhof Ruhpolding befindet sich etwa 450 m östlich des Änderungsbereiches. Dort besteht Anschluss an die Regionalbahnlinie RB 53 in Richtung Traunstein. Ergänzend besteht mit DORLI ein On-Demand-Angebot des öffentlichen Nahverkehrs im Ortsgebiet Ruhpolding.

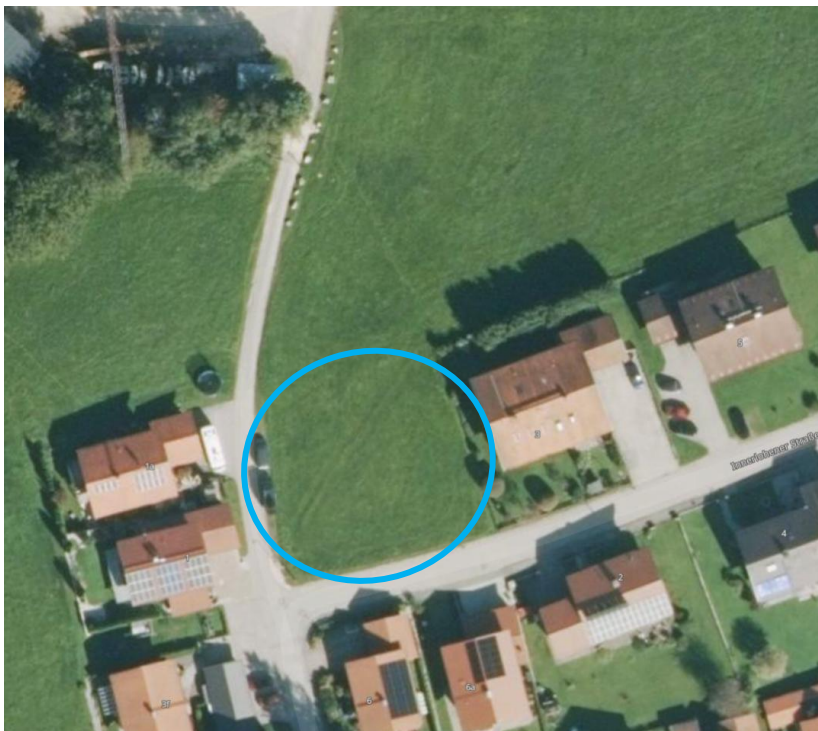


Abb. 6 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – ohne Maßstab.
Quelle: BayernAtlas.

Denkmalschutz

Im Umkreis von 250 m um den Änderungsbereich befinden keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Naturdenkmale

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Umkreis von 2 km um den Änderungsbereich.

Gefahren durch Wasser

Das Plangebiet liegt weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche mit der Häufigkeit HQ100 noch in einer Gefahrenfläche der Häufigkeit HQextrem.

Aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU ergibt sich kein Gefährdungspotential für das Plangebiet.



Abb. 7 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Plangebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab.
Quelle: BayernAtlas.

Grundwasser

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im direkten Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Biotope.

Das nächstgelegene Biotop liegt in einer Entfernung von etwa 180 m westlicher Richtung.

Dort liegt eine Teilfläche der Hangmoorreste nördlich von Ruhpolding beziehungsweise am Wundergraben (A8241-0149-001). Die Fläche ist seit 1991 als Biotop ausgewiesen.

