

Begründung zur  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
der Gemeinde Konradsreuth

**„Gewerbegebiet Konradsreuth - Süd“**

***ENTWURF***

in der Fassung vom

**14. Januar 2015**

---

**UNGLAUB – SACHS - SEUSS**

Gesellschaft Beratender Ingenieure

für Bauwesen mbH

Zum Kugelfang 17 – 21

95119 Naila

Tel.: (09282) 939 – 0; Fax: (09282) 939 – 21

## **BEGRÜNDUNG**

### **INHALTSVERZEICHNIS**

1. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES
2. LAGE IM GEMEINDEGEBIET, TOPOGRAPHIE
3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. GELTUNGSBEREICH
5. FLÄCHENGRÖSSEN
6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
9. STELLPLÄTZE
10. ABFALLRECHT / ALTLASTEN
11. ERSCHLIESSUNG
12. KOSTEN

Anlagen:

Schreiben des LRA Hof, Immissionsschutz, vom 26.08.2014, AZ: 1711-504

## PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Konradsreuth hat am 30. Juli 2014 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Konradsreuth - Süd“ zum 2. Mal zu ändern. Die bauliche Nutzung eines Teils des Grundstücks mit der Flur-Nr. 599/8, Gemarkung Konradsreuth, das bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, soll den aktuellen Erfordernissen angepasst werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes sind das BauGB und die aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren ist in den §§ 1-13a BauGB geregelt.

## 1. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

### PLANUNGSANLASS

Das Betriebsgelände der Alukon KG Konradsreuth liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Konradsreuth – Süd“. Es umfasst das in der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet 1c.

Die Alukon KG erfuhr in den Jahren ihres Bestehens ein stetiges Wachstum, welches immer wieder betriebliche Erweiterungen erforderlich machte. Die letzte größere Erweiterung erfolgte 1995/1996 mit der Errichtung des Verwaltungsgebäudes und der großen Lagerhalle. 2004 und 2006 erfolgten noch zwei kleinere Ergänzungen bzw. Anpassungen der Gebäude. 2010 wurde eine Teilfertigung in eine Betriebsstätte mit angemieteten Räumlichkeiten außerhalb des Standortes Konradsreuth ausgelagert.

Aufgrund der Änderungen von Markt und Wettbewerb ist die ständige Anpassung von Vertrieb, Fertigungsprozessen und Logistik erforderlich. Dazu kommt der zunehmende Fachkräftemangel. Für die Alukon KG bedeutet das eine grundlegende Neuausrichtung von wesentlichen Teilen der Fertigung.

Eine Verlagerung von weiteren Teilen der Fertigung an andere Standorte bzw. neue Standorte wurde von der Alukon KG geprüft, wird aber nicht präferiert.

Für die Alukon KG ergibt sich deshalb die Notwendigkeit der Erweiterung von Teilen der bestehenden Gebäudestruktur und des Neubaus von weiteren Gebäuden am vorhandenen Standort. Hierfür soll das noch nicht bebaute Areal der Alukon KG genutzt und im bereits bebauten Teil die Bebauung verdichtet werden.

Durch die Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes soll die künftige städtebauliche Entwicklung gelenkt und geordnet werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 BauGB nicht berührt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Bebauung war bereits durch die Festlegungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Es wird deshalb von einer Umweltprüfung abgesehen.

## **2. LAGE IM GEMEINDEGEBIET, TOPOGRAPHIE**

Die Gemeinde Konradsreuth liegt in der Mitte des Landkreises Hof., Regierungsbezirk Oberfranken und somit in der Region 5 „Oberfranken - Ost“.

Die Anbindung des Ortes Konradsreuth an die zentralen Orte erfolgt über die Bundesstraße 2 nach Hof bzw. nach Münchberg und an das übergeordnete Straßennetz über die Kreisstraße HO 7 an die Autobahn A 9 München - Berlin.

