Marktgemeinde Konnersreuth
Landkreis Tirschenreuth, Regierungsbezirk Oberpfalz

BEBAUUNGSPLAN

" Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost"

2. Änderung

Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Begründung zum Bebauungsplan**	**3**
2.	**Gebietsbeschreibung**	**3**
2.1.	Geltungsbereich	3
2.2.	Lagebeschreibung	3
2.3.	Flächennutzungsplan	3
3.	**Städtebauliche Planung**	**5**
3.1.	Anlass der Planung, Allgemeines	5
3.2.	Zweck und städtebauliche Zielvorstellungen	5
3.3.	Festsetzungen und wesentliche Auswirkungen	6
3.4.	Bauliche Nutzung	11
3.5.	Auswirkungen auf den Verkehr	12
3.6.	Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen	13
4.	**Zusammenfassung**	**14**

ANLAGEN:

- Anlage 1: Aufmaß des IB Bork von Januar 2014 „Übersichtsplan Konnersreuth-Süd (Bereich Fa. Kutzer) des IB Bork von Januar 2014, PlanNr. 1907-AW-B-LPO1a“

1. Begründung zum Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Konnersreuth hat in der Sitzung am 17.09.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost“, Gemarkung Konnersreuth im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbescheid zur 2. Änderung des Bebauungsplans wurde 01.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Gebietsbeschreibung

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern Fl. – Nr. 927, 927/7, 899 und 898 in der Gemarkung Konnersreuth. Die Gesamtfläche beläuft sich auf ca. 3,31 ha.

Ein Großteil des Geltungsbereichs ist in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Konnersreuth als „Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung GI e“ gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Ergänzend dazu ist der westliche Teil des Bebauungsplans im Bereich der Staatsstraße 2176 im Flächennutzungsplan als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße mit begleitender Baubegrenzungs- und Bauverbotszone festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost“, Gemarkung Konnersreuth sind somit gegeben.

2.2 Lagebeschreibung

Die Gemeinde Konnersreuth liegt in der Region Oberpfalz Nord im Landkreis Tirschenreuth, an der Grenze zu Oberfranken Ost und zur Tschechischen Republik. Sie ist als ländlicher Teilraum eingestuft, der entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in besonderem Maße gestärkt und bevorzugt entwickelt werden soll.

Diese Grenzregion entlang der tschechischen Republik befindet sich durch den Wegfall der Porzellanindustrie als ehemalige regionale Schüsselindustrie im wirtschaftlichen Umbruch und hat auch in Zukunft mit erheblichen Strukturanpassungen, innerhalb der wirtschaftlichen Entwicklung zu rechnen.

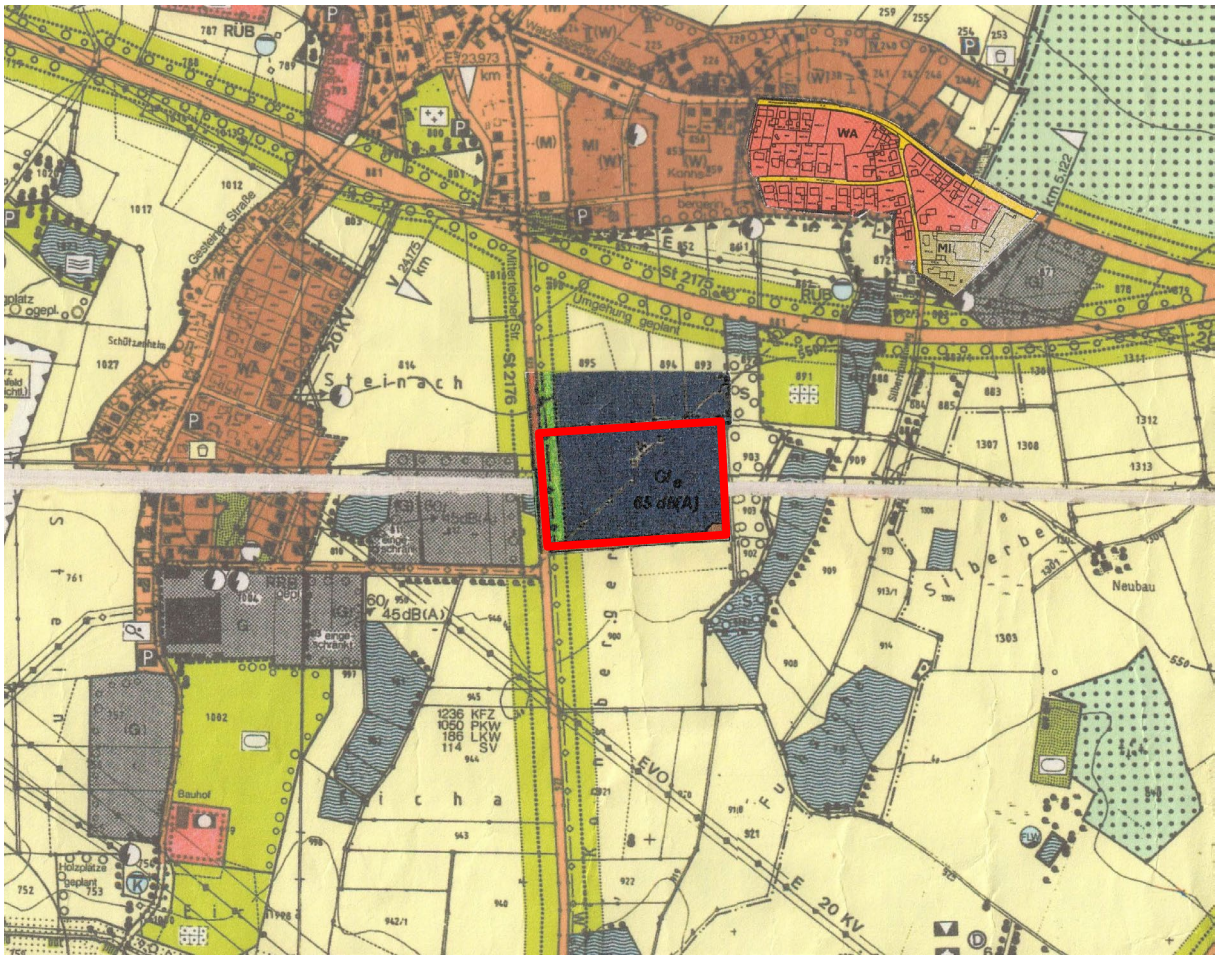
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost“ befindet sich südlich des Ortskerns von Konnersreuth und ist über die Staatsstraße 2167 zu erreichen.

