

Dorferneuerung Karlsbach



Erläuterungsbericht

für die Objektplanung im Zuge der Dorferneuerung Karlsbach in Waldkirchen

Vorhabensträger :

Teilnehmergemeinschaft Karlsbach
Vertr. durch Frau Maria Stuhlfelner
Dr. Schlögl-Platz 1
94405 Landau a.d. Isar



Entwurfsverfasser:



Ingenieurbüro Arndörfer
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Arndörfer
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Thyrnau, April 2026

1. Anlass für die geplante Maßnahme

Für die Ortschaft Karlsbach im Gebiet der Stadt Waldkirchen ist im Zuge der Dorferneuerung die Sanierung und Umgestaltung der Ortstraßen vorgesehen. Es sollen die Straßenzüge Konradstraße, Kirchberg und Winzerberg umgestaltet und saniert werden. In diesem Zuge ist es auch geplant, die vorhandenen gestalterischen und funktionalen Mängel zu beseitigen (soweit mit den jeweiligen Eigentümern umsetzbar).

Die Dorferneuerung Karlsbach soll nun mit den Maßnahmen nach der Erstellung des Dorferneuerungsplans umgesetzt werden. Die Maßnahmen wurden mit der Teilnehmergemeinschaft, der Stadt und den Anwohnern in Karlsbach intensiv besprochen und abgestimmt.

2. Art und Umfang der geplanten Maßnahmen

Die Baumaßnahmen erstrecken sich auf die folgenden 3 Bereiche:

- ⇒ Konradstraße vom süd-östlichen Ortsanfang bis zum Ende der Bebauung im Westen mit einer Länge von ca. 545 m
- ⇒ Kirchberg von der Kreuzung Konradstraße bis zum Ende der Bebauung im Nord-Osten mit einer Länge von ca. 230 m mit
Winzerberg von der Kreuzung Kirchberg bis ca. Ende der Friedhofserweiterungsfläche mit einer Länge von ca. 165 m
- ⇒ Kirchengrund mit den dazugehörigen Parkplatzflächen

Die genannten Straßenzüge sollen im Vollausbau saniert und die Randbereiche in diesem Zuge soweit möglich neu gestaltet werden.

Die vorhandenen Infrastrukturen wie Kanal, Wasserleitung usw. wurden schon im Vorfeld durch die Stadt Waldkirchen erneuert, so dass hier keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind. Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Maßnahmen auf den aktuellen Stand der Technik erneuert.

3. Lage im örtlichen und überörtlichen Straßennetz

Die Ortschaft Karlsbach ist von Süd-Westen her über die Kreisstraße FRG 1 an das überörtliche Straßennetz (St 2132) angebunden. Bei den gegenständlichen Straßen handelt es sich um Ortsdurchfahrtsstraßen bzw. Gemeindeverbindungsstraßen. Die Konradstraße beginnt an der FRG 1 und mündet nördlich

der Ortschaft Werenain in die St 2132. Die Straße Winzerberg führt von Karlsbach nach Werenain, während die Straße Kircheberg Karlsbach mit Atzesberg verbindet.

4. Kostenträger und Kostenschätzung

Kostenträger für die geplanten Maßnahmen sind die Teilnehmergeinschaft Karlsbach und die Stadt Waldkirchen.

Die Gesamtkosten liegen nach der Kostenschätzung des IB Arndörfer aus dem Dezember 2025 bei:

⇒ Konradstraße	brutto ca.	1.077.000 € (gerundet)
⇒ Kirchberg/Winzerberg	brutto ca.	742.000 € (gerundet)
⇒ <u>Kirchenumfeld</u>	brutto ca.	<u>211.000 € (gerundet)</u>
<u>Gesamt</u>	brutto ca.	<u>2.030.000 € gerundet</u>

5. **Derzeit vorhandener Zustand in Karlsbach**

Die Hauptverbindung stellt die Konradstraße dar die von Süd-Osten nach Westen verläuft. Hier befinden sich z.T. noch landwirtschaftliche Hofstellen. In der Ortsmitte zweigt der Kirchberg Richtung Norden ab. Die Kreuzung ist derzeit sehr dominant, aber verkehrstechnisch ungünstig ausgebildet. Im Kreuzungsbereich befindet sich ebenfalls noch eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einer großen Freifläche, welche mit einer Sockelmauer zur Straße hin abgetrennt ist. Vom Kirchberg zweigt der Winzerberg in Richtung Westen ab. Die bestehenden Gebäude befinden sich z.T. nahe an den Verkehrsflächen, Vorflächen wurden nur in wenigen Fällen gefällig gestaltet.