Der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Konradsreuth – Süd“ mit einer Größe von ca. 19,5 ha liegt im Süden von Konradsreuth und ist an die Bundesstraße 2, die im Westen das Gebiet begrenzt, verkehrsmäßig angeschlossen. Nach Ausbau der geplanten Umgehungsstraße für die Kreisstraße HO 7 wird das Baugebiet direkt an diese neue Straße angeschlossen.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Konradsreuth – Süd“ liegt komplett innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Das Änderungsgebiet grenzt im Süden und Osten an die Fichtelgebirgsstraße. Im Westen befindet sich die Stichstraße der Fichtelgebirgsstraße und das Gewerbegebiet GEE 1b. Im Norden schließt der Änderungsbereich direkt an die bestehende Bebauung der Alukon KG an. Weiter östlich bildet die südliche Grenze des bestehenden Parkplatzes der Alukon KG die Begrenzung des Geltungsbereiches.

Das Betriebsgelände der Alukon KG ist aufgrund der bereits erfolgten Bebauung relativ eben und liegt ca. 6,5 m bis ca. 3 m tiefer als der bisher noch nicht bebaute Teil des Änderungsgebietes. Das bisher unbebaute Gelände ist hängig nach Südosten geneigt. Die Fichtelgebirgsstraße verläuft von West nach Ost etwa gleich stark fallend.

## **3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im seit dem 07. Dezember 2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konradsreuth ist für die Fläche des Änderungsbereiches eine gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **4. GELTUNGSBEREICH**

Im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsgebietes befinden sich folgende Flurnummern der Gemarkung Konradsreuth:

- Teilfläche des Flurstücks Flur-Nr. 599/8

## **5. FLÄCHENGRÖSSEN**

Gesamtfläche des Änderungsbereiches:	ca. 2,00 ha	100,0%
davon:		
Fläche Gewerbegebiet	ca. 1,94 ha	97,0%
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca. 0,06 ha	3,0%

## **6. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION**

Das Änderungsgebiet liegt komplett innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Konradsreuth – Süd“.

Es umfasst eine Teilfläche des Betriebsgeländes der Alukon KG. Entsprechend der Festlegungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Konradsreuth – Süd“ ist die Fläche bereits zum Teil bebaut. Die Bebauung besteht aus einem zusammenhängenden Gebäudekomplex, der tiefer als das natürliche Gelände im Bereich der Fichtelgebirgsstraße liegt. Die noch nicht bebaute Fläche liegt zwischen ca. 3.5 m und ca. 6.5 m höher als das bebaute Firmengelände.

Unter Nutzung des vorhandenen Höhenunterschiedes im Gelände soll an der Südseite der älteren Lagerhalle, westlich der 2006 errichteten Lagerhalle ein Hochregallager auf dem Geländeniveau des bestehenden Gebäudekomplexes errichtet werden. Die direkt südlich der Lagerhalle vorgesehene Versandhalle ist ebenfalls auf dem vorhandenen Geländeniveau geplant.

Die Errichtung des Hochregallagers ermöglicht es der Alukon KG die erforderliche Betriebserweiterung auf dem Firmengelände durchzuführen ohne zusätzliche Grundstücksflächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Alle weiter südlich vorgesehenen Hallen sollen entsprechend des vorhandenen Geländes errichtet werden. Die OK FFB darf dabei nicht über der Straßenhöhe im Bereich der Kreuzung Fichtelgebirgsstraße / Stichstraße (Straßengrundstücke Fl.- Nrn. 593/4 und 593/3, Gemarkung Konradsreuth) liegen. Da aufgrund der technologischen Abläufe alle südlich vorgesehenen Hallen die gleiche OK Fertigfußboden aufweisen müssen, ergibt sich im östlichen Bereich der geplanten Bebauung eine Höhendifferenz zur nach Osten hin abfallenden Fichtelgebirgsstraße. Die Höhenunterschiede sind durch Böschungen mindestens im Bereich des Pflanzstreifens entlang der Fichtelgebirgsstraße auszugleichen. Nur in Bereichen, in denen eine Böschung mit einer Neigung bis zu 1:1 nicht zum Ausgleich der Höhendifferenz ausreicht, dürfen Stützwände errichtet werden. Die Stützwände sind außerhalb des Pflanzstreifens auf der straßenabgewandten Seite der Fichtelgebirgsstraße anzuordnen.