2.3 Flächennutzungsplan

In seiner gesamten flächenmäßigen Ausdehnung ist der Geltungsbereich Teil des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Konnersreuth in der zum Zeitpunkt der Auslegung gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt den Teil des Industriegebiets östlich der Staatsstraße 2176 und südlich der Ortsumfahrung St 2175 dar. Nach Osten wird das Baugebiet durch „Flächen für Landwirtschaft“ und dahinterliegenden „Wasserflächen“ begrenzt, nach Süden erstrecken sich ebenfalls „Flächen für Landwirtschaft“. Im Norden erstreckt sich gemäß dem Flächennutzungsplan weiterhin das „Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung GI e“, gefolgt von Flächen für Landwirtschaft und der darauffolgenden Staatsstraße 2176. Nach Westen hin grenzt die Staatsstraße 2176 als „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ den Geltungsbereich vom dahinterliegenden „Gewerbegebiet“ und weiteren „Flächen für Landwirtschaft“ ab.

Entlang der Staatsstraße 2176 befindet sich entsprechend des aktuellen Flächennutzungsplans beidseitig sowohl eine Bauverbotszone, welche sich in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, befindet, als auch eine Baubeschränkungszone, die sich vom äußeren Rand der Fahrbahndecke bis 40m Entfernung erstreckt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

3. Städtebauliche Planung

3.1. Anlass der Planung, Allgemeines

Grundsätzlich soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die wirtschaftliche Leistungskraft und die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume nachhaltig gestärkt werden. Ebenso sollen die Voraussetzungen für zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. Dadurch wird der Forderung entsprochen, die jeweils vorhandenen endogenen Potentiale an Fähigkeiten und Ressourcen der Umgebung zu aktivieren und zu unterstützen.

Die Förderung mittelständischer Betriebe in der nördlichen Oberpfalz und im angrenzenden Ostoberfranken ist entsprechend den Zielen der Regionalplanung vorrangig zu betreiben.

Als Kriterien mit hohem Stellenwert gelten dabei auch die Schaffung und der Erhalt qualifizierter Ausbildungsplätze in der unmittelbaren Umgebung, wobei der Grundsatz der "kurzen Wege" sowohl für die Beschäftigten selbst, als auch für die regionale Verteilung der Erzeugnisse des Mittelstandes gilt.

In diesem Fall soll die in den Jahren 2010 / 2011 erbaute Produktionsstätte des ortsansässigen Betriebs im Bereich der Lebensmittelherstellung (Backwaren) an mehreren Stellen punktuell erweitert werden. Diese Erweiterungen führen zu einer notwendigen Konzeptänderung der Nutzungsstruktur des Grundstücks und ermöglichen es, grundlegend Prozesse neu zu denken und dahingehend zu optimieren.

Als Beispiel kann man hier die Auseinandersetzung mit automatisierten Systemen nennen, wie sie beispielsweise bei der normgerechten Reinigung von Körben und Behältern zum Einsatz kommen oder auch automatisierte Linien, KI – Systeme sowie autonome Transportgeräte. Außerdem werden vorbereitende Maßnahmen auf Grund der Verschärfung der Hygienerichtlinien erforderlich. Im Zuge der sogenannten „Food Defense“ ist ebenso die Zugangssicherung von Bedeutung, um Unbefugten den ungehinderten Zugang zum Gelände zu verwehren. Gleichzeitig ist eine noch konsequentere Trennung der Pausenräume in „schwarz“ und „weiß“ vorgesehen sowie eine Konzentrierung der Mitarbeiterparkplätze, um einen Zugang zum Sozialraum auf kurzen Weg zu ermöglichen, und die Laufwege auf Verkehrsfläche so gering wie möglich zu halten. Durch die baulichen Erweiterungen wird außerdem ein neuer Verlauf der Feuerwehrumfahrt notwendig, um eine einfache und schnelle Brandbekämpfung zu sichern. Für eine zukünftige Abkopplung von fossilen Brennstoffen sollen nachhaltige Energielösungen in Form eines Energiehauses für die spätere Installation eines Holzvergaser-Blockheizkraftwerks mit der Möglichkeit einer Anbindung an eine Fernwärmeleitung vorbereitet werden.

