



## **GEMEINDE EDLING**

# **BEBAUUNGSPLAN “KINDERTAGESSTÄTTE, SPORT- UND SPIELANLAGEN AN DER HOCHHAUSER STRASSE“**

## **BEGRÜNDUNG**

Edling, 05.04.2024



Friedenstraße 21b 82110 Germering  
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de



Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
T 08071 7268860  
www.la-niederloehner.de

## 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Edling will anstelle der bestehenden Stockbahnen im Nordwesten des Sportzentrums an der Ebrach eine Sporthalle für den örtlichen Sportverein DJK-SV neu errichten. Gleichzeitig soll eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht werden.



Lage im Ort (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung; o.M.)

## 2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Der Planungsumgriff liegt nördlich des bestehenden Sportplatzes am Nordrand von Edling in Sichtweite zum Ortsteil Hochhaus. Er umfasst den Bereich zwischen der Hochhauser Straße im Westen und der Ebrach im Osten mit dem bestehenden Haus für Kinder "Schatztruhe", dem vorhandenen Vereinsheim des DJK-SV e.V. mit Gaststätte sowie den östlich liegenden Flächen der asphaltierten Stockbahnen sowie eines kleinen teilversiegelten Skater-Parks.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn 324 (Bauplatz Halle und Skater-Park; Teilfläche), 326 (Sportplatz und Vereinsheim; Teilfläche), 383/1 (Parkplatz), 405/1 (Erweiterungsfläche Kita) und 406 (Kita) der Gem. Edling.

Mit einer Ausdehnung von ca. 165 m in Ost-West- und ca. 65 m in Nord-Süd-Richtung hat der Geltungsbereich eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 1,19 ha. Das Gelände im Planungsumgriff ist auf einer mittleren Höhe von ca. 477 m ü. NHN nahezu eben.

Im Umfeld der Bestandsgebäude finden sich verschiedene Laubbäume, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Der schmale Gehölzbestand zwischen dem Hochhauser Weiher und der Hochhauser Straße ist Wald im Sinne des Waldgesetzes und prägt das Ortsbild auf der Westseite. Im Osten begrenzt der bachbegleitende Gehölzsaum an der Ebrach den Geltungsbereich.



Umgriff im Luftbild (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)



Schnitt Kita / Südansicht der geplanten Halle (© DJK-SV Edling e.V.; o.M.)

Die Grundstücke im Norden der Gemeinbedarfsflächen sind landwirtschaftliches Grünland. Der südliche Ortsrand von Hochhaus liegt in einer Entfernung von ca. 85 m zum Bebauungsplanumgriff. Im Süden markiert der Ballfangzaun des benachbarten Sportplatzes die Grenze des Geltungsbereichs.