## **VERKEHRSKONZEPT**

Das Änderungsgebiet liegt östlich neben der in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Bundesstraße 2 (Münchberger Straße).

Die Zufahrt zum Änderungsgebiet erfolgt über die bestehende Anbindung an die Fichtelgebirgsstraße, die als Erschließungsstraße zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gehört. Die Fichtelgebirgsstraße verläuft unmittelbar südlich und östlich des Änderungsgebietes und hat eine direkte Anbindung an die Bundesstraße 2. Für die Anbindung des Gewerbegebietes über die Fichtelgebirgsstraße an die Bundesstraße 2 wurde im Bereich der B 2 eigens eine Linksabbiegespur gebaut.

Weiterhin kann der bisher unbebaute Teil des Änderungsgebietes über die Stichstraße an die Fichtelgebirgsstraße angeschlossen werden.

## **GRÜNORDNUNG**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wurde bereits mit der seinerzeitigen Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Konradsreuth-Süd“, welcher am 02.05.1997 in Kraft trat, der landwirtschaftlichen Bodennutzung entzogen. Seither ist diese Fläche als Gewerbegebiet im Sinne von § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der ursprüngliche

## **Begründung zur 2.Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Konradsreuth „Gewerbegebiet Konradsreuth - Süd“**

---

Bebauungsplan vom 10.05.1995, zuletzt geändert am 28.02.1996, wurde mit dem neuen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Konradsreuth-Süd“ vom 20. April 1998, zuletzt geändert am 16.01.2002, als erste Änderung fortgeschrieben und vollständig ersetzt. Diese Änderungsplanung ist am 05.04.2002 in Kraft getreten.

Die verfahrensgegenständliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 599/8, Gemarkung Konradsreuth, wurde bereits bisher teilweise gewerblich genutzt. Bis zur Bebauung bzw. anderweitigen gewerblichen Nutzung wurde die weitere Teilfläche für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt. Auf diese landwirtschaftliche Bodennutzung hat die Gemeinde keinen Einfluss, da es sich um zivilrechtliche Regelungen zwischen dem Grundstückseigentümer und dem bewirtschaftenden Landwirt handelt. Ob ein Pachtvertrag mit dem Landwirt geschlossen wurde, entzieht sich der Kenntnis der Gemeinde. Etwaige Ausgleichsleistungen oder Ersatzmaßnahmen sind zivilrechtlich zu regeln.

Mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden keine neuen zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen noch wird dadurch das Gewerbegebiet erweitert. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erfolgen deshalb nicht. Der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht nach § 18 Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB wurde mit der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes bereits Rechnung getragen. Gleichwohl ist die geplante Intensivierung und räumliche Erweiterung der schon bisher möglichen Nutzung, insbesondere durch die Veränderung der Nutzung von Grundflächen, als Eingriffshandlung im Sinne von § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten. Dieser naturschutzrechtliche Eingriff ist nach § 18 Abs. 1 BNatSchG durch Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu bewältigen.

