

# BEBAUUNGSPLAN AM STEINBACH SKIGEBIET AM WESTERNBERG GEMEINDE RUHPOLDING



## 1. Ä N D E R U N G gemäß § 13a Baugesetzbuch

# B E G R Ü N D U N G

### 1. Allgemeines, Anlass der Bebauungsplanänderung, Anträge, Planungsziele

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Areal liegt am äußersten nördlichen Orts-  
eingang von Ruhpolding unmittelbar westlich der Hauptstraße (Staatsstraße 2098) an der  
Talstation des Chiemgau-Coasters im Skigebiet „Am Westernberg“.

Betroffen hiervon ist eine Teilfläche des Grundstückes der Fl.Nr. 183 der Gemarkung  
Ruhpolding.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist der geplante Komplettabbruch des dortig in einem  
maroden Bauzustand bestehenden Stadels mit der Bezeichnung „Hofalm“ und die Neuer-  
richtung eines Ersatzbaues an gleicher Stelle, nachdem dieses Bestandsgebäude nun den  
zeitgemäßen baulichen und sicherheitstechnischen Erfordernissen nicht mehr standhält.

Der Eigentümer Josef Reiter hat bereits am 24.07.2018 beantragt, den Bebauungsplan  
„Am Steinbach – Skigebiet am Westernberg“ in der Fassung vom 04.06.2013 für das Grund-  
stück Fl.-Nr. 183, Gemarkung Ruhpolding zu ändern. Damit sollte die bauplanungsrechtliche  
Voraussetzung für den Neubau der sogenannten „Hofalm“ (Gaststätte mit zwei Personal-  
wohnungen) geschaffen werden.

Das Vorhaben beinhaltet den Neubau der Gaststätte „Hofalm“ mit Gastraum und Terrasse im  
Erdgeschoß sowie zwei Personalwohnungen im Obergeschoß, die erforderlichen Sanitär- und  
Technikräume werden im Kellergeschoß untergebracht.

In der Südwest-, Südost- und Nordwestfassade sind ungegliederte Panoramafenster vor-  
gesehen, welche auch in energetischer Hinsicht eine sehr positive Energiebilanz aufweisen.

Die Dacheindeckung soll mit grauem Blechdach erfolgen.

Die Außenwände werden mit Stampfbeton ausgebildet, welche in den äußeren Ansichts-  
flächen annähernd an eine verputzte Mauerwerksstruktur gestaltet werden.

Bereichsweise sind vertikale, nicht geschlossene Holzverschalungen vorgesehen, welche in  
Holzständerbauweise verkleidet werden.

Derzeit ist das Grundstück nur mit einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Stadel bebaut.  
Der Gaststättenbetrieb zur Versorgung der Gäste des im Jahr 2018 in Betrieb gegangenen

„Chiemgau Coaster“ werden derzeit mit einer in den ehemaligen landwirtschaftlichen Stadel provisorisch eingerichteten Gaststätte versorgt.

Für den Neubau mit einer dauerhaften Gaststätte wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach Abschluss der Entwurfsplanung liegt nunmehr der genehmigungsfähige Eingabeplan vom 08.02.2021 vor. Dazu hat der Bauausschuss der Gemeinde Ruhpolding mit Beschluss vom 02.03.2021 das Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt und am 30.03.2021 beschlossen, das Verfahren nach § 13 a BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Steinbach – Skigebiet am Westernberg“ einzuleiten.

## 2. Vorgaben des Bebauungsplans, orts- und landschaftsplanerische Belange, bauliche Gestaltung, Geländeeinbindung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Steinbach – Skigebiet am Westernberg“ mit der Nutzungsart als „Sondergebiet Snowtubing/Rodeln“ ist das Gebäude der derzeitigen „Hofalm“ gemäß der ursprünglichen Nutzung als ehemaliger landwirtschaftlicher Stadel planungsrechtlich lediglich als Nebengebäude gesichert.

Der geplante Neubau der „Hofalm“ ist an den Hauptort mit den benachbarten Wohnhäusern und dem „Steinbach Hotel“ an der Maiergschwendterstraße angebunden. Westlich davon liegt noch der Bahnhof des „Chiemgau Coasters“. Damit sind keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Die Kubatur des Neubaus entspricht der ortsüblichen Bebauung mit einem klaren Rechteckbaukörper und einem flach geneigten Satteldach ohne Dachaufbauten.

Die Baugestaltung weicht in einigen Punkten von der Ortsgestaltungssatzung ab. Dies betrifft insbesondere die großflächigen Panoramafenster und die Oberfläche der Außenwände im Erdgeschoss (Stampfbeton) und die Dacheindeckung mit einem grau beschichteten Blechdach.

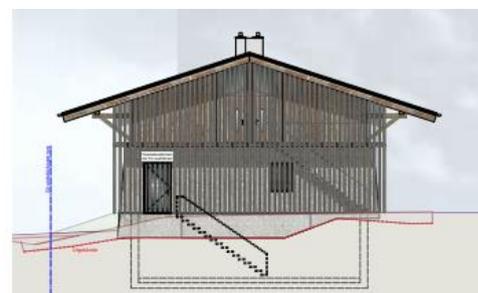
Nachdem sich die Ortsgestaltungssatzung in erster Linie an der Wohnbebauung orientiert, sind diese abweichenden Festsetzungen für den geplanten Sonderbau vertretbar.