Auf Grund von früheren Baumaßnahmen (Verlegung von Kanal und Wasserleitungen, Breitband u.Ä.) sowie wegen des unzureichenden Unterbaus weisen die Straßen großflächig Schäden wie Risse, Setzungen und Unebenheiten auf. Die Asphaltdecke entspricht in keiner Weise mehr den technischen Anforderungen. Die Entwässerung kann, soweit vorhanden, auf Grund von Schäden das anfallende Regenwasser nicht mehr ordnungsgemäß abführen.

Fotos sind im Anhang beigelegt.

Die Fahrbahn weist in weiten Bereichen beengte Verhältnisse auf. Der Kreuzungsbereich Konradstraße/Winzerberg hingegen ist sehr großzügig ausgebildet, ist aber auf Grund der Straßenführung Richtung Konradstraße unübersichtlich und Richtung Kirchberg, durch die Entwässerungsrinne und die Gefälleverhältnisse schlecht zu befahren.

Die Kreuzung Kirchberg/Winzerberg weist ebenfalls Defizite bzgl. Befahrbarkeit und Sichtverhältnissen auf.

Aufenthaltsbereiche sind im Bereich der Verkehrsflächen derzeit nicht vorhanden. Die Straßen sind lediglich zur Bewältigung des Durchfahrts- und Anwohnerverkehrs ausgerichtet.

Die Parkplatzsituation im Bereich der Kirche und des Friedhofs ist auch als mangelhaft zu bezeichnen. Es steht eine geschotterte Fläche ohne Parkplatzeinteilung zur Verfügung, welche bei größeren kirchlichen Festen nicht ausreichend Parkplätze zu Verfügung stellt und somit viele Fahrzeuge auf der Straße im Winzerberg und Kirchberg parken. Dies führt zu weiteren unübersichtlichen Situationen.

Die vorhandene Straßenbeleuchtung entspricht weitestgehend nicht mehr den aktuellen Anforderungen und ist nicht mehr auf dem Stand der Technik.

Zu den vorgenannten funktionalen Mängeln kommen im gesamten Dorfgebiet noch optische und gestalterische Mängel im Bereich der Übergänge von öffentlichen Flächen zu den Privatflächen. Diese Flächen sind zum Teil mit Betonpflaster oder Asphalt versiegelt, z.T. nur mit Frostschutzkies befestigt. Eine ortsbildprägende Ausführung fehlt hier fast gänzlich. Ebenso sind auf den Vorflächen der Anwesen kaum grünordnerische und dorfgestaltende Maßnahmen umgesetzt.

6. Geplanter künftiger Zustand

Folgende Ziele wurden für die Maßnahmen im Zuge der Dorferneuerung Karlsbach festgelegt:

- Neuordnung des Bereichs um den Friedhof und die Kirche, Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen
- Beseitigung der gestalterischen und funktionalen Mängel
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Reduzierung der Geschwindigkeit und Erhöhung der Übersichtlichkeit in den Kreuzungsbereichen

Während der Erstellung des Dorferneuerungsplans wurde die Schaffung eines Gehweges mit der Vorstandschaft diskutiert und in verschiedenen Varianten geplant. Letztlich scheiterte die Umsetzung eines Gehwegs an der mangelnden Abgabebereitschaft hierfür zentraler Grundstückseigner.