Insoweit finden die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) keine Anwendung. Vielmehr ist der naturschutzrechtliche Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich auf eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 599/8, Gemarkung Konradsreuth, welches sich im Privateigentum befindet. Ferner dient die Bebauungsplan-Änderung der Verwirklichung eines geplanten Bauvorhabens auf dem genannten Grundstück. Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich auch das unbebaute und bisher als private Grünfläche genutzte Grundstück Fl.Nr. 594/1, Gemarkung Konradsreuth; für dieses Grundstück enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan folgende Festsetzung: „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft“. Die Grundstücke Fl.Nr. 594/1 und 599/8 befinden sich im gleichen Eigentum. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind die durch die Bebauungsplan-Änderung verursachten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde vorrangig auf dem Grundstück Fl.Nr. 594/1 vorzusehen. Der Verpflichtung zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist spätestens im Zusammenhang mit der Bebauung der verfahrensgegenständlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 599/8, Gemarkung Konradsreuth, nachzukommen. Sollten die erforderlichen Maßnahmen alleine auf dem Grundstück Fl.Nr. 594/1 nicht ausreichend sein, wird die Gemeinde ergänzend weitere geeignete Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Einvernehmen mit dem Landratsamt zur Verfügung stellen (vgl. § 5 Abs. 2a und § 9 Abs. 1a BauGB). Bei der Flächenwahl sind die Vorgaben nach § 15 Abs. 3 BNatSchG zu beachten (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Im Bebauungsplan wurde ursprünglich entlang der Erschließungsstraße „Fichtelgebirgsstraße“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB ein Pflanzbereich nach

Nr. 13.2.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) mit einer Breite von fünf Metern festgesetzt. Zur besseren Ausnutzung des Baugrundstücks im Änderungsbereich wurde der Grünstreifen auf drei Meter Breite reduziert.

## **SCHALLSCHUTZ**

Die Festsetzungen zum Schallschutz ergeben sich aus den schalltechnischen Untersuchungen, welche die Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (IBAS) Bayreuth im Auftrag der Gemeinde Konradsreuth bereits für die Aufstellung und die 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellt hat:

- Untersuchung zur Geräuscheinwirkung vom 29.08.1997
- Ergänzende schalltechnische Untersuchungen vom 09.02.1998
- Untersuchungen zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft vom 09.11.1999
- Ergänzende Berechnung gemäß Schreiben vom 28.06.2001

Die Festsetzungen über die flächenbezogenen Schall-Leistungspegel beruhen auf diesen Gutachten und Berechnungen.

Die flächenbezogenen Schall-Leistungspegel beziehen sich nicht auf das Gesamtgrundstück sondern lediglich nur auf die überbaubaren Flächen (ohne Grünflächen) und dürfen nur hierfür in Anspruch genommen werden.

Das Landratsamt Hof, Abteilung Immissionsschutz hat in einer Vorabprüfung zur geplanten Betriebserweiterung mit Schreiben vom 26. August 2014 festgestellt, dass unter Beibehaltung der Betriebszeiten keine Änderungen zu den Schallschutzvorgaben notwendig sind.

Vom Änderungsgebiet ausgehende Schallemissionen sind unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Belastungen bezogen auf das konkrete Vorhaben zu ermitteln. Notwendige Maßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

## **7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für den Geltungsbereich des Änderungsgebietes wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) 1c gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkung bezieht sich auf die Einhaltung eines flächenbezogenen Schall-Leistungspegels, der unverändert zur 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wurde.

Im GEe 1c beträgt der flächenbezogene Schall-Leistungspegel gemäß DIN 18005 tags 60 dB(A) und nachts 46 dB(A).

## **8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für das Gewerbegebiet wird festgesetzt:

- Grundflächenzahl 0,8
- Geschossflächenzahl 1,6
- max. Anzahl der Geschosse 2
- Baugrenzen / Baulinien nach Eintrag in der Planzeichnung
- Traufhöhe max. 10.00 m ab OK Fertigfußboden EG  
Die OK des Fertigfußbodens EG darf die OK Straße am Kreuzungspunkt Fichtelgebirgsstraße/Stichstraße nicht überschreiten.

- Traufhöhe max. 30,00 m ab OK Fertigfußboden der bestehenden angrenzenden Halle  
Die Fläche ist entsprechend der Nutzungsabgrenzung in der Planzeichnung dargestellt.

Berechnungsgrundlage für die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet GEe 1c ist die Fläche des Betriebsgrundstückes der Alukon KG.