3.2 Zweck und städtebauliche Zielvorstellungen

Durch die geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da diese teilweise in der damaligen Bauleitplanung 2010 noch nicht vorgesehen waren. Neben den aktuellen Anforderungen soll die zu erstellende 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost“ gleichzeitig aber auch ein längerfristiges Entwicklungspotenzial an diesem Standort sichern beziehungsweise ermöglichen, für zukünftige Maßnahmen einen angemessenen städtebaulichen Rahmen bilden und in diesem Zuge eine zukunftsorientierte Gesamtlösung mit dem Bebauungsplan entstehen lassen.

Der aktuelle Standort eignet sich durch die vorhandene bauliche, betriebliche und technische Infrastruktur sehr gut für die beschriebenen Maßnahmen. Die Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet, die günstige Anbindung an die westlich liegende Staatsstraße 2176 bzw. der nördlich gelegenen Staatsstraße 2175 und die trotzdem ausreichenden Entfernung zum Marktzentrum bzw. zu den Grenzen der nächsten Wohnbebauungen verdeutlichen dies.

Die Marktgemeinde Konnersreuth möchte mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ebenjene und zukünftige Maßnahmen innerhalb des Industriegebiets ermöglichen. Der Bedarf soll entsprechend der örtlich vorhandenen Struktur verträglich in die aktuelle Situation und den Gemeindebereich eingebunden werden. Für den ausgewiesenen Geltungsbereich sollen außerdem städtebauliche Vorgaben festgelegt werden, die als Rahmenbedingungen zukünftige Entwicklungen ermöglichen und gleichzeitig die gewünschte städtebauliche Qualität sichern. Somit soll auch der Aspekt der planerischen Nachhaltigkeit in der vorgelegten 2. Änderung des Bebauungsplans bewusst berücksichtigt werden.

Nach einer vorherigen Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbaumeister Herrn Weig am 15.07.2025 bleiben die Grundzüge der Planung dabei unberührt. Die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben werden in ihren Grundzügen erhalten und an den wesentlichen Stellen angepasst oder ergänzt.

3.3 Festsetzungen und wesentliche Auswirkungen

Die Marktgemeinde Konnersreuth möchte mit der Anpassung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost“ die planungsrechtliche Grundlage für die oben beschriebenen, aktuellen Maßnahmen ermöglichen. Dabei soll das Augenmerk jedoch auch auf das längerfristige Entwicklungspotenzial des Geltungsbereichs gerichtet werden, welches sich vor allem in einer flexiblen Anwendbarkeit der Festsetzungen innerhalb eines städtebaulich verträglichen Rahmens zeigen soll.

<u>Geltungsbereich</u>

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost“, Gemarkung Konnersreuth soll das mittlerweile durch den ansässigen Betrieb zugekaufte Flurstück Fl. – Nr. 898, Gemarkung Konnersreuth zur Vollständigkeit mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert werden, sodass dieser bis zur nördlich gelegenen Karl- Schneider-Straße reicht. Entsprechend dem aktuellen Flächennutzungsplan (s. oben) wird das zusätzliche Flurstück wie auch schon der Bestand als „Industriebaugebiet mit Nutzungsbeschränkung GI e“ gem. BauNVO § 9 ausgewiesen. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die zuvor genannte Übereinstimmung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ist außerdem keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der neue Geltungsbereich umfasst wie eingangs aufgezählt somit die Flurstücke Fl. – Nr. 927, 927/7, 899 und 898, Gemarkung Konnersreuth.

Siehe dazu „Teil A: Planzeichnung“ und „Teil C: Textliche Festsetzungen - 2. Geltungsbereich“

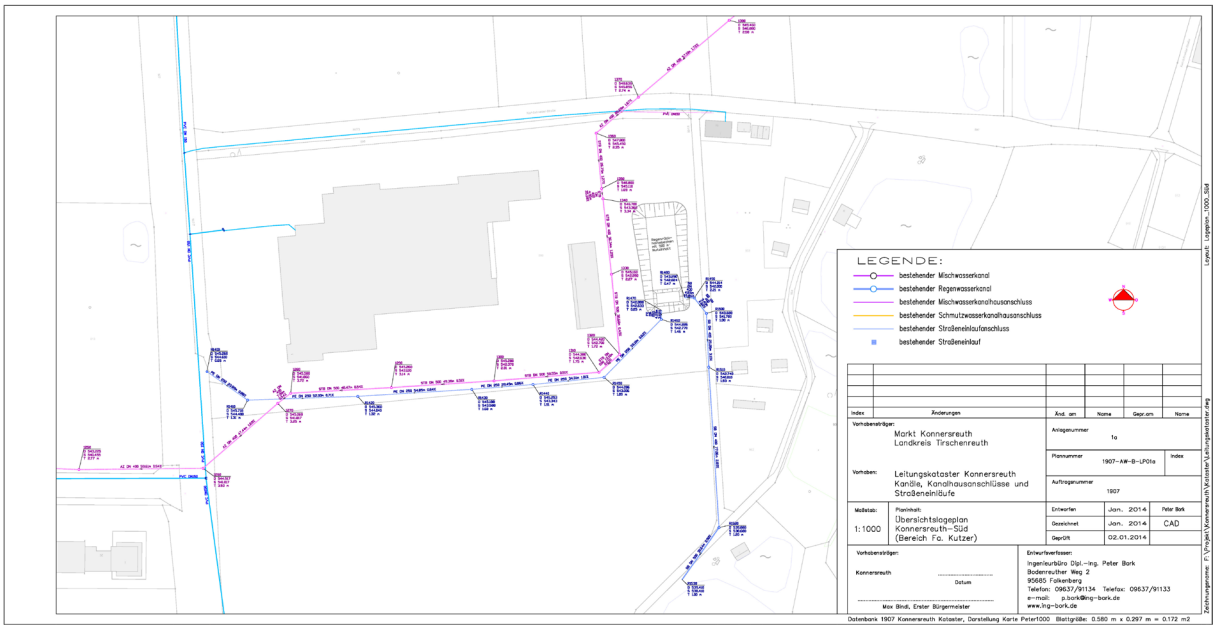
<u>Verlauf des bestehenden Mischwasserkanals</u>

