



**ORIGINAL**

**Gemeinde Großkarolinenfeld**

**Änderung und Erweiterung  
des Bebauungsplanes  
„Bahnhofstraße Nord“**

Änderungsbereich :  
Bahnhofstraße- Ostteil, Fl.Nr. 309/29T, 309/7T  
Erweiterungsbereich:  
Fl.Nr. 566/11T, 316/3, Teilflächen südlich der  
Bahnhofstraße

**Begründung**

zum Entwurf vom 19.11.2013

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Gärtnerstraße 5  
83059 Kolbermoor

## Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Zulässige Verkehrsflächen
04. Geplante Verkehrsflächen
05. Konfliktanalyse
06. Änderung des Bebauungsplanes- Festsetzungen
07. Änderung des Bebauungsplanes- Hinweise
08. Änderungsbilanz
09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
10. Umweltbericht
11. Folgen der Änderung

Quellenverzeichnis  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Die Bahnhofstraße hat mit Anbindung an die Max-Josef-Straße über den Karolinenplatz (zentraler Ortsbereich) und mit Anbindung an die Wendelsteinstraße eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den Baugebieten südlich und nördlich der Bahn. Sie ist beidseitig bebaut, wobei die Erschließung der nordseitigen Grundstücke jedoch meist über den Tulpenweg erfolgt.

Der schienengleiche Bahnübergang im Südosten der Bahnhofstraße hat eine hohe verkehrstechnische Bedeutung, da er eine wichtige Zufahrtsmöglichkeit von Süden ins Ortszentrum darstellt und die durch den Fahrdrakt begrenzte Durchfahrts Höhe deutlich höher ist als bei der westlich gelegenen Bahnunterführung.

Die mittlere Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße liegt bei ca. 700 Kfz/24 h, bei einem Schwerverkehrsanteil von 38 Kfz/24 h.

Im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1973 ist die Bahnhofstraße mit einer wechselnden Breite von ca. 3,0 m bis 6,0 m, hauptsächlich ca. 4,0 m festgesetzt. Der östliche Straßenbereich bis zum Anschluss Filzenweg befindet sich planungsrechtlich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB.

Die Bahnhofstraße befindet sich in einem extrem schlechten Zustand. Es sind weder funktionierende Entwässerungseinrichtungen vorhanden noch gibt es einen den Vorschriften entsprechenden Oberbau. Kanal- und Versorgungsleitungen liegen teilweise auf Privatgrund, ohne grunddienstrechtlich gesichert zu sein.

Zusammen mit dem Ing. Büro Roplan wurde unter Mitwirkung der Gemeinderatsgremien eine Ausbauplanung entwickelt, die dem Erschließungserfordernis gerecht wird. Gleichzeitig wurden Straßengrunderwerbe getätigt und Verfahren zur Entwidmung von Bahnflächen betrieben.

Im Zuge der ortsplannerischer Entwicklungsmaßnahmen soll auch die zwischen Bahnhof und Bahnhofstraße liegende größere unbebaute Fläche (im Anschluss an den südseitigen Erweiterungsbereich), die derzeit teilweise als provisorischer Parkplatz genutzt wird, zu einer Park & Ride Anlage ausgebaut werden.

Um die projektierte Ausbauplanung mit dem Planungs- und Erschließungsrecht zu harmonisieren, ist es vor Ausbau der Bahnhofstraße erforderlich, den Bebauungsplan "Bahnhofstraße Ost" hinsichtlich der Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich zu ändern/ zu erweitern.