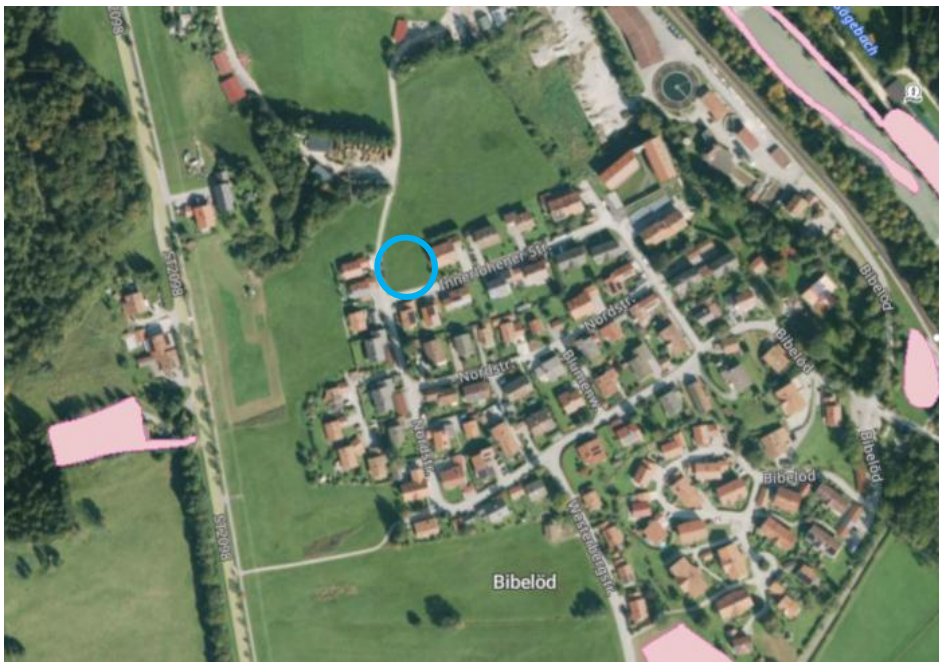


Abb. 8 Luftbild mit Biotopen (rosa) und Plangebiet (blau umrandet) – ohne Maßstab.
Quelle: BayernAtlas.

Vermessung

Für den Änderungsbereich wurde eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme durchgeführt.

Das Gelände des Flurstücks Nr. 481/16 weist ein deutliches Gefälle von Südwest nach Nordost auf. Dabei werden Höhenunterschiede von etwas mehr als 3,5 m erreicht. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze fällt das Gelände von der Straße nach Norden weg ab.

Boden

Auf Basis des UmweltAtlas zeigt die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 (ÜBK25) für das Plangebiet den Boden 9k. Dieser beinhaltet:

- Fast ausschließlich (Haft-)Pseudogley und Gley aus grusführendem Lehm bis Ton (Schwemmflächersediment)

Versickerung

Es wurden keine Versickerungsversuche oder Schürfe im Plangebiet durchgeführt. Nach Kenntnisstand der Gemeinde wird das Niederschlagswasser auf den angrenzenden Grundstücken über Sammelschächte mit Überlauf sowie teilweise über Drainageleitungen in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Dieser verläuft innerhalb der an das Grundstück angrenzenden Innerlohener Straße.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Wenn eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich ist, ist das Niederschlagswasser zurückzuhalten und gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Technische Infrastruktur

Die technische Versorgung ist gesichert.

Die Versorgung mit Wasser sowie die Abwasserentsorgung erfolgen über die bestehenden Netze der Gemeinde. Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Traunstein.

5.2 Planung

Das Flurstück Nr. 481/16 Gemarkung Ruhpolding besitzt eine Fläche von etwa 1.075 m² und stellt eine Baulücke innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs dar. Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt sieben Wohneinheiten. Die Wohnungen sollen als förderfähiger Wohnraum errichtet werden. Das Gebäude soll mit zwei Vollgeschossen, einem Kellergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die westlich angrenzende Teilfläche des Flurstücks Nr. 481. Diese wird in den Änderungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich derzeit noch in privatem Eigentum und soll durch die Gemeinde erworben und öffentlich gewidmet werden.

Die für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen werden westlich und südlich des geplanten Gebäudes angeordnet. Innerhalb dieser Flächen sind Stellplätze beziehungsweise Stellplätze und Carports vorgesehen.



Abb. 9 Städtebauliches Konzept inklusive Luftbild.
Quelle: BEGS GmbH.