In der bisherigen Planzeichnung des Bebauungsplans war die Lage des bestehenden, öffentlichen Mischwasserentwässerungskanals überholt dargestellt, da die neue Trassenführung erst nach dem damaligen Beschluss erstellt wurde.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird daher in Absprache mit der Marktgemeinde Konnersreuth entschieden, dass der öffentliche Mischwasserentwässerungskanal nun entsprechend des tatsächlichen Verlaufs in den Bebauungsplan übernommen werden soll. Grundlage hierzu bildet das Aufmaß des IB Bork von Januar 2014 „Übersichtsplan Konnersreuth-Süd (Bereich Fa. Kutzer) des IB Bork von Januar 2014, PlanNr. 1907-AW-B-LPO1a“ (siehe Anlage 1).

Die von Gebäuden freizuhaltende Schutzzone entlang der öffentlichen Entwässerungsleitung wird zeichnerisch und textlich in einer Breite von beidseits jeweils 2,5 m festgelegt. Gebäude sind in diesem Bereich nicht erlaubt.

Es wird außerdem festgelegt, dass die Trasse mit betrieblichen Straßenfahrbahnen und Stellplätzen überbaut werden darf. Der Zugriff auf die Kanalleitung durch die Marktgemeinde muss jederzeit möglich sein und wird als solches textlich festgesetzt. Folglich bietet der Bebauungsplan dementsprechend nun eine verlässliche Aussage zum Kanalverlauf und den damit einhergehenden Festsetzungen.



Übersichtsplan Konnersreuth-Süd (Bereich Fa. Kutzer) des IB Bork von Januar 2014, PlanNr. 1907-AW-B-LPO1a, maßstabslos

Siehe dazu „Teil A: Planzeichnung“, „Teil C: Textliche Festsetzungen - 10. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“ und Anlage 1: Aufmaß des IB Bork von Januar 2014 „Übersichtsplan Konnersreuth-Süd (Bereich Fa. Kutzer) des IB Bork von Januar 2014, PlanNr. 1907-AW-B-LPO1a“

<u>Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche (gem.§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)</u>

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche (gem.§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) in Absprache mit der Marktgemeinde Konnersreuth entsprechend der tatsächlich gewidmeten, öffentlichen Fläche der Zufahrtsstraße „Fockenfelder Weg“ nachgeführt und entsprechen somit den damit einhergehenden Rechten und Pflichten. Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche können die betrieblichen Stellplätze für Mitarbeiter auf dem privaten betrieblichen Grundstück Fl.-Nr. 899, Gemarkung Konnersreuth vorgesehen werden.

Sowohl der Verlauf der Braugrenze, der Schutzzone für die öffentlichen Entwässerungsleitungen, der Zufahrten zum Betriebsgelände, der Art der baulichen Nutzung und der Bauverbots- und Beschränkungszone werden in diesem Bereich gemäß den Vorgaben weitergeführt beziehungsweise im Sinne des Bebauungsplans entsprechend ergänzt.

Siehe dazu „Teil A: Planzeichnung“

Die zuvor genannten Anpassungen erfolgen nicht aufgrund der zuvor beschriebenen Änderung der Nutzungsstruktur des Grundstücks oder der geplanten betrieblichen Erweiterungen, sondern werden in erster Linie nachrichtlich aufgenommen und dienen als Grundlage für die weiteren baurechtliche Festlegungen. Die Grundzüge der Planung werden aufgrund der dargestellten Änderungen nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister Herrn Weig am 15.07.2025 nicht berührt.

Verlauf der Baugrenze

Die bisherige Baugrenzenüberschreitung entlang der nördlichen Seite wurde bereits vorab im Zuge der vorangegangenen Tekturgenehmigung durch das Landratsamt Tirschenreuth befreit. Die 2. Änderung des Bebauungsplans legt die Baugrenze auch in Hinblick auf die zuvor beschriebene Erweiterung des Planungsgebiets um das Flurstück Fl. – Nr. 898, Gemarkung Konnersreuth neu fest.
Neben der Beachtung der obengenannten Befreiung der bisherigen Baugrenzenüberschreitung wird auch die längerfristige Bebaubarkeit innerhalb des Grundstücks in die Überlegungen zum neuen Verlauf der Baugrenze übernommen. Hinsichtlich einer zukunftsorientierten Ausrichtung des Bebauungsplans wird die Baugrenze nach Rücksprache mit der Marktgemeinde Konnersreuth daher wie folgt festgelegt:

Im Norden, Osten und südöstlichen Bereich wird die Baugrenze mit einem einheitlichen Abstand von 3m zum räumlichen Geltungsbereich beziehungsweise der jeweiligen Flurstücksgrenze in Anlehnung an Art. 6 BayBO geführt.

Die von Gebäuden freizuhaltende öffentliche Entwässerungsleitung soll nicht weiter von der Baugrenze eingerahmt und festgelegt werden. Die Freihaltung von Bebauung in diesem Bereich erfolgt stattdessen im Zuge der textlichen Festsetzungen zum Leitungsrecht und deren Schutzzone.