Die Konradstraße wird im Bereich vom Ortseingang im Süd Osten bis zur Kreuzung Kirchberg leicht gegenüber dem jetzigen Bestand verschwenkt, so

dass man z.T. weiter von den bestehenden Gebäuden abrücken kann und die Fahrbahn gleichzeitig leichte Kurven erhält, die die Geschwindigkeit reduzieren sollen. Die Fahrbahnbreiten variieren hier grundstücksbedingt zwischen 5,50 m und ca. 6,30 m. Der Kreuzungsbereich wird höhenmäßig optimiert, so dass die vorhandene Insel entfallen kann und die die Fahrbahn der Konradstraße Richtung Osten verzogen werden kann. Dies erhöht die Einsehbarkeit der Konradstraße in und aus Richtung Westen. Im weiteren Verlauf Richtung Westen wird die Konradstraße mit einer Breite von 5,50 m errichtet. Auf Höhe der Hausnummer 24 ist eine Ausweichstelle vorgesehen, die den Begegnungsverkehr mit den Lkw's der ortsansässigen Baufirma erleichtern soll. Die Entwässerung wird mit einer dreizeiligen „Homburger Kante“ auf der gesamten Länge sichergestellt.

Im Bereich Kirchberg wird die Fahrbahn bis zur Kreuzung Winzerberg mit einer Breite von 5,50 bis 5,90 m errichtet. Im Bereich der Grundschule und der Hausnummer 20 ist auf Grund der Besitzverhältnisse eine Verschmälerung auf 5,0 m auf eine Länge von ca. 40 m notwendig. Nach der Kreuzung Winzerberg Richtung Norden wird die Fahrbahn mit einer Breite von 3,50 m weitergeführt. Dies ist auch auf Grund der Besitzverhältnisse nicht anders möglich.

Der Kreuzungsbereich Kirchberg/Winzerberg wird aufgeweitet und in Bezug auf die Einsehbarkeit deutlich verbessert.

Der Winzerberg wird nach der Kreuzung bis zur Einmündung zu den Stellplätzen von 5,50 m auf 6,00 m aufgeweitet, um hier bei Veranstaltungen dem erhöhten Verkehrsaufkommen (Begegnungsverkehr) Rechnung zu tragen. Im weiteren Verlauf bis zum Ausbauende wird die Fahrbahnbreite wieder auf 5,00m reduziert.

Die Fahrbahntwässerung im Bereich Kirchberg/Winzerberg wird ebenfalls mit einer dreireihigen „Homburger Kante“ als Wasserführung gewährleistet. Die gegenüberliegende Straßenkante wird mit einem Einzeiler eingefasst. Die Steine für die Einfassungen sollen geschnitten und sandgestrahlt ausgeführt werden.

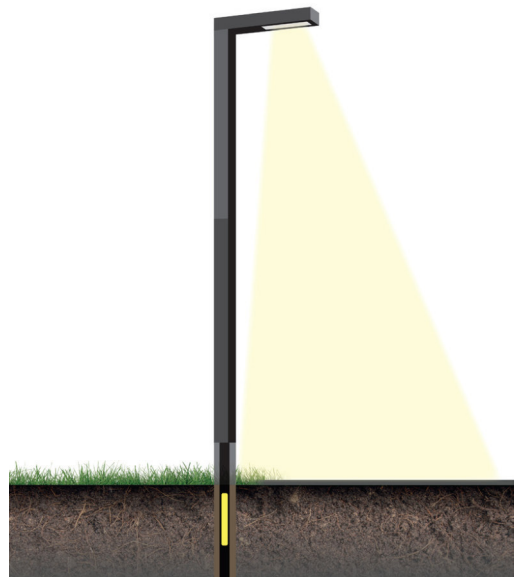
Die Parkplatzsituation um die Kirche wird auf der bestehenden Fläche strukturiert und um weitere Stellplätze, davon ein Behindertenstellplatz direkt vor der Kirche erweitert. Ebenso werden Richtung Westen weitere Stellplätze mit einer wassergebundenen Decke errichtet. Der Parkplatzbereich wird auch durch grünordnerische Maßnahmen und die Materialwahl bei der Befestigung gestalterisch aufgewertet.

Im gesamten Dorfbereich werden die Übergänge zu den Privatanwesen der neuen Situation angepasst und mit entsprechenden Materialien aufgewertet. Auf Grund der z.T. verringerten Straßenbreite ergeben sich neue Grünflächen zwischen Straße und Privatflächen, die durch grünordnerische Maßnahmen das Ortsbild aufwerten.