Von Seiten der Gemeinde wird die Bauweise für die Gaststätte ausdrücklich befürwortet. Hier soll ein Blickfang entstehen, der sich von der sonst sehr einheitlichen Baugestaltung abheben darf. Der bestehende Parkplatz des „Chiemgau Coasters“ steht den Besuchern der „Hofalm“ ebenfalls zur Verfügung. Diese Wechselnutzung ist wünschenswert, weil damit keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden müssen.

Zur Veranschaulichung der Einbindung des Plangebäudes in die nach Südosten leicht abfallende Geländetopografie werden nachfolgend die Längs- bzw. Giebelfassade der inzwischen vorliegenden Konkretplanung des Eingabeplanentwurfes mit Darstellung des Plan- und Urgeländes (rotliniert) zur vorgesehenen Geländemodellierung in die Begründung eingestellt.



Ansicht von Süd-Osten



Ansicht von Nord-Osten

## 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruhpolding ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung als „Sondergebiet Snowtubing/Rodeln“ ausgewiesen.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird bauliche Nutzungsart als Sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Snowtubing/Rodeln“ planungsrechtlich festgesetzt.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung orientieren sich somit an den Vorgaben des Flächennutzungsplans, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird hiermit Rechnung getragen.

#### **4. Infrastruktur**

Die Erschließung für das von der Bebauungsplanänderung betroffene Areal ist über die bestehenden Einrichtungen der öffentlichen bzw. örtlichen Versorgungsträger problemlos gesichert.

Die Verkehrsanbindung erfolgt wie bisher unverändert über die bestehende Privatstraße der Fl.Nr. 194/2 direkt an die unmittelbar östlich verlaufende Staatsstraße 2098 an das öffentliche bzw. überörtliche Straßennetz. Zusätzliche Zufahrten/Zugänge zur Staatsstraße sind nicht vorgesehen und werden auch nicht zugelassen.

Kfz.-Park- und Stellplatzflächen sind unmittelbar nördlich bzw. östlich an das Areal angrenzend auf den Fl.Nrn. 183 und 183/3 in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Gemeindekanal in die gemeindliche Kläranlage von Ruhpolding, ca. 1,0 km nordöstlich im Ortsteil „Bibelöd“ gelegen.

Die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung ist über die Anlagen der örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt.

#### **5. Umwelt- und Naturschutz, Überprüfung der Umweltbelange**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht vorgesehen. Die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) hat im Auftrag der Gemeinde eine Überprüfung der Umweltbelange vorgenommen und ist im Bericht vom 30.03.2021 zu dem Ergebnis gekommen, dass im unmittelbaren Umgriff der „Hofalm“ (Terrassen, Betriebsflächen) keine erheblichen Verschlechterungen des Ist-Zustandes der Schutzgüter zu erwarten sind, weil die bestehenden Erschließungsflächen des „Chiemgau Coasters“ mit genutzt werden können.

#### **6. Immissionsschutz**

Zum Betrieb der Gaststätte und des Parkplatzes wurde vom Vorhabenträger beim Büro Möhler + Partner die Schalltechnische Untersuchung Nr. 070-6569-01 vom Dezember 2020 beauftragt. Diese beinhaltet Einschränkungen während der Nachtzeit.

Nachdem die Geschäftszeiten in aller Regel nur in der Tageszeit liegen, sind keine Beeinträchtigungen der Nachbarn durch Gewerbe- oder Parkplatzlärm zu erwarten.

Das Gutachten wird über die textlichen Festsetzungen zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

#### **7. Zusammenfassung**

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Bebauungsplanänderung als verträglich und vertretbar zu sehen und somit gerechtfertigt, nachdem hier eine lediglich moderate Ausweisung von Baugrenzen für den Ersatzbau eines bestehenden gastronomischen Betriebes zur Attraktivitätssteigerung einer florierenden touristischen Freizeitanlage vorgenommen wird, der Überprüfung der Umweltbelange und den immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen sowie der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen wird, das Plangebäude in seiner baulichen Gestaltung an den örtlichen Baucharakter von Ruhpolding angepasst wird und die Erschließung über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen problemlos gesichert ist.

8167.02 Begründung zur 1. Änd. Bebauungsplan „Am Steinbach-Skigebiet Am Westernberg“, Gde. Ruhpolding  
Stand: 30.03.2021/12.10.2021

Ruhpolding, den 30.03.2021  
geändert: 12.10.2021

.....  
(Justus Pfeifer, erster Bürgermeister)

Entwurfsverfasser Bebauungsplan

Architekten + Stadtplaner

Romstätter PartmbB

Bahnhofplatz 2

83278 Traunstein

Tel.:0861/12348-Fax:13123

*f. Romstätter* *Romstätter*

Traunstein, den 30.03.2021  
geändert: 12.10.2021