



GEMEINDE EDLING

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

BEGRÜNDUNG

Edling, 05.04.2024
geändert, 25.07.2024

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. In Ergänzung zu dem unmittelbar benachbarten Sportplatz sollen hier Indoor-Trainingsmöglichkeiten insbesondere für die Jugendmannschaften geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte an der Hochhauser Straße planungsrechtlich ermöglicht werden.



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

Der Bebauungsplan lässt eine im Verhältnis zu den bereits bestehenden baulichen Anlagen untergeordnete zusätzliche Entwicklung zu. Weder die Kindertagesstätte noch die Sporthalle dienen dem dauerhaften "Aufenthalt einer nicht unerheblichen Anzahl von Menschen". Tatsächlich sind sowohl die Besuchszeiten in der Kindertagesstätte wie auch die Belegungszeiten der Halle eindeutig vorübergehender, klar zeitlich begrenzter und regelmäßig geplanter Natur.

Durch die Festsetzung der Flächen für Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen wird ein Ausbau der vor Ort vorhandenen öffentlich genutzten Strukturen ermöglicht, ohne, dass ein neues Baugebiet im Sinne von § 1 Abs. 2 BauNVO entsteht.

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.



Amtl. festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Ebrach
(© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

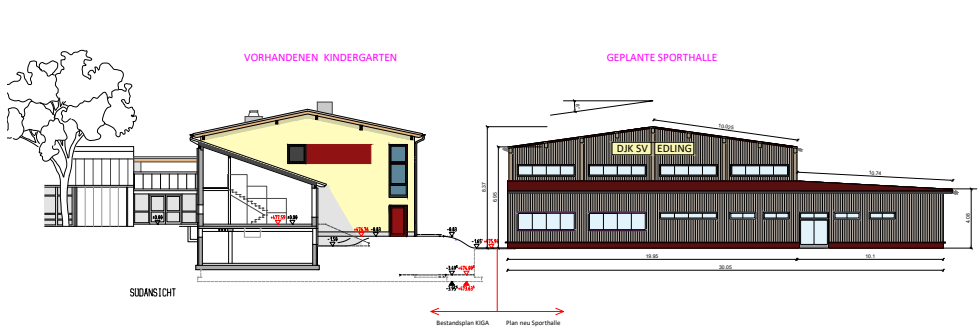
Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs berührt die Planung das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Ebrach. Der nördliche Teil des bestehenden Kindergartens greift mit etwa 49 m² und der südöstliche Rand der geplanten Halle mit ca. 40 m² in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Vor dem Hintergrund der vor Ort bereits vorhandenen öffentlichen Nutzungen, die durch den Bebauungsplan lediglich moderat fortentwickelt werden, strebt die Gemeinde Edling eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für den Eingriff an. Der durch den Bau der Halle verlorengelende Retentionsraum wird ca. 400m ebrachabwärts neu geschaffen (vgl. Umweltbericht).

Der Kindergarten wurde in einer hochwasserangepassten Bauweise errichtet, für den Neubau enthält der Bebauungsplan ebenfalls entsprechende Festsetzungen.

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.



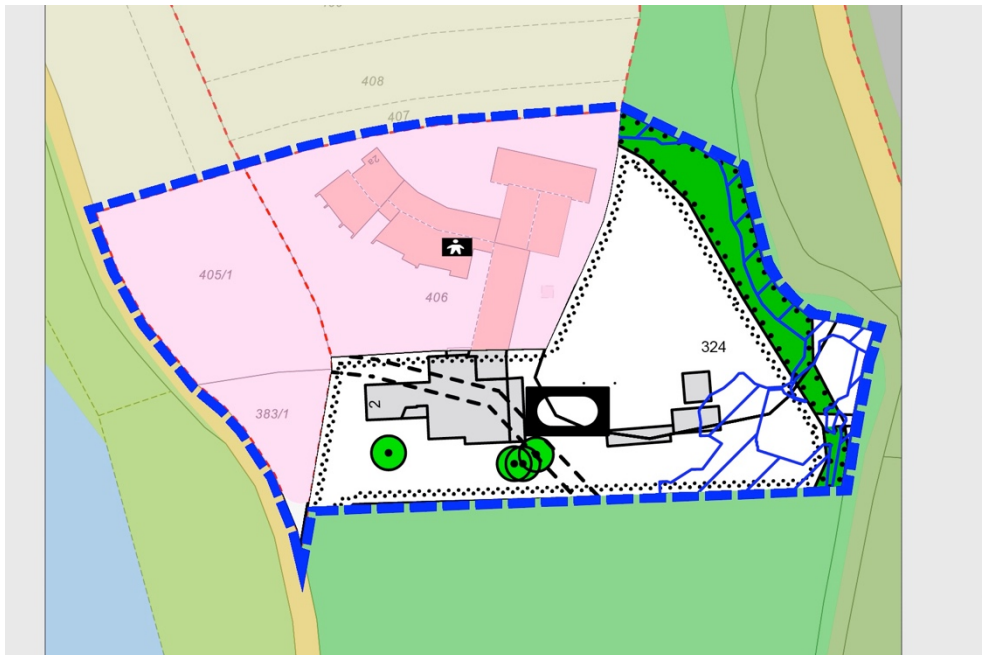
Hochhauser Straße nach Norden, Waldrand



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

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.