## **9. STELLPLÄTZE**

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **10. ABFALLRECHT / ALTLASTEN**

Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sind der Gemeinde keine Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) sowie der dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bekannt. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 6 BauGB ist daher nicht veranlasst. Gleichwohl wird die Gemeinde einen bodenschutz- und altlastenbezogenen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Hof veranlassen.

Gemäß Art. 12 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes wird die Gemeinde ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitteilen.

## **11. ERSCHLIESSUNG**

Das Änderungsgebiet umfasst eine bereits erschlossene und teilweise bereits bebaute Grundstücksfläche. Im Gebiet verlaufen keine öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Die vorhandenen privaten Leitungen werden im Zuge der Bebauung genutzt bzw. dem Bedarf entsprechend umverlegt oder ergänzt.

## **REGENWASSER- UND SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG**

Die Abwasserbeseitigung des in den Jahren 1996 bis 1998 erschlossenen Baugebiets „Gewerbegebiet Konradsreuth-Süd“ erfolgt konsequent im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanäle dienen ausschließlich der Aufnahme von Schmutzwasser. Über Regenwasserkanäle wird das Niederschlagswasser sowie evtl. auftretendes Fremdwasser abgeleitet. Die seinerzeit vom Ingenieurbüro Bruchner, Konradsreuth; erstellte Abwasserplanung wurde sowohl mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof als auch dem Abwasserverband Saale, Hof, abgestimmt. Die Bebauungsplan-Änderung macht eine Änderung (Verbesserung oder Erweiterung) der öffentlichen Entwässerungseinrichtung nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt ebenfalls im Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal).

Das Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen sowie das gesammelt abfließende Straßenoberflächenwasser wird über die gemeindliche Regenwasserkanalisation einem Vorfluter zugeleitet. Dieser Niederschlagswasserbeseitigung liegt der vom Wasserwirtschaftsamt Hof am

## **Begründung zur 2.Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Konradsreuth „Gewerbegebiet Konradsreuth - Süd“**

---

7. Juli 2004 abwassertechnisch geprüfte Bauentwurf des Ingenieurbüros Fröh, Konradsreuth, vom 12.08.1996 zu Grunde. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem „Gewerbegebiet Konradsreuth-Süd“ in den Untreibach hat das Landratsamt Hof mit Bescheid vom 13.05.2013 eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Durch die Bebauungsplan-Änderung wird der in der genannten Abwasserplanung dargelegte und genehmigte Benutzungsumfang nicht erweitert. Nachdem das genannte Gewerbegebiet bisher nur teilweise bebaut wurde, wird die Regenwasserkanalisation nur bedingt genutzt. Deshalb dürfte noch genügend freie Kapazität für die Ableitung des Niederschlagswassers zur Verfügung stehen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Konradsreuth-Süd“ enthält unter Nr. 4.4 folgende textliche Festsetzung: „Auf allen Grundstücken sind entsprechend der Grundstücksgröße Anlagen für die Regenwasserspeicherung vorzusehen, die entsprechend dem Bemessungsregen zu dimensionieren sind“. Diese Festsetzung bleibt unverändert bestehen. Im bauaufsichtlichen Verfahren für Gebäude und bauliche Anlagen verlangt die Gemeinde unter Hinweis auf die einschlägigen Bestimmungen der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) und der Entwässerungssatzung (EWS) die Vorlage eines Entwässerungsplanes. Darin ist auch die Niederschlagswasserbeseitigung und Niederschlagswasserspeicherung darzulegen. Die Entwässerungspläne werden von der Gemeinde jeweils einem Ingenieurbüro zur Prüfung vorgelegt.

