



**Bebauungsplan „Neues Mischgebiet Schwaig Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan**

2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

Entwurf

Datum: 08.07.2026

Projekt: 26072

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. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	1
4. Bestand	1
5. Änderung	3
6. Auswirkungen und Alternativen	3

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Urbebauungsplan wurde aufgestellt, um die Konversion des Geländes des früheren Gewerbestandortes bauplanungsrechtlich zu steuern.

Bei der vertiefenden Bearbeitung des Bauungskonzeptes ergibt sich, dass die Belichtung im Dachgeschoß nicht im erforderlichen Umfang sichergestellt werden kann, um die dem städtebaulichen Konzept zugrundeliegende städtebauliche Dichte zu erreichen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur bestmöglichen Umsetzung der städtebaulichen Grundkonzeption der Gemeinde ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt.

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.

Die Planung verletzt nicht das Ziel B.II.3.1 des Regionalplanes. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.

3. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

4. Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Ortszentrums an der Seehauser Straße (St 2098). Die Größe beträgt rund 0,17 ha.

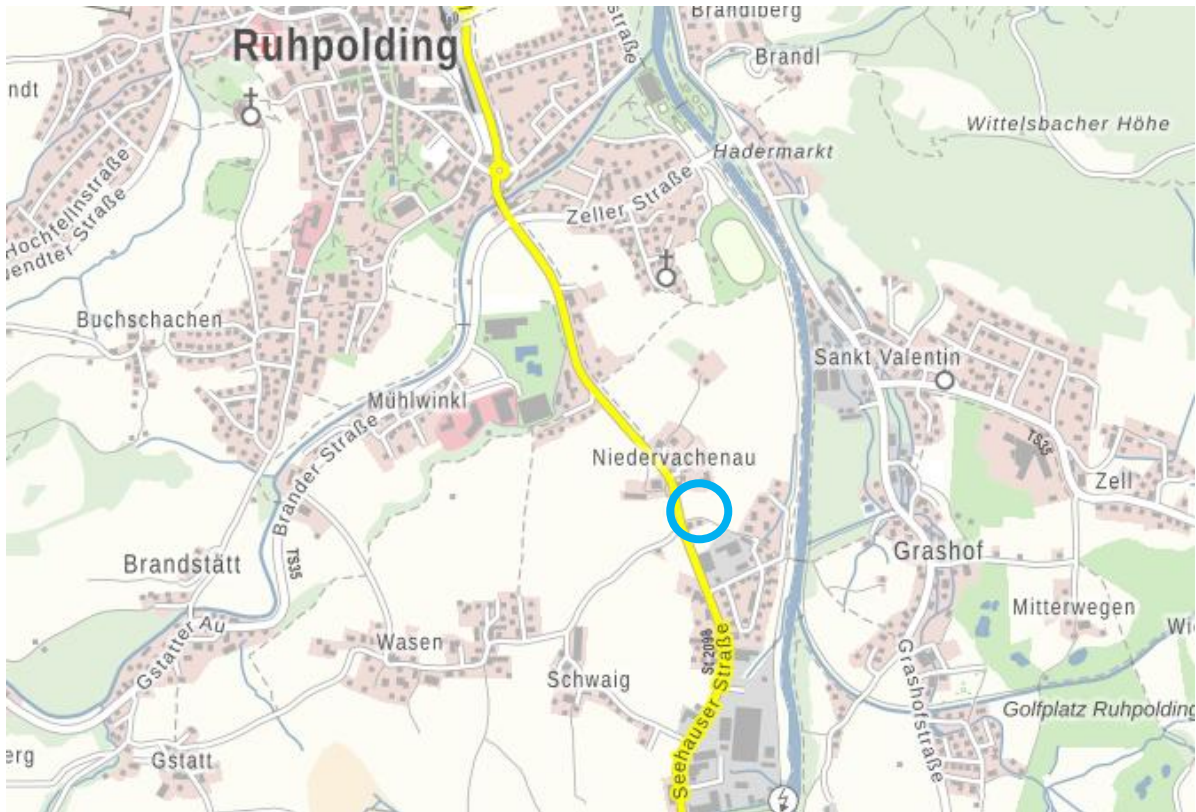


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

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

Für das Pangebiet wurde der Bebauungsplan „Neues Mischgebiet Schwaig Nord“ im Jahr 2023 rechtskräftig.