Im Geltungsbereich werden Bodendenkmäler aus dem Mittelalter oder der Neuzeit vermutet. Beim Bau des Sportplatzes wurden Hölzer eines Kanals geborgen, bei dem es sich wohl um einen ehemaligen Auslass des Hochhauser Weihers handelte. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwiesbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bebauungsplan ist deshalb ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Erlaubnisspflicht nach Art. 7 BayDSchG enthalten.

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 im Osten bei dem geplanten Hallenstandort sowie im Norden beim bestehenden Kindergarten so eng gefasst wird, dass das Überschwemmungsgebiet der Ebrach möglichst wenig angegriffen wird. Die Baugrenze reagiert außerdem auf den Kronenbereich des bachbegleitenden Gehölzbestandes. 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.

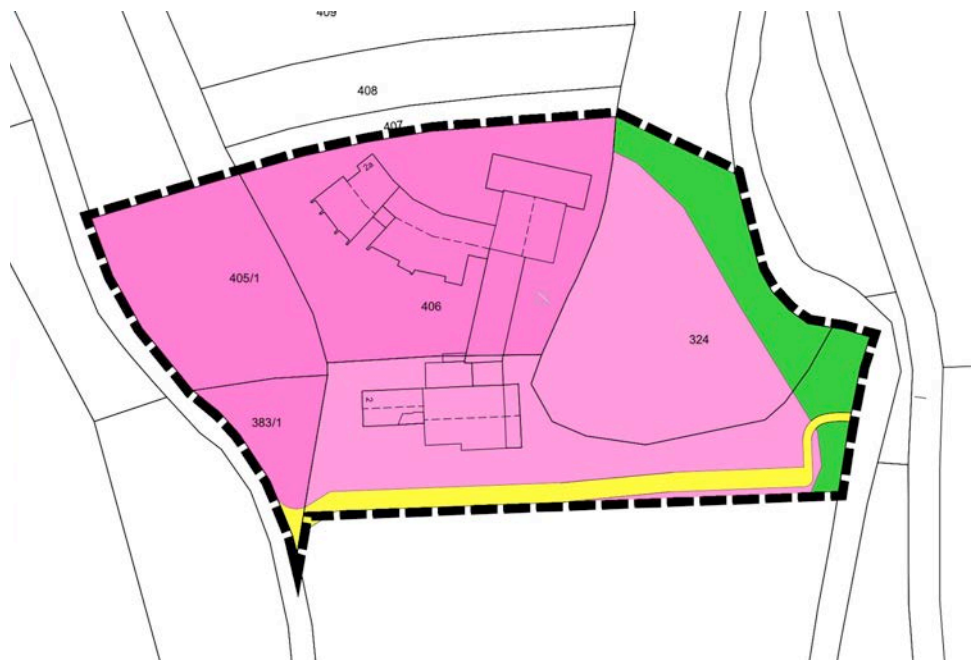
Die festgesetzte Wandhöhe orientiert sich an der Höhe des Bestandes bzw. der Entwurfsplanung für die neue Halle.

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.

Der für den entstehenden Eingriff erforderliche Ausgleich wird auf dem ca. 400 m südlich des Geltungsbereichs liegenden Grundstück Fl.Nr. 63/1 erbracht (vgl. Darstellung im Umweltbericht).

Die durch den Bau der Halle betroffenen Teilflächen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Geltungsbereich sind bereits jetzt versiegelt (Stockbahn, Nebengebäude). Durch den Neubau werden rund 50 m² des Überschwemmungsbereichs überbaut. Der verlorengegangene Retentionsraum wird außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 63/1 ersetzt.

10. Flächenbilanz



Bruttobauland = Geltungsbereich:	1,19 ha	100,0 %
Fläche für den Gemeinbedarf	1,02 ha	86,1 %
Grünfläche	0,11 ha	8,9 %

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
geändert, 25. Juli 2024

Germering, 05. April 2024
geändert, 25. Juli 2024

.....
Matthias Schnetzer,
Erster Bürgermeister


.....
Till Fischer, AKFU-Architekten