Die Fremdwasserproblematik beim Betrieb der Ortskanalisation sowie der Verbandskläranlage ist der Gemeinde Konradsreuth hinreichend bekannt. Zur Entlastung der Mischwasserkanalisation und somit der Verbandskläranlage hat die Gemeinde im Zuge von Kanalisierungsmaßnahmen während der zurückliegenden Jahre mehrfach auf das Abwassertrennsystem umgestellt. Damit wird auch den Anforderungen nach § 55 Abs. 2 WHG 2009 Rechnung getragen. An dem Gebot der Trennentwässerung wird bei künftigen Kanalbaumaßnahmen grundsätzlich festgehalten. Bei der Abwasserbeseitigung im Bereich des „Gewerbegebietes Konradsreuth-Süd“ wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser und das Fremdwasser (abfließendes Grund-, Quell-, Schichten- und Drainagewasser sowie das Überlaufwasser von Brunnen) über die Regenwasserkanalisation abgeleitet wird.

Wenn und soweit auf den Baugrundstücken eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer erfolgt, sind hierbei die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften, z.B. die Grundwasserverordnung (GrwV), die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung zu beachten. Die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften obliegt dem jeweiligen Verursacher (Einleiter).

Das Oberflächenwasser von Dachflächen und Hofbefestigungen ist durch Anlagen zur Regenwasserspeicherung auf allen Grundstücken so zurückzuhalten, dass keine konzentrierten Wassermassen dem Vorfluter zugeführt werden. In den gemeindlichen Regenwasserkanal dürfen maximal 24 l/s je ha Grundstücksgröße eingeleitet werden. Die Regenrückhalteanlagen sind gemäß ATV – A 117 zu bemessen. Es ist ein Bemessungsregen von  $r = 15 (1)$  mit  $200 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$  und eine Regenhäufigkeit von  $n = 0.1$  zugrunde zu legen. Eine Planung der jeweiligen Grundstücksentwässerung mit Berechnung der Regenrückhalteanlagen ist der Gemeinde zur Prüfung vorzulegen. Die Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung, insbesondere zur Grundstücksentwässerung sind wegen der örtlichen Gegebenheiten und abwassertechnischen Begutachtung erforderlich.

Über das theoretisch zu erwartende Abwasseraufkommen aus dem „Gewerbegebiet Konradsreuth-Süd“ wurde der Abwasserverband Saale im Zusammenhang mit der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erschließung dieses Baugebietes informiert. Nachdem die ausgewiesenen Gewerbeflächen bisher nur zum Teil bebaut wurden bzw. gewerblich genutzt werden, wurde das berechnete Abwasseraufkommen bisher bei Weitem nicht erreicht. Die Ansiedlung und Erweiterung von abwasser- und schmutzfrachtintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben ist derzeit nicht zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die geplante Betriebserweiterung der Fa. Alukon KG, nachdem es sich hierbei überwiegend um ein Lagergebäude handeln wird. Sollte dennoch eine abwasser- oder schmutzfrachtintensive Gewerbeansiedlung anstehen, wird die Gemeinde den Abwasserverband Saale hiervon rechtzeitig informieren und entsprechende Unterlagen zur Prüfung vorlegen.

### **TRINKWASSERVERSORGUNG**

Die Erschließung des Baugebietes „Gewerbegebiet Konradsreuth-Süd“ erfolgte in den Jahren 1996 bis 1998. Der Erschließung liegt ein Bauentwurf des früheren Ingenieurbüros Bruchner, Konradsreuth, zu Grunde. Bei dieser Planung wurde den früheren Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Hof Rechnung getragen.

Der zusätzliche Trinkwasserbedarf für das Änderungsgebiet wird als gering eingestuft. Die Bebauungsplan-Änderung macht eine Änderung der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung (Verbesserung oder Erweiterung) nicht erforderlich.

Gleichwohl wird die Gemeinde die Sicherstellung der Wasserversorgung, die Löschwasserbevorratung und die Druckverhältnisse durch ein Ingenieurbüro überprüfen lassen. Sollte diese Überprüfung Verbesserungs- oder Erweiterungsmaßnahmen erforderlich machen, wird die Gemeinde diese Maßnahmen im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt planen und ausführen.