5.3 Festsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück Nr. 481/16 Gmkg. Ruhpolding sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 481 Gmkg. Ruhpolding. Das Flurstück Nr. 481/16 wird weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 481 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Änderungsbedarf hinsichtlich der Festsetzung als Reines Wohngebiet. Die Art der baulichen Nutzung wird daher grundsätzlich beibehalten. Abweichend vom bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wird jedoch festgesetzt, dass im Änderungsbereich nur Wohnhäuser zulässig sind. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ergänzend wird festgesetzt, dass im Änderungsbereich nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs zusätzlichen förderfähigen Wohnraum zu ermöglichen und die vorhandene Wohnbaufläche hierfür gezielt zu nutzen.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die GRZ entspricht dem Orientierungswert für ein Reines Wohngebiet gemäß § 17 BauNVO. Damit wird die bauliche Dichte des Hauptgebäudes auf ein für die Umgebung verträgliches Maß begrenzt. Zugleich ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung mehrerer Wohneinheiten, sodass die vorhandene Wohnbaufläche angemessen ausgenutzt wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. Die Überschreitung ist erforderlich, um auf dem Grundstück neben dem Hauptgebäude auch die notwendigen Stellplätze und Carports unterzubringen. Die Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme werden durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege vermindert.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im Stammbebauungsplan wurden keine Bezugspunkte oder Wandhöhen festgesetzt. Das Maß der Wandhöhe (WH), gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK.FFB.EG) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, wird auf maximal 6,50 m festgesetzt. Die OK.FFB.EG darf eine Höhe von 654,50 m ü. NHN nicht überschreiten. Dadurch wird die Höhenentwicklung eindeutig begrenzt und die Einbindung des Gebäudes in den vorhandenen Geländeverlauf gesteuert.

Ebenso wird abweichend vom Stammbebauungsplanes keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Steuerung der Gebäudehöhen erfolgt über die Festsetzung der maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der Dachform und Dachneigung. Dadurch wird der Baukörper ausreichend begrenzt und eine Einfügung in das bestehende Ortsbild sichergestellt, sodass eine zusätzliche Festsetzung der GFZ städtebaulich nicht erforderlich ist.

5.3.3 Bauweise

Im Änderungsbereich sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Damit wird trotz der vorgesehenen Nachverdichtung eine freistehende Bauform gesichert.

5.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze wird gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bibelöd“ angepasst und erweitert, um die geplante Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus zu ermöglichen. Zugleich wird die Lage der Bebauung städtebaulich geordnet und auf die bestehende Siedlungsstruktur abgestimmt. Durch die zurückgesetzte Lage des Gebäudes wird ein klar ablesbarer Ortsabschluss ermöglicht, der die benachbarte Bebauung berücksichtigt.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach der BayBO müssen eingehalten werden.

Eine Anpassung der Festsetzung zur Mindestgröße des Grundstücks ist aufgrund der vorliegenden Planung sowie aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

5.3.5 Carports, Stellplätze und Nebengebäude

Die Stellplätze und Carports werden auf die zeichnerisch festgesetzten Flächen beschränkt, um den ruhenden Verkehr geordnet und unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unterzubringen. Dadurch können zusätzliche Zufahrtsflächen vermieden werden.

Die Regelung dient der geordneten Gestaltung der Carports sowie der Übersichtlichkeit im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Durch die vollständig offenen Vorderseiten und die auf einer Tiefe von 3,00 m, gemessen ab der straßenseitig ersten Stütze, von seitlichen Schließungen und Trennwänden freizuhaltenen Bereiche bleiben die Ein- und Ausfahrten gut einsehbar. Konstruktiv erforderliche Stützen müssen dabei einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Die straßenabgewandte Rückseite darf geschlossen oder verkleidet werden, da hierdurch die maßgeblichen Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden und zugleich ein Witterungs- und Sichtschutz ermöglicht wird.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen wird aus dem Stammbebauungsplan beibehalten, um zusätzliche bauliche Anlagen auf den Freiflächen zu begrenzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege müssen aus wasserdurchlässigem Material errichtet werden. Dies reduziert die von Versiegelung in Anspruch genommene Fläche und fördert die Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser.