Die Änderung soll im normalen Verfahren erfolgen, da die Voraussetzungen für ein einfaches Verfahren durch Eingriff in private Grundstücksflächen bzw. die erforderliche Erweiterung nicht gegeben sind. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

## 02. Ziele

- Verbreiterung/ Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verbesserung der innerörtlichen Erschließung und Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Festsetzung der Fl.Nr. 316/3 als Allgemeines Wohngebiet WA
- Sicherung der bestehenden Kanalanbindung an den Tulpenweg

## 03. Zulässige Verkehrsflächen

Gem. Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nord“ aus dem Jahre 1973 (Änderungsbereich) bzw. der vorhandenen Grundstücksgrenzen zur Bahnhofstraße (Erweiterungsbereich) sind auf dem Plangelände im Geltungsbereich folgende Straßenbreiten zulässig/ möglich:

- wechselnde Breiten von ca. 3,0 m bis 6,0 m

## 04. Geplante Verkehrsflächen

Gem. Ausbauplanung „Bahnhofstraße“ Planungsstand November 2013 sind auf dem Plangelände im Geltungsbereich folgende Straßenbreiten geplant:

- Blumenstraße bis Westgrenze Fl.Nr. 322: wechselnde Breiten von ca. 6,0 m bis 12,0 m (Trennprinzip- Trennung der Verkehrsarten, in Verbindung mit Park & Ride Anlage)
- Westgrenze Fl.Nr. 322 bis Filzenweg: : Regelbreite Fahrbahn 4,75 m zzgl. Regelbreite 1,5 m Geh- und Radweg (Trennungsprinzip- Trennung der Verkehrsarten)

Die Fahrbahnbreite weicht im Mündungsbereich zum Filzenweg aus verkehrstechnischen Gründen vom Regelquerschnitt ab (Mündungstropfete, Rückstaubereich Bahnübergang). Zudem wurde der Straßenraum zur Wahrung der Schleppkurve im Bereich des von der Bahn festgestellten Bahnübergangs erweitert.

Gleichzeitig mit der Straßenbaumaßnahme sollen der bestehende Mischwasserkanal und die bestehende Trinkwasserleitung durch einen neuen Mischwasserkanal/ eine neue Trinkwasserleitung innerhalb des Straßenkörpers ersetzt werden.

#### **05. Konfliktanalyse**

Die geplanten Straßenbreiten im Änderungsbereich stehen teilweise im Widerspruch zu der bisher nach Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nord“ zulässigen Straßenbreite.

Die geplanten Straßenbegrenzungslinien im Erweiterungsbereich stehen teilweise im Widerspruch zu den bestehenden Grundstücksgrenzen.

#### **06. Änderung des Bebauungsplanes- Festsetzungen**

Geltungsbereich gem. Vorgabe

Fl.Nr. 316/3:

Die Ausweisung des gemeindeeigenen Grundstücks entspricht der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes. Ein Bauraum wurde nicht festgesetzt.

Fl.Nr. 316/2:

Im zukünftigen Straßenbereich befindet sich ein Flächenanteil, der als Bahnfläche gewidmet ist (Eigentümer DB AG). Für diese Fläche wurde ein Gestattungsvertrag zugunsten der Gemeinde Großkarolinenfeld abgeschlossen (Zustimmung zur Widmung nach dem BayStrWG). Auf diese Vereinbarung wurde hingewiesen.

Fl.Nr. 309/29T:

Über diesen Grundstücksteil verläuft ein Mischwasserkanal der Gemeinde Großkarolinenfeld, der bisher durch ein Leitungsrecht gesichert ist. Dort wurden Leitungsrechte festgesetzt.

Fl.Nr. 309/7T:

Das vorbeschriebene Leitungsrecht wurde in diese Flur erweitert, um in Abhängigkeit vom Zustand des bestehenden Mischwasserkanals ggf. eine alternative Kanaltrasse planungsrechtlich gesichert zu haben.

Festsetzung der Gesamtbreiten der Verkehrsfläche, begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie.

Bereiche mit verschiedenen Straßenbreiten wurden durch das Planzeichen 15.14 aus der PlanzV 90 abgetrennt.

Die geplante Gestaltung des Straßenquerschnitts wurde aus der Ausbauplanung redaktionell übernommen und hat Hinweischarakter.