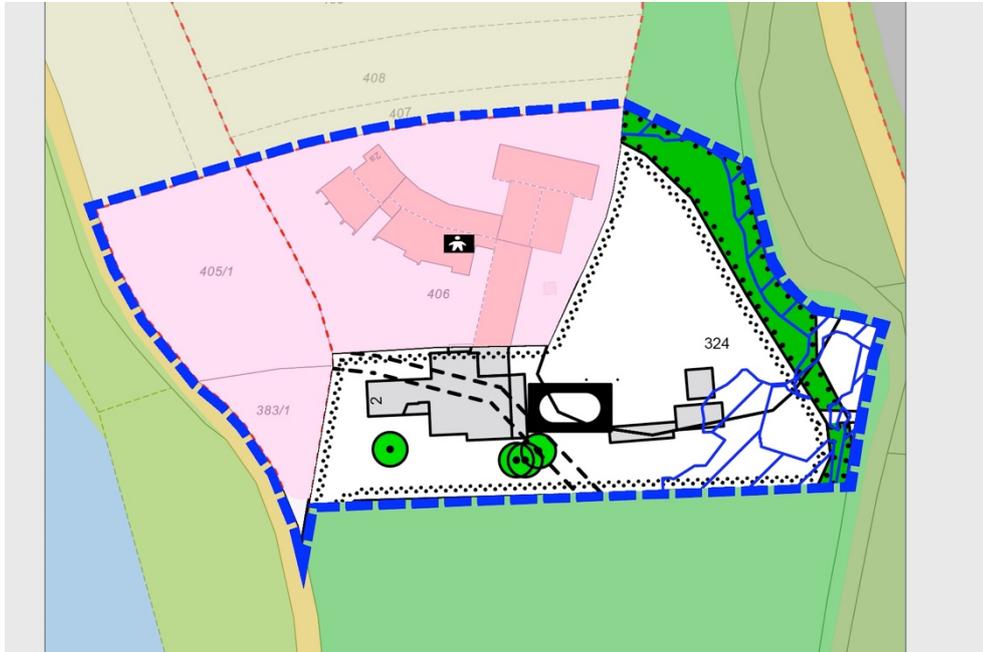
Hochhauser Straße nach Norden, Waldrand



Zufahrt nach Osten, Blick zur Ebrach

### 3. Flächennutzungsplan

Im Rahmen der parallellaufenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird der bisher als Grünfläche dargestellte Bereich südöstlich des bestehenden Kindergartens nunmehr als Sport- und Spielanlage ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung.



Geltungsbereich im Flächennutzungsplan (Stand 19. Änderung)

### 4. Verkehr

Das Bebauungsplangebiet wird über die unmittelbar anliegende Hochhauser Straße erschlossen. Für Fußgänger überquert östlich des Geltungsbereichs eine Brücke die Ebrach zur Albachinger Straße.

### 5. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Edling, die Wasserversorgung über das gemeindliche Leitungsnetz. Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

### 6. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst sind weder Bau- noch Bodendenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet. In ca. 50 m südwestlicher Entfernung zum Geltungsbereich liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Hochhauser Straße das Baudenkmal D-1-87-124-7 - Wegkapelle vom Ende des 19. Jahrhunderts.

## 7. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

## 8. Planungskonzept



Vorentwurf BP "Kindertagesstätte, Sport- und Spielanlagen an der Hochhauser Straße"

Der Bebauungsplan sieht zwei Flächen für den Gemeinbedarf vor, die nordwestliche sozialen Zwecken – Kindertagesstätte dienend, die südöstliche für Sport- und Spielanlagen.

Es wird eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die bei dem geplanten Hallenstandort auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ebrach und auf den Kronenbereich des bachbegleitenden Gehölzbestandes reagiert. Nach Westen ist die Baugrenze ca. 10 m gegenüber der Hochhauserstraße zurückgenommen. Zum Waldrand auf der Westseite werden so mindestens 16,50 m Abstand eingehalten. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus einen Hinweis zur erforderlichen Dimensionierung der Dachkonstruktion innerhalb der Baumwurfzone (bis 25 m Abstand zum Wald), um Personenschäden ausschließen zu können.

Südlich der bestehenden und neuen Gebäude wird die vorhandene Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bebauungsplan wird der Verlauf des Fußwegs nach Osten zur bestehenden Brücke über die Ebrach an die neu festgesetzte Gemeinbedarfsfläche angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsflächen jeweils bestimmt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Wandhöhe (WH) und die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse (II).

Die GRZ wird dabei mit 0,3 für die Kindertagesstätte und 0,4 für die Spiel- und Sportanlagen so festgesetzt, dass die geplanten Erweiterungen ermöglicht werden, eine darüberhinausgehende wesentliche Versiegelung jedoch nicht mehr erfolgen kann.

Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich an der Höhe des Bestandes bzw. der Entwurfsplanung für die neue Halle.

Auf der Ostseite wird der bestehende Gehölzsaum zur Ebrach als zu erhalten festgesetzt. Die ebenfalls zu erhaltenden Einzelbäume im Zentrum werden durch festgesetzte Neupflanzungen zur Eingrünung der Kindergartenfläche ergänzt.

Die durch den Bau der Halle betroffenen Teilflächen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Geltungsbereich sind bereits jetzt versiegelt. Durch das Gebäude werden rund 50 m<sup>2</sup> des Überschwemmungsbereichs überbaut. Der Verlust dieser Kleinfläche ist aber durch die annähernd höhengleich angrenzenden Flächen (z.B. unmittelbar anschließend im Südwesten) bereits jetzt ersetzt.

## 10. Flächenbilanz



<b>Bruttobauland = Geltungsbereich:</b>	<b>1,19 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Fläche für den Gemeinbedarf	1,02 ha	86,1 %
Grünfläche	0,11 ha	8,9 %
Verkehrsfläche	0,06 ha	5,0 %

## 11. Realisierung

### 11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sämtliche Grundstücke im Planungsumgriff im Eigentum der Gemeinde stehen. Eine Änderung der bestehenden Grundstücksteilung ist nicht beabsichtigt.

### 11.2 Erschließungskosten

Für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Neubauten werden die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Edling, 05. April 2024

Germering, 05. April 2024

.....  
Matthias Schnetzer,  
Erster Bürgermeister

  
.....  
Till Fischer, AKFU-Architekten