Der Gemeinde sind Privatbrunnen Dritter in der Nähe des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung nicht bekannt. Sollte der geplante Erweiterungsbau der Fa. Alukon KG Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel haben oder evtl. Privatbrunnen Dritter beeinträchtigen, ist der evtl. Eingriff in den Grundwasserhaushalt auf Grund des Verursacherprinzips grundsätzlich nach Zivilrecht zu beheben bzw. auszugleichen.

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindlichen Hauptwasserleitungen in den Erschließungsstraßen gesichert. Die erforderlichen Maßnahmen zur qualitativen und quantitativen Sicherstellung der Wasserversorgung wurden durchgeführt.

Das Anschlussleitungssystem ist entsprechend dem Wasser- bzw. Löschwasserbedarf zu dimensionieren.

### **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Erschließung des Baugebietes „Gewerbegebiet Konradsreuth-Süd“ erfolgte in den Jahren 1996 bis 1998. Der Erschließung liegt ein Bauentwurf des früheren Ingenieurbüros Bruchner, Konradsreuth, zu Grunde. Bei dieser Planung wurde den früheren Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Hof und des damaligen Herrn Kreisbrandrates Rechnung getragen.

Die Bebauungsplan-Änderung macht eine Verbesserung oder Erweiterung der Erschließungsanlagen und Erschließungseinrichtungen nicht erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB (Erschließungsstraßen) und die Erschließungseinrichtungen im Sinne von Art. 5 Abs. 1 des Bayerischen Kommunalabgabengesetzes (KAG) entsprechen den

## **Begründung zur 2.Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Konradsreuth „Gewerbegebiet Konradsreuth - Süd“**

---

allgemein anerkannten und eingeführten technischen Regelwerken und Normen, z.B. EAE 85/95, DIN-Vorschriften, DVGW- und DWA-Regelwerken.

Für alle bestehenden Gewerbe- und Sonderbauten bestehen Feuerwehrezufahrten. Für künftige Gebäude und bauliche Anlagen sind ebenfalls geeignete Feuerwehrezufahrten herzustellen. Die Beachtung der Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind im bauaufsichtlichen Verfahren für Gebäude und bauliche Anlagen entsprechend zu beachten. Die vorhandene Stichstraße „Erschließungsstraße“ zur Fichtelgebirgsstraße endet mit einer ausreichend groß bemessenen Kehre, so dass auch für Feuerwehreinsatzfahrzeuge eine Wendemöglichkeit besteht.

Auf Grund der Nähe der festgesetzten Bauflächen zu den bestehenden Erschließungsanlagen ist gewährleistet, dass bestehende und geplante Gebäude ganz oder in Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind.

Das öffentliche Versorgungsnetz, der Leitungsquerschnitt, die Druckverhältnisse, das Hydrantennetz und die Löschwasserbevorratung entsprechen den einschlägigen technischen Vorschriften und Regelwerken. Die Gemeinde wird die Sicherstellung der Wasserversorgung, der Löschwasserbevorratung, der Druckverhältnisse und des Hydrantennetzes durch ein Ingenieurbüro überprüfen lassen. Sollte diese Überprüfung Verbesserungs- oder Erweiterungsmaßnahmen erforderlich machen, wird die Gemeinde diese Maßnahmen im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt planen und ausführen.

Beim geplanten Erweiterungsbau der Fa. Alukon KG handelt es sich um einen Sonderbau im Sinne von Art. 2 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Im bauaufsichtlichen Verfahren hat der Antragsteller deshalb ein Brandschutzkonzept vorzulegen. Das Brandschutzkonzept enthält u.a. Informationen über die notwendige Löschwasserbevorratung, den ausreichenden Leitungsquerschnitt und den erforderlichen Fließdruck sowie Angaben zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz. Wenn und soweit das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde den vollen Löschwasserbedarf nicht sicherstellen kann, sind im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen ausreichend groß bemessene Löschwasserbevorratungseinrichtungen auf den Baugrundstücken vom jeweiligen Bauherrn zu errichten.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist im Änderungsbereich durch den vorhandenen bzw. zu erweiternden Wasseranschluss zu gewährleisten. Die Wasserversorgung für den abwehrenden Brandschutz ist durch die bereits vorhandenen Versorgungsleitungen sichergestellt.

Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Der Kreisbrandrat ist dabei zu beteiligen.

Weitergehende Anforderungen an den Objektschutz, insbesondere für den vorbeugenden Brandschutz, sind durch den Bauwerber sicherzustellen.

### **ELEKTROVERSORGUNG**

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG (früher Energieversorgung Oberfranken EVO bzw. e-on Bayern) gesichert.

Die Erschließung des Baugebietes „Gewerbegebiet Konradsreuth-Süd“ erfolgte in den Jahren 1996 bis 1998. In diesem Zusammenhang wurde von den damaligen Versorgungsunternehmen, der Energieversorgung Oberfranken AG bzw. der E.ON Bayern AG, die ausreichende Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie sichergestellt. Die Bebauungsplan-Änderung macht eine Änderung der

Stromversorgung nicht erforderlich. Sollte die geplante Betriebserweiterung der Fa. Alukon KG die momentan vorhandene Versorgungskapazität überschreiten, wird sich die Gemeinde unter Beachtung der bestehenden Verträge (Konzessionsverträge) mit der Bayernwerk AG in Verbindung setzen und sich im Benehmen mit der Fa. Alukon KG und der Bayernwerk AG um eine Verbesserung und Erweiterung der Stromversorgung bemühen.

### **GASVERSORGUNG**

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Licht- und Kraftwerke Helmbrechts (LUK).

Die Erdgasversorgung des Baugebietes „Gewerbegebiet Konradsreuth-Süd“ ist sichergestellt.

Die Versorgung von Gebäuden und baulichen Anlagen im genannten Baugebiet mit Erdgas wird von der Gemeinde ausdrücklich befürwortet. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Gemeinde Konradsreuth und dem Gasversorger wurden in einem Vertrag (Konzessionsvertrag) geregelt. Wenn und soweit die geplanten Baumaßnahmen der Fa. Alukon KG einen Bedarf nach Erdgasversorgung auslösen und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden sollen, sind der Anschluss und die Benutzung zwischen der Fa. Alukon KG und dem Versorgungsunternehmen zivilrechtlich zu regeln.

### **TELEKOMMUNIKATION**

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind in den Erschließungsstraßen bzw. Versorgungsstraßen Fernmeldeanlagen, insbesondere Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG verlegt, die in ihrem Bestand gesichert bleiben müssen. Die Bebauungsplan-Änderung löst grundsätzlich keinen Bedarf nach einer Änderung (Verbesserung oder Erweiterung) dieser TK-Anlagen aus, zumal die Erschließung dieses Baugebietes bereits in den Jahren 1996 bis 1998 durchgeführt und abgeschlossen wurde. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Durch Baumpflanzungen soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH nicht behindert werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Wenn und soweit TK-Anlagen im Bereich von Grundstücken Dritter verlaufen bzw. hergestellt werden sollen, sind die Rechtsbeziehungen zwischen der Telekom Deutschland GmbH und dem jeweiligen Grundstückseigentümer nach den einschlägigen Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) bzw. nach Zivilrecht zu regeln.

Südwestlich des Änderungsgebietes verläuft eine Richtfunkverbindung für den Fernmeldeverkehr zu einem Funkmast der Deutschen Telekom AG. Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb des Schutzbereiches der Richtfunktrasse. Eine Beeinträchtigung der Funkfelder ist zu vermeiden.

**12. KOSTEN**

Das Bebauungsplan-Änderungsgebiet ist als bisheriger Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes bereits erschlossen. Die Kosten für notwendige Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich vom Bauwerber zu übernehmen.

Aufgestellt:

Naila, 14. Januar 2015

Dipl.-Ing. (FH) Günther Sachs