#### **07. Änderung des Bebauungsplanes- Hinweise**

Erläutert wurden verwendete Planzeichen (Grundstücksgrenzen mit Abmarkungen im Geltungsbereich). Hingewiesen wurden auf relevante Eigentumsrechte.

Dargestellt wurden die geplanten Straßenelemente gemäß Ausbauplanung.

Dargestellt wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße Nord“ (1973). In den Bereichen, in denen die Grenzen des alten und neuen Geltungsbereiches identisch sind, wurden die Linien zur besseren Lesbarkeit nebeneinander gestellt, wobei die neue Abgrenzungslinie dem festgesetzten Geltungsbereich entspricht.

Die Zuordnung der alten und neuen Festsetzungen wurde zusätzlich textlich erläutert.

Hingewiesen wurde auf die verwendeten Planungsgrundlagen.

#### **08. Änderungsbilanz**

Die Verkehrsfläche entspricht annähernd der bestehenden Verkehrsfläche, die nur zum Teil mit den Begrenzungen des bestehenden Bebauungsplanes (1973) übereinstimmt bzw. in private Grundstücksflächen hineinragt.

Verkehrsfläche nach der Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplanes: ca. 0,2800 ha

## 09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (Gültiger Bebauungsplan- Änderungsbereich/ im Zusammenhang bebauter Ortsteil- Erweiterungsbereich). Die geplante Verkehrsfläche ist zudem in großen Teilen deckungsgleich mit der jetzigen Bahnhofstraße.

## 10. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung (Anlage). Der Umweltbericht wird im Zuge der weiteren Verfahrensschritte fortgeschrieben.

## 11. Folgen

- Mit der Realisierung des Straßenbaues gem. Bebauungsplan und Ausbauplanung werden Defizite der gemeindlichen Infrastruktur beseitigt.
- Mit der Realisierung des Straßenbaues gem. Bebauungsplan und Ausbauplanung wird die Verkehrssicherheit innerorts erhöht.
- Die Herstellungskosten für den Straßenbau werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Erschließungsbeitragssatzung auf die Anlieger umgelegt.
- Herstellungsbeiträge für den Mischwasserkanal können nicht erhoben werden, da die Anwesen der Bahnhofstraße Ost bereits an ein Mischwasserkanalnetz angeschlossen sind.
- Herstellungsbeiträge für die Trinkwasserleitung können nicht erhoben werden, da die Anwesen der Bahnhofstraße Ost bereits an eine öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen sind.

Kolbermoor, 19.11.2013



Dipl. Ing. Franz Fuchs

83109 Großkarolinenfeld 17. Feb. 2014



FESSLER  
1. Bürgermeister



## Quellenverzeichnis

- Bebauungsplan „Bahnhofstraße -Nord“/ Architekt Reinhold Seyfried/ 1973
- Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bahnhofstraße- Ostteil/ Gmd. Großkarolinenfeld/ 17.12.2009
- diverse Lagepläne mit Darstellung der mit Bahnflächen verbundenen Entwidmungsverfahren/ Gestattungsverfahren/ Gemeindeverwaltung Großkarolinenfeld/ April 2011
- Ausbauplanung Bahnhofsvorplatz und Bahnhofstraße-Ost/ Plan E-L01/ Roplan/ September 2010
- Ausbauplanung Bahnhofsvorplatz und Bahnhofstraße-Ost/ Plan E-L02/ Roplan/ November 2013
- Erläuterungsbericht zur Ausbauplanung Bahnhofsvorplatz und Bahnhofstraße-Ost/ Roplan/ September 2010
- Ausbauplanung Wendelsteinstraße/ Plan A-L01/ Roplan/ Februar 2011
- digitale Flurkarte/ Auszug 2010(?)/ erhalten 2011
- digitale Flurkarte/ Auszug 2011/ erhalten 17.08.2011
- digitale Luftbilder/GIS/ 2011
- Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003

## Anlagenverzeichnis

- Umweltbericht