Unverändert bleibt die Orientierung der westlichen und südwestlichen Begrenzung an der Baubeschränkungszone entlang der Staatsstraße 2176 beziehungsweise der öffentlichen Verkehrsfläche des Fockenfelder Wegs.

Um eine Vergrößerung des Versiegelungsgrades zu verhindern, bleibt die bisher vorgegebene, maximal überbaubare Grundstücksfläche in Form der GRZ von 0,8 als Festsetzung erhalten und entspricht dabei den standartmäßigen Orientierungswerten für Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO. Auf diesem Weg wird auch im Sinne der Erstellung eines nachhaltigen Bebauungsplans ein längerfristiges Entwicklungspotenzial auf dem Grundstück gewährleistet.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister Herrn Weig sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderungen werden nicht erwartet.

Siehe dazu „Teil A: Planzeichnung“, „Teil C: Textliche Festsetzungen – 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)“ und „Teil C: Textliche Festsetzungen – 5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)“

Bauverbotszone

Im Zuge der bereits durch das Landratsamt genehmigten Tekturplanung wird die notwendige Feuerwehrumfahrt über die nördlich gelegene Karl- Schneider-Straße geführt. Damit keine dringend notwendigen Stellplätze und Rangierflächen im Bereich des Versands verloren gehen, soll die dort verortete Feuerwehrzufahrt in Richtung Westen verschoben. Die neue Position ist damit teilweise innerhalb der Bauverbotszone.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Tirschenreuth am 25.06.2025 und dem Staatlichen Bauamt Amberg -Sulzbach als Baulastträger der Staatsstraße 2176 am 27.06.2025 wird die Erschließung der Feuerwehrumfahrt in dieser Zone unter besonderen Vorgaben zugelassen. Die Zufahrt darf nur als Feuerwehrzufahrt zu Übungs- und Einsatzzwecken genutzt werden und ist mit einem Zauntor inklusive Feuerwehrschließung zu versehen. Eine darüberhinausgehende betriebliche Nutzung erfolgt nicht.

Weitere Vorgaben, wie die geforderte Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt bei Abgrabungen und Auffüllungen am Straßengrundstück, dass Straßengrund nicht überbaut werden darf und die Eckausrundungen der Zufahrt gemäß den notwendigen Schleppkurven nach RAL eingehalten werden sollen, werden ebenfalls als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen.

Siehe dazu „Teil C: Textliche Festsetzungen – 7. Ausschlussregelung zu Hochbauten, Bauverbotszone, Baubeschränkungszone“ und „Teil C: Textliche Festsetzungen – 8. Feuerwehrzufahrten“

Werbeanlagen

Anstelle der vorhandenen Fahnenmasten soll ein Werbepylon errichtet werden, weshalb verbindliche Festsetzungen dahingehend im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans notwendig sind.

Wie auch schon beim vorherigen Punkt zur Bauverbotszone werden in Abstimmung mit dem Landratsamt Tirschenreuth am 25.06.2025 und dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach als Baulastträger der Staatsstraße 2176 am 27.06.2025 verbindliche Festsetzungen im Zuge der Bauleitplanung vorgesehen. Hintergrund hierfür ist die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der passierenden Staatsstraße 2176.

Hierzu zählt die Wahrung von Sichtdreiecken im Bereich von Kreuzungen und Zufahrten, Vorgaben zur Form- und Farbwahl zur Vermeidung von Verwechslungsgefahr, die Beachtung der Sichtbarkeit von amtlichen Verkehrszeichen/Einrichtungen, Vorgaben zur Gestaltung der „Werbung am Ort der Leistung“, zur Standsicherheit und zur Vermeidung von Blendwirkung sowie zur Freistellung von Ansprüchen an den Straßenbaulastträger.

Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Eine weitergehende örtliche Begrenzung der Werbeanlagen wird unter Beachtung der vorangegangenen Vorgaben im Hinblick auf eine längerfristige Auslegung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Die bestehenden Hinweise zu Werbeanlagen werden durch textliche Festsetzungen ersetzt.
Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister Herrn Weig sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Siehe dazu „Teil C: Textliche Festsetzungen – 12. Werbeanlagen“

Stellplätze und bestehende Asphaltflächen

Wie zuvor beschrieben, sollen die Stellplätze für Mitarbeiter verlegt und an einem Ort gebündelt werden, um einen Zugang zu den Sozialräumen auf möglichst kurzem Weg zu ermöglichen und die Laufwege auf befahrenen, betrieblichen Verkehrsflächen so gering wie möglich zu halten.
Deshalb ist im südwestlichen Grundstücksbereich im Anschluss an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche des Fockenfelder Wegs die Errichtung der Mitarbeiter-Stellplätze vorgesehen.