Abb. 2 Bebauungsplan „Neues Mischgebiet Schwaig Nord“, 2023 – ohne Maßstab

Quelle: Gemeinde Ruhpolding

Dieser wurde im Jahr 2024 im nordwestlichen Teilbereich geändert.

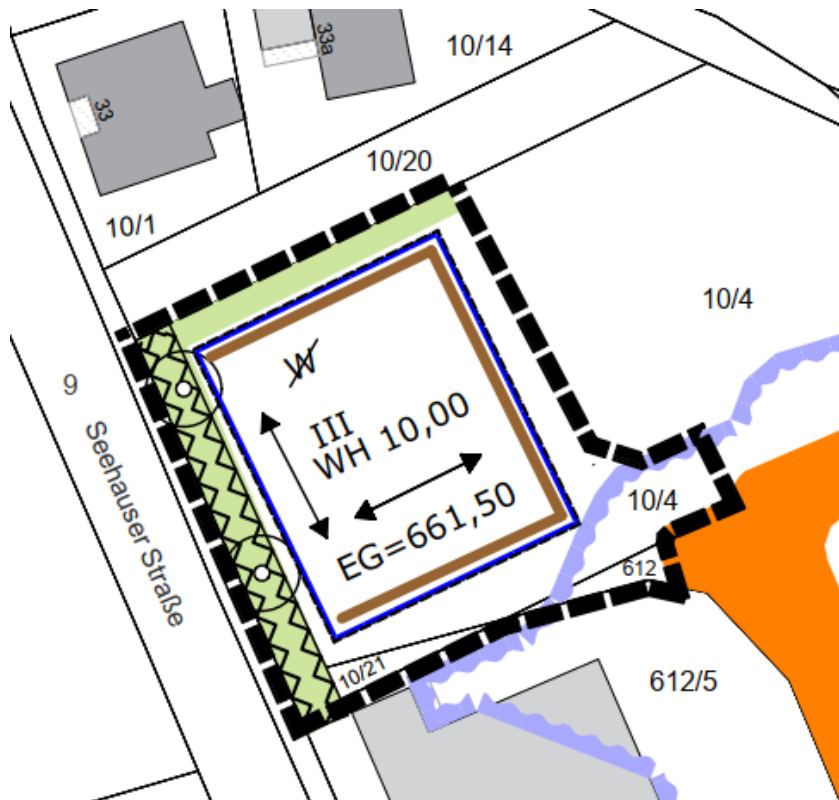


Abb. 3 1. Änderung Bebauungsplan „Neues Mischgebiet Schwaig Nord“, 2024 – ohne Maßstab

Quelle: Gemeinde Ruhpolding

In der 1. Änderung sind Festsetzungen zur Zulässigkeit von Schleppdachgauben getroffen.

5. Änderung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist es erforderlich, die Länge der Schleppdachgaube zu vergrößern. Dadurch kann die erforderliche Belichtung der geplanten gewerblichen Nutzung auch im Dachgeschoß gesichert werden.

Daher wird die Festsetzung zur Schleppdachgaube angepasst. Hierzu ist eine textliche Änderung ausreichend, an den zeichnerischen Festsetzungen ändert sich nichts.

6. Auswirkungen und Alternativen

Die Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich nur unwesentlich auf das Ortsbild aus, da Schleppdachgauben bereits zulässig sind und lediglich deren zulässige Länge erweitert wird.

Die Änderung führt nicht zu Immissionskonflikten, da die Lage der Baugrenzen nicht verändert wurde und diese Grundlage der schalltechnischen Beurteilung war.

Die Änderung löst auch keine artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aus.

Zusätzliche Eingriffe werden durch die Änderung nicht begründet.

Als Alternative kommt hier die Nullvariante in Frage. Damit wäre eine Belichtung im Dachgeschoss nur eingeschränkt möglich.

Ruhpolding, den

.....
Justus Pfeifer
Erster Bürgermeister

P:\26072_2. Änd BP Schwaig Nord\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begr 2 Änd MI Schwaig 260708.docx