Die Straßenbeleuchtung wird im gesamten Ortsbereich neu errichtet und den gemäß den technischen Vorgaben ausgeführt.



Im nebenstehenden Bild ist die Errichtung eines dem Dorfbild entsprechenden Holzzauns mit Granit-säulen dargestellt. Zwischen Fahrbahn und Einfriedung wurde ein Grünstreifen angelegt, der auch noch mit Bäumen oder Sträuchern aufgewertet werden kann.



Die beiden vorstehenden Bilder sollen einen Vorschlag für eine moderne aber doch dezente Ausführung der Straßenbeleuchtung bringen. Die dargestellte Leuchte „Verticalis“ der Fa. Schröder kann sowohl als Solarleuchte wie auch als stromgespeiste Leuchte geliefert werden. Auch eine Ausführung mit 2 Leuchtkörpern (Rücken-an Rücken-Anbringung) ist möglich.

7. Technische Ausgestaltung

7.1 Gradiente und Linienführung

Die Gradiente der neu geplanten Straße wurde nur unwesentlich gegenüber dem Bestand geändert, das durch die bestehenden Privatzufahrten und Zugänge zu den Häusern unzählige Zwangspunkte vorgegeben waren. Es sind nur Anpassungen im Zentimeterbereich vorgesehen, um eine ausreichende Querneigung für die Entwässerung der Fahrbahn zu erreichen.

Lediglich im Bereich der Kreuzung Konradstraße/Winzerberg wurde eine größere Anpassung der Gradiente vorgenommen, um hier eine bessere Befahrbarkeit zu erreichen.

Die Linienführung wurde den vorhandenen Zwangspunkten bei den Grundverhältnissen angepasst, da hier zum Teil keine Abgabebereitschaft vorhanden war.

Das Quergefälle wurde mit 2,5% Regelquerneigung eingeplant.

7.2 Straßenquerschnitte

Folgende Regelquerschnitte sind in der Planung vorgesehen:

- Konradstraße bis Station 0+160

Geschnittener Einzeiler aus Granit-Großsteinpflaster an der hohen Fahrbahnkante, Homburger Kante dreireihig aus Granit-Großsteinpflaster gespalten mit einem erhöhten und zwei tieferliegenden Steinen. Stich ca. 3,0 – 3,5 cm zur Wasserführung. Einbau von Sinkkästen 30 x 50 cm in die tieferliegenden Steine.

Straßenbreite ca. 5,50 bis 6,30 m

- Konradstraße Station 0+160 bis Bauende

Geschnittener Einzeiler aus Granit-Großsteinpflaster an der hohen Fahrbahnkante, Homburger Kante dreireihig aus Granit-Großsteinpflaster gespalten mit einem erhöhten und zwei tieferliegenden Steinen. Stich ca. 3,0 – 3,5 cm zur Wasserführung. Einbau von Sinkkästen 30 x 50 cm in die tieferliegenden Steine.

Straßenbreite ca. 5,50

- Winzerberg/Kirchberg

Geschnittener Einzeiler aus Granit-Großsteinpflaster an der hohen Fahrbahnkante, Homburger Kante dreireihig aus Granit-Großsteinpflaster gespalten mit einem erhöhten und zwei tieferliegenden Steinen. Stich ca. 3,0

- 3,5 cm zur Wasserführung. Einbau von Sinkkästen 30 x 50 cm in die tieferliegenden Steine.
- Straßenbreite ca. 5,00 bis 6,00 m; Kirchberg Kreuzung – Bauende ca. 3,50 m
- Bei fehlender angrenzender Bebauung, vor allem in der Konradstraße Richtung Bauende wird wo möglich ein Bankett mit ca. 50 cm Breite aus Frostschutzkies ausgebildet.



Beispiel gespaltene Homburger Kante dreirihig

7.3 Straßenaufbau

Folgender Straßenaufbau wurde in Anlehnung an die RStO gewählt:

Ausbau im Vollausbau Asphalt:

Asphalt-Deckschicht	4,0 cm
Asphalt-Tragschicht	12,0 cm
Frostschutzschicht 0/56	54,0 cm
Gesamt	70,0 cm

Mit der Wahl von 12,0 cm Asphalt-Tragschicht wurde dem erhöhten Lkw-Aufkommen und der Belastung durch landwirtschaftliche Geräte Rechnung getragen.