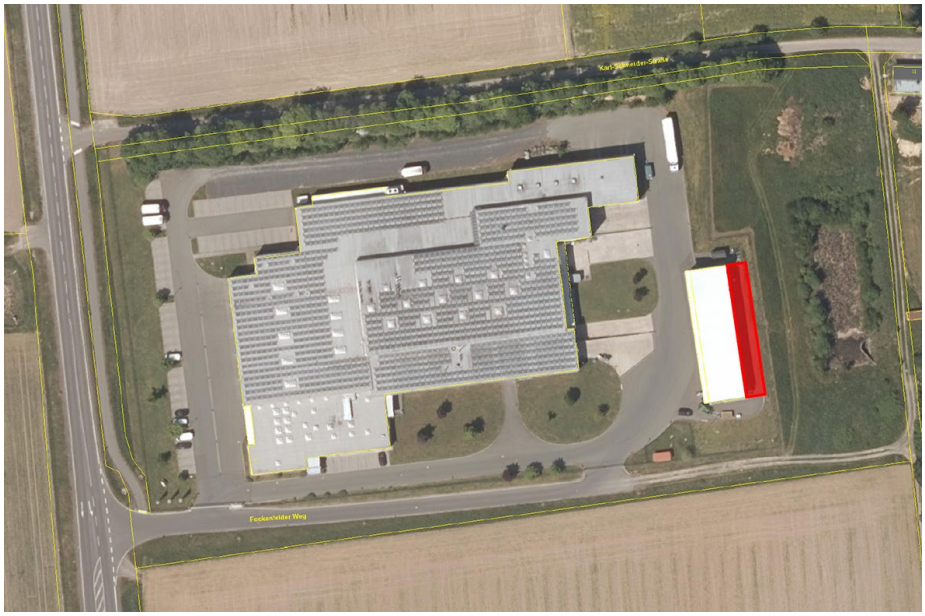
Durch eine ausreichend breit dimensionierte Fahrbahn werden die Mitarbeiter das Grundstück auf demselben Weg wieder verlassen und über den dafür vorgesehenen Fockenfelder Weg auf die Staatsstraße 2176 einfahren.

Die notwendige Entwässerung der neuen, betrieblichen Stellplatzflächen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darzustellen.

Die Vorgaben zum Begrünungsanteil des Grundstücks und der damit einhergehenden Baumanzahl bleiben außerdem unverändert, um eine übermäßige Versiegelung des Grundstücks zu verhindern.

Durch den vorhandenen Geländeverlauf und die Notwendigkeit eines ebenen Anschlusses an das bestehende Betriebsgelände werden Stützwände in angemessenem Umfang erforderlich und möglich.

Außerdem wird für einen Teil der bestehenden asphaltierten Flächen festgesetzt, dass diese ebenfalls als Stellplätze verwendet werden dürfen. Hierbei handelt es sich um die bereits bestehende Fläche hinterhalb der bestehenden Holzhalle mit einer Ausdehnung von ca. 5,60m x 41,00m beziehungsweise einer Fläche von 230m².
Der Hintergrund hierzu ist, dass die bereits bestehenden, befestigten Außenanlagen in diesem Bereich für die Berücksichtigung von Stellplätzen nicht aufwändig rückgebaut werden müssen, sondern nachhaltig weiterverwendet werden können. Die bestehende Entwässerung dieser Fläche kann in dem Bereich ebenfalls erhalten bleiben. Die beschriebene Ausnahme bezieht sich jedoch ausdrücklich nur auf den beschriebenen Bereich.
Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister Herrn Weig sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.



Übersichtskizze, maßstabslos: Verortung der bestehenden, zu Stellplätzen umzunutzenden Asphaltflächen
Siehe dazu „Teil C: Textliche Festsetzungen – 9. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)“

Maximale Firsthöhe

Im Zuge der Überlegungen zur nachhaltigen Erweiterbarkeit innerhalb des Grundstücks soll die bestehende Vorgabe zur maximalen Firsthöhe angepasst werden.
Hintergrund hierfür ist die Überlegung, dass nachträgliche Erweiterungen nicht nur horizontal, sondern auch in vertikale Richtung im ausreichenden Maß möglich sein sollen. Dadurch wird ermöglicht, dass bei einer derartigen Nachverdichtung keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden müssten.

Die sich potentiell ergebende Gebäudehöhe liegt über der gem. rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe und soll demnach nun neu festgesetzt werden. In Hinblick auf eine möglichst nachhaltige und zukunftsorientiere Ausrichtung des Bebauungsplans wird deshalb eine maximale Firsthöhe von 20m vorgesehen. Diese entspricht dabei der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhe für besondere Gebäudeteile und wird dahingehend vereinheitlicht.

Die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Baumassenzahl von 10 bleibt erhalten, bietet hierfür den notwendigen baurechtlichen Rahmen und entspricht dabei den standartmäßigen Orientierungswerten für Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO.
Die weiter oben genannte Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,8 soll außerdem für eine kompakte Bauweise im Geltungsbereich sorgen.

Aufgrund der notwendigen Überstände von Kaminen und dem angestrebten nachhaltigen Energiekonzept wird als Ausnahme die maximale Höhe von Kaminen auf 30m festgesetzt.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister Herrn Weig sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Siehe dazu „Teil A: Planzeichnung“ und „Teil C: Textliche Festsetzungen – 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)“

3.4. Bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich ist weiterhin als Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 Bau NV in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5, 6, 9 Bau NVO festgesetzt. Innerhalb des Gebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten. Die dahingehenden Vorhaben und Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan bleiben bestehen.

Bei einer Bebauung oder Nutzung der Gewerbeflächen ist im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

Wohnungen werden, außer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und ausgewählte Mitarbeiter nicht zugelassen. Nutzungskonflikte durch die direkte Nachbarschaft von Produktionsgebäuden und Wohngebäuden unterschiedlicher Grundeigentümer können somit vermieden werden. Weitere Nutzungseinschränkungen sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.