5.3.6 Gestalterische Festsetzungen

Im Sinne der Steuerung und Lenkung des Ortsbildes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese orientieren sich am Stammbebauungsplan und werden im Änderungsbereich beibehalten und ergänzt. Dadurch werden zum einen der Gebietscharakter und die

Siedlungsstruktur gewahrt. Zum anderen wird eine zeitgemäße und angepasste Bebauung durch ein Einzelhaus mit bis zu sieben Wohnungen ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Dachform sind eines der zentralen Steuerungsmittel, um die geplante Bebauung verträglich in die bestehende Siedlungsstruktur einzubinden. Insbesondere am Ortsrand wirken Dachlandschaften prägend auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Dachform und Dachneigung wird entsprechend dem Stammbebauungsplan als Satteldach mit höchstens 25° Dachneigung festgesetzt. Dadurch wird ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes gesichert sowie eine gestalterische Orientierung an der umliegenden Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Einfriedungen werden abweichend vom Stammbebauungsplan getroffen. Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Höhenbegrenzung ist dabei mit der bisherigen Festsetzung identisch, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Einfriedungen zu gewährleisten. Durch die Festsetzung, dass keine Sockel errichtet werden dürfen, kann eine zeitgemäße Einfriedung errichtet werden, welche die Barrierewirkung von Einfriedungen reduziert. In Verbindung mit der Festsetzung, dass zwischen dem Gelände und der Zaununterkante ein Abstand von 0,15 m einzuhalten ist, kann so die Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere sichergestellt werden. Dies trägt insgesamt zur ökologischen Vernetzung von Lebensräumen bei.

Die Errichtung von Quergiebeln wird in begrenztem Maß zugelassen, um eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses zu ermöglichen. Durch die Beschränkung auf eine Seite des Hauptgebäudes sowie die Vorgaben zur mittigen Anordnung, Breite und Höhenlage des Quergiebels wird sichergestellt, dass der Hauptbaukörper weiterhin klar ablesbar bleibt und die Dachgestaltung nicht überprägt wird.

Zur Gewährleistung einer angemessenen Einbindung des geplanten Gebäudes in die vorhandene Topographie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,80 m zugelassen. Das Gelände muss am Gebäude auf 0,00 m bis -0,30 m bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden EG angeglichen werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine übermäßig exponierten Sockel- oder Kellergeschosse entstehen und eine harmonische Einbindung des Baukörpers in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet ist.

Stütz- und Böschungsmauern werden zugelassen, um die Nutzung des Grundstücks trotz des bewegten Geländes zu ermöglichen. Ihre Höhe wird auf 1,00 m begrenzt. Werden mehrere Mauern kombiniert, sind diese durch einen Versatz zu gliedern. Dadurch sollen großflächige und gestalterisch dominante Stützwände vermieden werden. Die Vorgaben zur Materialwahl dienen einer orts- und landschaftsverträglichen Gestaltung.

5.3.7 Grünordnung

Bislang gab es keine Festsetzungen im Bereich der Grünordnung innerhalb des Änderungsbereiches. Durch die geplante Neuordnung des Grundstücks können Festsetzung zur Grünordnung getroffen werden.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsbereiches und der Einbindung in das bestehende Ortsbild wird festgesetzt, dass pro angefangene 175 m² Grundstücksfläche ein Laub- oder ein Obstbaum zu pflanzen und erhalten ist. Dies verbessert das Mikroklima und trägt zum besseren Rückhalt von Niederschlägen bei. Weiterhin können die Bäume zur Verschattung und damit zur natürlichen Hitzeregulierung im Sommer beitragen. Allgemein dienen die Festsetzungen der Grünordnung dazu den Lebensraum für (Klein-) Tiere zu schaffen beziehungsweise zu erhalten.