Ausbau im Vollausbau Pflaster:

Pflasterdecke Granit-Großstein auf Splittbett	18,0 cm
<u>Frostschuttschicht 0/56</u>	<u>52,0 cm</u>
Gesamt	70,0 cm

Ausbau im Vollausbau wassergebundene Decke:

Wassergebundene Decke/Schotterrasen	15,0 cm
<u>Frostschuttschicht 0/56</u>	<u>54,0 cm</u>
Gesamt	69,0 cm

Die gewählten Aufbauten entsprechen jeweils den Regelaufbauten des „Landauer Standards“ und den Vorgaben der F3-Abteilung.

7.4 Straßenentwässerung

Die Straßenentwässerung erfolgt, wie schon zuvor beschrieben über eine „Homburger Kante“ dreireihig mit einem höheren Stein und 2 tieferliegenden. Der Stich beträgt 3,0 bis 3,5 cm. In der Homburger Kante werden Sinkkästen 30 x 50 cm zur Aufnahme des Regenwassers gesetzt.

Die Privatzufahrten werden so gestaltet, dass Abfließen des Oberflächenwassers auf den öffentlichen Grund nicht gegeben ist. Wo notwendig wird der Übergang zur öffentlichen Fläche mit 3- bzw. 5-Zeilermulden ausgeführt (z.B. bei Fl.-Nr. 14/2 in der Konradstraße).

7.5 Öffentliche Sparten

Die Wasserver- und Entsorgung wurde von der Stadt Waldkirchen schon im Vorfeld der DE-Planungen erneuert und auf den Stand der Technik gebracht. Lediglich die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Dorferneuerung entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ausgebaut.

7.6 Baugrund

Es wurden im Vorfeld noch keine Bodenuntersuchungen durch die TG Karlsbach in Auftrag gegeben. Aus früheren Baustellen für Kanal und Wasserversorgung ist für den Straßenbau nicht mit Behinderungen durch Fels o.ä. zu rechnen. Die Beprobung des Asphalts und des Aushubmaterials erfolgt dann im Zuge der

Maßnahme bzw. wird noch eine orientierende Untersuchung vor Baubeginn angeraten.

Anhand der Untersuchungsergebnisse wird dann eine Verwertung des ausgebauten Materials festgelegt.

8. Durchführung

8.1 Bauabschnitte

Die Durchführung des Vorhabens soll in ca. 3 Bauabschnitten erfolgen.

- Abschnitt 1: Bereich Winzerberg mit Kirchengrund
- Abschnitt 2: Konradstraße mit Kreuzung und Kirchberg
- Abschnitt 3: Konradstraße Kreuzung bis Bauende

Die Abschnitte sind noch in der Vorstandschaft genau festzulegen.

8.2 Bauzeit

Die Bauzeit wird anhand der zur Verfügung stehenden Mittel angesetzt.

Ein Baubeginn für Abschnitt 1 ist für den Herbst 2026 vorgesehen.

Seitens des Ingenieurbüros wird von einer Gesamtbauzeit von ca. 1,5 Jahren ausgegangen.

8.3 Grunderwerb

Der erforderliche Grunderwerb bzw. -tausch erfolgt im Zuge der Vermessung durch das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern nach dem üblichen Verfahren.

8.4 Besonderheiten/Schwierigkeiten

Besondere Vorkommnisse bzw. Schwierigkeiten sind bei der Maßnahme aus Sicht des Planers nicht zu erwarten. Der Anwohnerverkehr und die Bedienung mit Schulbussen sind während der Maßnahme aufrecht zu erhalten.

Bestandsbilder Straßenbereich:



Bereich Konradstraße Richtung Kreuzung



Bereich Konradstraße



Bereich Konradstraße



Konradstraße Richtung Bauende



Kreuzungsbereich Konradstraße/Kirchberg



Bereich Kirchberg bei Schule



Bereich Winzerberg bei Kirche



Unbefestigte Parkplätze bei Kirche