Mit Beibehaltung einer Grundflächenzahl von 0,8 und der Baumassenzahl von 10,0 in Verbindung mit den Baugrenzen wird weiterhin eine Flexibilität der baulichen Nutzung ermöglicht. Somit wird auch das Ziel flächensparenden Bauens und weiterhin möglicher Nachverdichtung unterstützt. Durch die Anpassung und Vereinheitlichung der maximal zulässigen Wandhöhe bzw. Firsthöhe wird eine weitere Möglichkeit für eine hohe bauliche Nutzung geschaffen. Zum anderen wird aber auch durch die Beschränkung eine unangemessene Belastung des Landschaftsbildes bzw. eine Beeinträchtigung des sicheren Verkehrs auf der nahen Staatsstraße verhindert.

Die Gestaltung wird zugunsten einer maximalen Flexibilität weitgehend offengelassen. Im Dachbereich wird lediglich eine zulässige Dachneigung definiert. Materialien werden in den Bereichen Dach und Fassade nicht vorgeschrieben. In Hinblick auf die Auseinandersetzung mit dem Thema Nachhaltigkeit werden Solar- und Photovoltaikanalagen auf den Dächern erlaubt.

Im Bereich der baulichen Anlagen und der Außenanlagen werden Auffüllungen und Abtragungen zugelassen, da im gewerblichen Bereich diverse Nutzungen und Prozesse solche Veränderungen des Geländes erfordern. Angemessene Stützwände sind in diesem Zuge ebenfalls zulässig.

3.5. Auswirkungen auf den Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Industriegebiets erfolgt, wie oben bereits erwähnt, über die beiden Staatstraßen 2176 und 2175, die einerseits die Verbindung in Richtung Waldsassen/ Grenzübergang Tschechische Republik darstellen und andererseits die nahen Autobahn-Anschlussstellen Mitterteich Nord und Pechbrunn erreichen. Die Anbindung an die übergeordneten Entwicklungsachsen ist damit gewährleistet, auch ohne das Kerngebiet des Marktes selbst zu durchfahren bzw. ohne dass der nutzungsbedingte Verkehr im Kerngebiet nennenswerte Veränderungen auslöst.

Durch die vorgesehene Steigerung der Produktionskapazitäten wird sich die Verkehrsbelastung für die Staatsstraßen 2176 und 2175 nur leicht erhöhen, wobei das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen hauptsächlich durch überörtlichen Verkehr bestimmt wird.

Damit die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatstraße nicht beeinträchtigt wird, wurde bereits zuvor eine öffentliche Erschließungsstraße für den Geltungsbereich vorgesehen, die in Form des Fockenfelder Wegs als Rückstaupuffer nach verkehrstechnischen Erfordernissen und Vorschriften in die Staatsstraße mündet.

Durch eine Erweiterung in nördliche Richtung wird die bisher vorhandene Feuerwehrumfahrt innerhalb des Geltungsbereichs verbaut.
In der bereits genehmigten Planung wurde daher die Grundlage geschaffen, dass die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Karl-Schneider-Straße als Teil der Feuerwehrumfahrt genutzt wird. Sowohl auf der östlichen wie auch westlichen Seite der bestehenden Bebauung ist dafür ein Anschluss an die Karl-Schneider-Straße vorgesehen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Zugangs der Feuerwehr zum Gebäude darf die Feuerwehrumfahrt unter Beachtung der zuvor genannten Vorgaben auch im Bereich der Bauverbotszone geführt werden. Zur Wahrung der vorhandenen verkehrlichen Nutzungsstruktur der Karl-Schneider-Straße ist die Nutzung der beschriebenen westlichen Anbindung durch die Bauverbotszone ausschließlich als Feuerwehrumfahrt zu Übungs- und Einsatzzwecken vorzusehen und aus diesem Grund in diesem Bereich mit einem Zauntor mit Feuerwehrschließung zu versehen. Eine betriebliche Nutzung der Feuerwehrumfahrt in der Bauverbotszone und eine dadurch übermäßige beziehungsweise nicht vorgesehene Nutzung der Karl-Schneider-Straße wird so verhindert.
Die Eckausrundungen der Zufahrt sind so auszubilden, dass die notwendigen Schleppkurven nach RAL eingehalten werden, um ein zügiges Abbiegen aus der Staatsstraße und Einbiegen in die Zufahrt ohne Auswirkungen auf den Staatsstraßenverkehr zu gewährleisten.

Entlang der neu entstehenden Stellplätze im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsfläche wird durch die Ausbildung einer entsprechend breiten Fahrgasse eine Umkehrmöglichkeit geschaffen, damit der zu- und abfahrende Verkehr weiterhin über den Fockenfelder Weg als Rückstaupuffer verläuft.
Neben dem geregelten Anschluss an die Staatsstraße wird dadurch gleichzeitig ein Verkehrsfluss über die Karl-Schneider-Straße verhindert.

Die Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche des Fockenfelder Wegs an den tatsächlich gebauten bzw. gewidmetem Bereich ist im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans nachrichtlicher Art.

Durch die oben beschriebenen Anpassungen der verkehrlichen Strukturen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr innerhalb des Geltungsbereichs, der Gemeinde Konnersreuth oder der angebundenen Staatsstraßen zu erwarten.

3.6. Auswirkungen auf die Versorgungseinrichtungen

Die Erschließung des Festsetzungsbereichs mit Strom, Trinkwasser, Löschwasser und Telekommunikation ist aufgrund der Nähe von Versorgungsleitungen und des bereits vorhandenen Industriegebietes jenseits der Staatsstraße 2176 gesichert und vorhanden.

Die Schmutzwasserbeseitigung aus dem Industriegebiet erfolgt über den das Gebiet querenden Mischwasserkanal in Richtung Westen in die Industriestraße und weiter in die südlich liegende Kläranlage. Zur Entlastung der Kläranlage wird, trotz des vorhandenen Mischsystems, das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser getrennt abgeleitet. Die Wässer werden weiterhin erst über ein Regenrückhaltebecken geführt. Von dort wird gedrosselt und kontrolliert in einen vorhandenen Entwässerungsgraben im südöstlichen Talzug entwässert, der wiederum in den Bach Lausnitz einmündet. Das öffentliche Kanalnetz wird dadurch nicht durch Niederschlagswasser zusätzlich belastet.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Entwässerung sind die betroffenen Grundstücke mit Leitungsrechten belastet. Wie oben beschrieben ist, wird die entsprechende Lage des öffentlichen Mischwasserentwässerungskanals im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans entsprechend des tatsächlichen Verlaufs übernommen. Die Grundlage hierzu bildet das Aufmaß des IB Bork von Januar 2014 (Anlage 1: Aufmaß des IB Bork von Januar 2014 „Übersichtsplan Konnersreuth-Süd (Bereich Fa. Kutzer) des IB Bork von Januar 2014, PlanNr. 1907-AW-B-LPO1a“).
Folglich bietet die Anpassung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans dementsprechend nun eine verlässliche Aussage zum tatsächlichen Verlauf des öffentlichen Mischwasserkanals und ist daher nachrichtlicher Art.

Der Zugriff auf die Kanalleitung durch die Marktgemeinde muss jederzeit möglich sein und wird als solches textlich in Form einer beidseitigen Schutzzone von 2,5m Tiefe ab der Trassenmitte festgesetzt. Durch das Überbauungsverbot der öffentlichen Mischwasserentwässerungstrasse durch Gebäude wird dies in den textlichen Festsetzungen garantiert. Eine Überbauung der beschriebenen Schutzzone durch betriebliche Straßenfahrbahnen und Stellplätze stellt für die uneingeschränkte Zugänglichkeit in Rücksprache mit der Marktgemeinde Konnersreuth und dem Landratsamt Tirschenreuth am 15.07.2025 kein wesentliches Hindernis dar und wird entsprechend in den textlichen Festsetzungen ermöglicht.

4. Zusammenfassung

Im vorangegangenen Abschnitt wurden die wesentlichen Ziele und Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost“, Gemarkung Konnersreuth erörtert und im Folgenden abschließend kurz zusammengefasst.

Die beschriebenen Änderungen nachrichtlicher Art zur Erweiterung des Geltungsbereichs, der angepassten Lage des bestehenden öffentlichen Mischwasserkanals und der öffentlichen Verkehrsfläche des Fockenfelder Wegs bleiben ohne wesentliche Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Vielmehr dienen diese der Präzisierung der baurechtlichen Vorgaben innerhalb des Grundstücks sowie einer fundierten Festlegung der dortigen Gegebenheiten und bieten dahingehend Planungssicherheit für die Planungs- und Genehmigungsbeteiligten. Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister Herrn Weig sind die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt.

In enger Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach als Baulastträger der betroffenen Staatsstraße 2176 wurden für die Punkte zur Erschließung der Feuerwehrzufahrt durch die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße und zu den Festsetzungen für Werbeanlagen in diesem Bereich Vorgaben entwickelt, um vor allem die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs zu garantieren. Die betriebliche Erschießung des Grundstücks und der dazugehörigen Mitarbeiterstellplätze wird wie bisher über die bereits vorhandene Verkehrsfläche des Fockenfelder Wegs geführt. Dieser garantiert als Rückstau- und Einfahrpuffer nach verkehrstechnischen Erfordernissen und Vorschriften eine geregelte Einmündung in die Staatsstraße, sodass keine wesentlichen Auswirkungen der Planung auf den hier fließenden Verkehr erwartbar sind. Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister Herrn Weig sind die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt.

Insbesondere der neue Verlauf der Baugrenze und die Festsetzungen zur maximalen Firsthöhe dienen der planerischen Nachhaltigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Mitterteicher Straße Ost“, Gemarkung Konnersreuth, indem sie das Entwicklungspotenzial des Standortes unterstützen. Zusammen mit den Vorgaben zu Werbeanlagen und Stellplätzen soll auch weiterhin eine möglichst flexible Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht werden und gleichzeitig ein angemessener, baurechtlicher Rahmen für die gewünschten städtebaulichen Vorgaben und Qualitäten an diesem Ort gewahrt bleiben.

Wichtig ist, dass bereits bestehende Festsetzungen zur Grundflächenzahl GRZ = 0,8, der Baumassenzahl BMZ = 10 und dem Anteil der zu begrünenden Fläche von mindestens 10% in der 2. Änderung des Bebauungsplans weiterhin unverändert bleiben und für die notwendigen Änderungen einen baurechtlichen Rahmen bilden. Die Beibehaltung dieser Festsetzungen unterstützt die gewünschte kompakte Bauweise im Geltungsbereich. Die festgelegten Werte entsprechen dabei den standartmäßigen Orientierungswerten für Industriegebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Marktgemeinde. Über die Durchführung der Bauleitplanung in der vorliegenden Form besteht Einverständnis mit dem/den Eigentümer/n.

Anerkannt:
Marktgemeinde Konnersreuth
Vertreten durch Herrn Bürgermeister Bindl

Konnersreuth, den …….

_____
Stempel/Unterschrift