Um eine langfristig wirksame Be- und Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, setzt der Bebauungsplan im wesentlichen Pflanzqualitäten fest. Des Weiteren sind für alle Pflanzenarten nur standortgerechte und klimaresistente Arten zulässig, um deren Angepasstheit an die veränderten klimatischen Bedingungen und den Wasserhaushalt zu gewährleisten.

5.3.8 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bibelöd“ werden übernommen und ebenfalls für den Änderungsbereich festgesetzt, sofern diese in der 13. Änderung des Bebauungsplanes nicht anders festgesetzt wurden.

Des Weiteren gilt die „Örtliche Bauvorschrift zur Ortsgestaltung“ der Gemeinde Ruhpolding vom 22.06.2021.

5.4 Auswirkungen der Planung

5.4.1 Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich stellt bislang eine unbebaute Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus wird sich das Erscheinungsbild am nördlichen Ortsrand verändern.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Fläche bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 „Bibelöd“ und dessen 1. Änderung als Reines Wohngebiet überplant ist. Die 13. Änderung schafft daher keine erstmalige bauliche Entwicklung an dieser Stelle, sondern ordnet die bereits bestehende planungsrechtliche Bebaubarkeit neu. Das Reine Wohngebiet bleibt bestehen. Die Baugrenze wird angepasst und erweitert festgesetzt.

Die Planung orientiert sich an den Festsetzungen der bestehenden und rechtskräftigen Bebauungspläne sowie an der „Örtlichen Bauvorschrift zur Ortsgestaltung“ der Gemeinde Ruhpolding. Damit wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung gestalterisch in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt und diese fortführt.

Insgesamt führt die Planung zu einer baulichen Verdichtung der bislang unbebauten Fläche. Aufgrund der Lage im bestehenden Siedlungsbereich, der bereits bestehenden planungsrechtlichen Bebaubarkeit und der getroffenen Festsetzungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

5.5 Alternativen

Eine mögliche Alternative stellt die Nullvariante dar, also der Verzicht auf eine bauplanungsrechtliche Neuordnung des Areals. In diesem Fall würde die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bibelöd“ ihre Gültigkeit behalten. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wären auf die Festsetzungen, insbesondere durch das bestehende Baufenster, stark eingeschränkt.

Als Alternative wurde eine geringere Bebauungsdichte in Form von weniger Wohneinheiten beziehungsweise eines Einfamilien- oder Doppelhauses geprüft. Diese Variante wurde jedoch verworfen, da sie dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie einer angemessenen Nutzung der bereits erschlossenen Fläche nur eingeschränkt gerecht werden würde.

6. Eingriffsbilanzierung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich.

7. Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft enthalten. Insbesondere aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Alpenraum ist eine verlangsamte Siedlungsentwicklung inklusive sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die besondere Berücksichtigung landschaftlicher und ökologischer Belange wichtig zu beachten.

Schutzgut Mensch

- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude
- Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung

Schutzgut Natur und Landschaft

- Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang

- Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten und Mindestzahl
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzungen zur GRZ und der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung zu Mindestabständen zwischen Gelände und Unterkante Einfriedung zur Verringerung der Barrierewirkung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung mit erhöhter Wohndichte

Schutzgut Boden / Wasser

- Begrenzung der Versiegelung durch flächensparende Festsetzungen
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze
- Vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Andernfalls Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in Abstimmung mit der Gemeinde.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung mit erhöhter Wohndichte

Schutzgut Landschaftsbild

- Nachverdichtung einer Baulücke
- grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude

8. Artenschutz

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Im Änderungsbereich fehlen wesentliche Strukturelemente für prüfrelevante Arten: Hierzu zählen insbesondere Gehölzstrukturen, Halb- oder Trockenrasen, Magerrasen, Hochstaudenfluren, zur Eiablage geeignete Bodenbereiche und Gewässer.

Die Lebensraumeignung für Vögel, Fledermäuse, Amphibien oder Reptilien ist sehr gering, bzw. nicht vorhanden. Das Vorkommen prüfrelevanter Arten kann ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann somit ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist nicht erforderlich.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Ruhpolding, den ...

.....

Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister