

---

Begründung  
und  
textliche Festsetzungen  
zum  
**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Zandt Nordost“**



DER  
**GEMEINDE ZANDT**  
**LANDKREIS CHAM**

---

Planfertiger:



Planungsstand: 12.04.2017  
01.06.2017  
27.07.2017

Inhalt:

Seite:

A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Festsetzungen	3
C. Hinweise durch Text	12
D. Begründung	14

Anlagen:

- Nr. 1: Umweltbericht
- Nr. 2.1: Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Ausgleichsflächenmaßnahmen
- Nr. 2.2: Lageplan zur Ausgleichsrelevanz der betroffenen Flurstücke
- Nr. 2.3 Maßnahmenplan
- Nr. 3: schalltechnische Berechnung

Zandt, den 27.07.2017

---

Planverfasser:



---

Gemeinde Zandt

**Ludwig Klement**  
1. Bürgermeister

Rathausplatz 1  
93499 Zandt  
Tel.: 09944/30300-0  
Fax: 09944/30300-18

## B. FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich bzw. der Änderungsbereich ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Größe von 155.572 m<sup>2</sup>, ca. 15,6 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 GE Für die Parzellen 1 bis 3 und 5 bis 10 ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt nach § 8 BauNVO in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 11.06.2013, BGBl. I, S.1548).

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen regelmäßig zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind.
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

3.2 GE (NB) Im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet (GE NB) ist nur folgende bauliche Nutzung zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auf Flur-Nr. 70 Gemarkung Zandt.

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ohne Störung durch Schallemissionen in den Nachtstunden auf Flur-Nr. 104 Gemarkung Zandt

## 4. Maß der baulichen Nutzung

### 4.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird in Abhängigkeit der Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt:

4.1.1 Gewerbeflächen (GE): max. GRZ: 0,80

4.1.2 nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE NB): max. GRZ: 0,80

### 4.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Abhängigkeit der Geschossfläche wie folgt festgesetzt:

nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE NB): max. GFZ: 1,20

### 4.3 Maximale Baumassenzahl

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) wird wie folgt festgesetzt:

Gewerbeflächen (GE): max. BMZ: 10,0

### 4.4 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird für die einzelnen Parzellen wie folgt festgesetzt.

Parzellen 1 – 3 und 10	11,50 m
Parzelle 4	15,00 m
Parzellen 5, 6 und 8	16,50 m
Parzelle 7	20,50 m
Parzelle 9	26,50 m
Parzelle 11	9,50 m

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

Bei Parzellen ohne festgesetztem Höhenbezugspunkt gilt als Gebäudehöhe das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Firsthöhe).

### 4.5 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen. Bei Änderung der Parzellierung ist zwischen den einzelnen Bauparzellen die Höhendifferenz zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten zu interpolieren.

## 5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet werden folgende Bauweisen tabellarisch festgesetzt:

Parzellen	Bauweise	Bemerkung
2.2, 3, 4, 11	offen	
1, 2.1, 5, 6, 10	abweichend	wie offene Bauweise, jedoch bis 100 m Gebäudelänge
7, 8, 9	abweichend	wie offene Bauweise, jedoch bis 180 m Gebäudelänge

Im Planungsgebietes gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuellen, gültigen Fassung.

## 6. Dächer

Die Gebäude sind mit Flach-, Pult- und Satteldächern auszuführen.

Als Dachneigungen werden 0° bis 30° zugelassen.

Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

## 7. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

## 8. Garagen, Stellplätze und Parkstreifen

Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze sind ausnahmslos auf den überbaubaren Grundstücksflächen und im Bauantrag nachzuweisen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen, sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung -GaStellV) vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 25.05.2015.

Tiefgaragenrampen sind zu überdachen. Die Wände, Decken und Dächer im überbauten Teil der Tiefgaragenrampen sind im Einfahrtbereich auf eine Tiefe von mindestens 6 m so auszuführen, dass keine schallharten Oberflächen vorhanden sind. Tiefgaragen sind im Einfahrtbereich mit einem lärmarmen Belag zu versehen.

Die Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit mind. 1,0 cm Sickerfuge) herzustellen, sofern keine betriebsbedingten Erfordernisse (z.B. Schutz des Grundwassers, Beladung von LKW) dem entgegenstehen.

## 9. Werbeanlagen

Freistehende Großtafelwerbeanlagen, Pylone, Litfaßsäulen und Fahnen sind bis max. 8,0 m Höhe zulässig, dabei darf die Fläche 6,00 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Selbstleuchtende Schriftkästen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m und einer Länge von max. 10,0 m zulässig.

Bei Werbeanlagen sind Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht unzulässig.

## 10. Auffüllungen, Abgrabungen, Einfriedungen und Stützmauern

Nachfolgend werden tabellarisch die Maximalwerte der Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern festgesetzt:

Parzellen	Auffüllungen	Abgrabungen	Stützmauer
2.1	1,5 m	1,5 m	1,0 m
2.2	0,5 m	0,5 m	0,5 m
1, 3	4,0 m	6,0 m	3,0 m
4	4,0 m	8,0 m	1,5 m
5 , 6, 9, 11	3,0 m	3,0 m	1,5 m
7, 10	6,0 m	3,0 m	4,0 m
8	3,0 m	5,0 m	3,0 m

Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt. Bei Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt auf der zugehörigen Fläche einzuhalten (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Stützmauern sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m zu angrenzenden Gehwegen und Grundstücksgrenzen zu errichten. Die Wände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB) bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche). Ohne Festsetzung der Höhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer.

Ein Streifen von 6,0 m Breite ist in der Eingrünung im Osten und Nordosten von Auffüllungen freizuhalten.

Als Einfriedungsmaterial werden verzinkte Metall- und Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Die Zäune sind mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

Mauern sind als Einfriedungen nicht zugelassen.

## 11. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung der Parzellen 1 bis 8 erfolgt im Trennsystem, der Parzellen 9 bis 11 im Mischsystem. Das Schmutz- und Mischwasser wird der Kläranlage Zandt zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der Parzellen 1 bis 8 wird über einen Regenwasserkanal einem Rückhaltebecken zugeführt und fließt gedrosselt der Vorflut (Riedbach) zu. Änderungen am Kanalsystem bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Zandt.

## 12. Grünordnerische Festsetzungen

- 12.1 Zur Eingrünung des Gewerbegebiets im Norden und Osten ist eine 5-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern und mit Bäumen 1. und 2. Ordnung je 30 m anzulegen. (Artenauswahl siehe 12.2). Die Eingrünung ist nach dem Pflanzschema (siehe 12.3) zu bepflanzen. Der Bereich südlich der Kreisstraße wird zur freien Landschaft mit einer 2-reihigen Hecke eingegrünt.

Nach der Schnittskizze durch die Eingrünung darf erst mit einem Abstand von 6,0 m von der Grundstücksgrenze des angrenzenden Baches (Flur-Nr. 618 Gemarkung Zandt) mit Auffüllungen begonnen werden.

Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.

Die unbebauten und unbefestigten Flächen und Parkplatzflächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu durchgrünen. Je 600 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist ein Baum zu pflanzen.

Böschungen sind als zu begrünende Flächen anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.

- 12.2 Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

### Bäume 1. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Drahtballierung

Acer platanoides – Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus – Berg-Ahorn  
 Betula pendula – Hänge - Birke  
 Fraxinus excelsior – Gewöhnliche Esche  
 Populus x canescens – Grau-Pappel  
 Prunus avium – Vogel-Kirsche  
 Quercus robur – Stiel-Eiche  
 Tilia cordata – Winter-Linde  
 Ulmus glabra – Berg-Ulme

### Bäume 2. Ordnung

Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12-14 cm, m. Db. oder

Heister, 3xv, 200-250 cm hoch, m. B.

Acer campestre – Feld-Ahorn  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Prunus padus – Trauben-Kirsche  
 Sorbus aucuparia – Vogelbeere

---

Sträucher 1. und 2. Ordnung, 2xv, 60-100 cm hoch

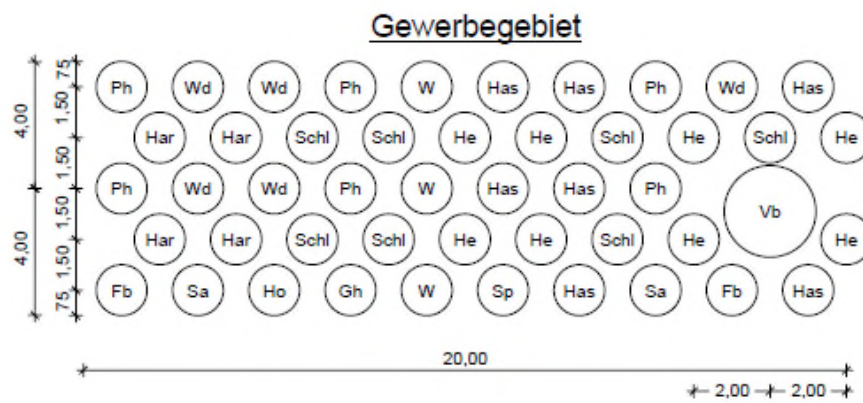
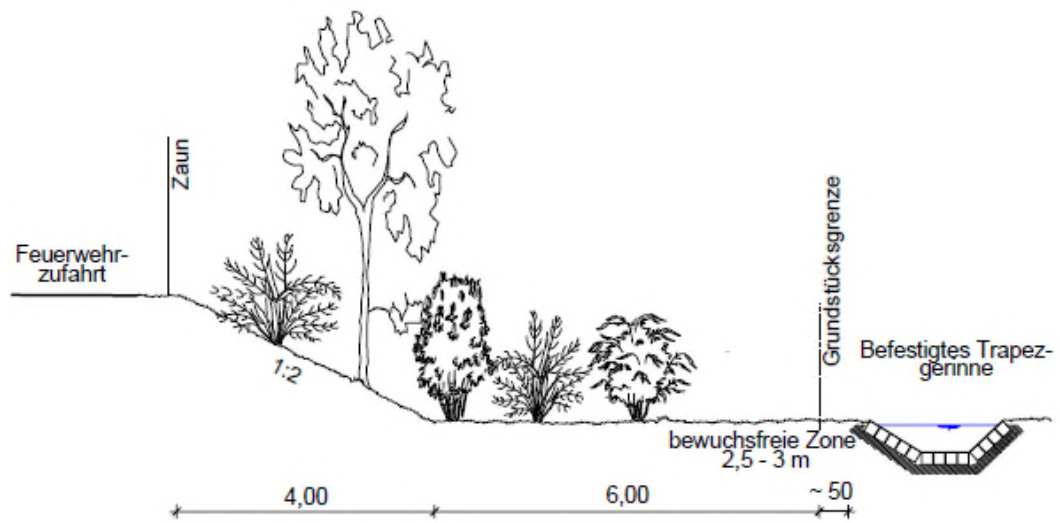
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Hasel  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Rhamnus frangula – Faulbaum  
Prunus avium – Vogel - Kirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball  
Cornus sanguinea – Blut- Hartriegel  
Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster  
Rosa arvensis – Kriech-Rose  
Rosa canina – Hunds-Rose  
Rosa glauca – Blaue Hecht-Rose  
Rosa multiflora – Vielblütige Rose  
Ribes alpinum – Alpen-Johannisbeere  
Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum – Gemeine Heckenkirsche  
Salix aurita – Ohrchen-Weide  
Salix caprea – Sal-Weide  
Salix purpurea – Purpur-Weide

Kletterpflanzen:Cont. 100-150 cm

Clematis vitalba – Waldrebe  
Parthenocissus in Sorten – Wilder Wein  
Polygonum aubertii – Knöterich  
Lonicera in Sorten – Geißblatt  
Hedera helix – Efeu



12.3 Schnittskizze durch die Eingrünung und Pflanzschema:



**Bachseite**

Freiwachsende 5-reihige Hecke zur Eingrünung des Baugebietes

Artenliste:

Wd	Weißdorn	W	Sal-Weide	Har	Hartriegel	Schl	Schlehe
He	Hecken-Rose	Ph	Pfaffenhütchen	Has	Haselnuss	Hr	Hunds-Rose
Pw	Purpur-Weide	Sa	Öhrchen-Weide	Gh	Heckenkirsche	Se	Stiel-Eiche
Fa	Faulbaum	Sb	Gemeiner Schneeball	Ho	Schwarzer Holunder	Vb	Vogelbeere

Abb.1: Schnittskizze durch die Eingrünung mit Pflanzschema

### 13. Immissionsschutz

Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte sind durch Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet Zandt bereits vorbelastet. Dies wird gemäß schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) ermittelt und bei der Ermittlung der Planwerte berücksichtigt.

#### 13.1 Zulässige Schallemissionen

Durch bestehenden Betriebe in unmittelbarer Nähe der maßgeblichen Immissionsorte kann davon ausgegangen werden, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm besteht. Diese wurde mit einer Reduktion der Planwerte gem. TA Lärm 98 berücksichtigt.

- 13.2 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zandt Nordost“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Baugrenze zzgl. betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für Ausstellungen etc.) abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

<b>Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m<sup>2</sup>, ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren</b>					
Teilfläche	Kontingent		Sektor	Zusatzkontingent	
	Tag	Nacht		Tag	Nacht
TF 1	56	41	A	0	0
TF 2.1	57	40	B	5	4
TF 2.2	57	42	C	9	8
TF 3	55	40	D	11	10
TF 4	60	46	E	4	3
TF 5	56	40	F	8	7
TF 6	55	45	G	5	5
TF 7	62	47	H	1	1
TF 8	57	43	I	12	12
TF 9	55	42			
TF 10	54	40			
TF 11	51	--			

Abb.2: Lärmkontingente

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,j}$  zu ersetzen ist.

Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß Übersichtslageplan im Anhang (siehe Anlage 3) der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zandt Nordost“ nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt). Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von  $f=500$  Hz gerechnet.

- 13.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusiedelnden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.
- 13.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 13.5 Anhand von schalltechnischen Gutachten ist bei Bauanträgen zu Betriebsleiterwohnungen oder – gebäuden das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R_{w,res}$  der Außenbauteile nachzuweisen.

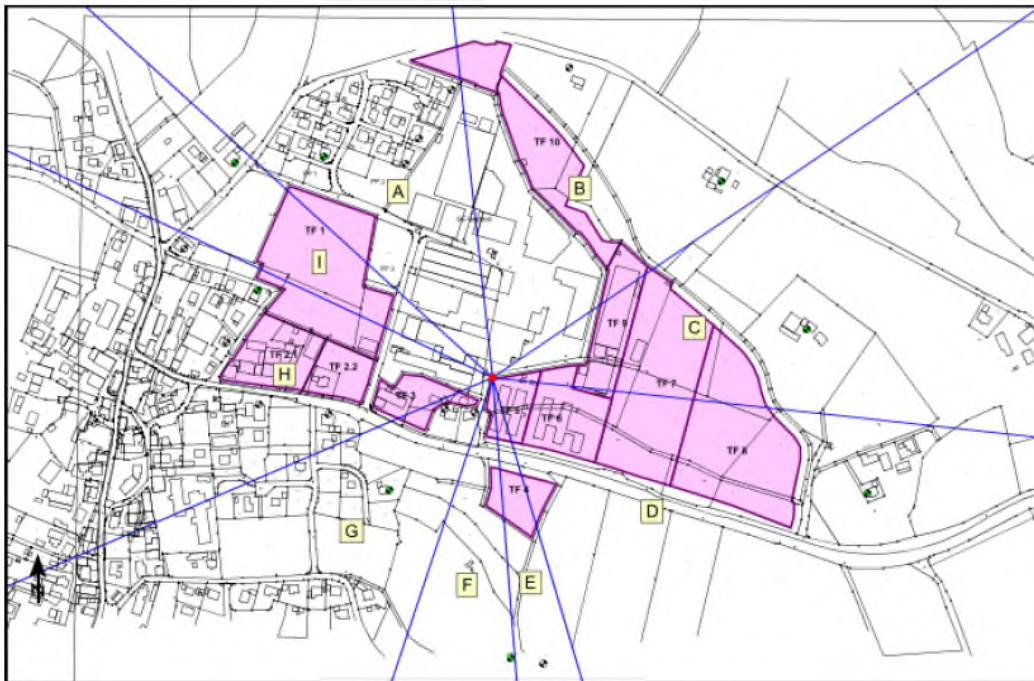


Abb.3: Teilflächen der Lärmkontingentierung

Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zandt Nordost“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die den Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

## C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen. Ausnahmen werden nicht zugelassen.
3. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
4. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht-, Hang- und Grundwasser ggf. zu sichern.
5. Regenwasserversickerung auf Privatgrundstücken:  
Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen nachzuweisen und ggf. wasserrechtlich zu genehmigen.
6. Bei Gewerbe, das mit wassergefährdeten Stoffen umgeht, sind besondere Vorkehrungen zu treffen, dass Gewässerverunreinigungen nicht zu befürchten sind (vgl. § 62 WHG). Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten. Dies gilt auch im Brandfall. Einzelheiten sind im jeweiligen Bauantrag darzustellen.
7. Niederschlagswasser, das von Manipulationsflächen (z.B. Tankstellen, Waschplätzen usw.) abfließt, darf generell nicht über Sickerschächte bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser gelangen oder über Regenwasserkanäle in das Regenrückhaltebecken und somit in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltig, nachteilige Verunreinigung der Gewässer zu befürchten ist.
8. Emissionen / Immissionen  
Immissionen aus Verkehrslärm von der Kreisstraße CHA 2 im Süden sind von den ansiedlungswilligen Firmen hinzunehmen.  
Dasselbe gilt für die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen und Immissionen.
9. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Mutterboden verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastverdachtsflächen stammt.  
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
10. Bei Auftreten von auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Zandt zu verständigen.
11. Funde historischer Art (z.B. Bodenfunde) unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Cham oder direkt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
12. Gebäude oder Gebäudeteile, die in einem Abstand von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, benötigen nach DIN 14090 und BayBO (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken) eigene Feuerwehrezufahrten.

13. Als Beleuchtung von privaten Plätzen und Flächen sollen nur warmweiße LED-Lampen eingesetzt werden, da sie die höchste Lichtausbeute besitzen und am wenigsten nachtaktive Insekten anziehen.
14. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcener Regen** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
15. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Cham – Technischer Umweltschutz – Rachelstraße 6, 93413 Cham zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.



## D. BEGRÜNDUNG



(Abb.4 – Luftaufnahme vom 23.06.2016 – Planungsgebiet „schwarz“)

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich und südlich der Kreisstraße CHA 2, am nordöstlichen Ortsrand von Zandt.

Die folgenden Flurnummern in diesem Bebauungsplan sind Bestandteil des Planungsgebietes:

70, 70/2, 71/1 (Teilfläche), 73, 74, 74/1, 75, 75/1 (Teilfläche), 76, 76/1, 76/2, 77, 78, 80, 80/1, 92, 97, 97/1, 98/2, 102/3, 102/4, 104, 529 (Teilfläche), 619, 619/1, 620, 621, 621/1, 621/3 (Teilfläche) 622, 622/1, 623, 624, 624/1, 624/2, 625, 625/1, 629, 631, 632 jeweils Gemarkung Zandt. Der Geltungsbereich umfasst 155.572 m<sup>2</sup> ca. 15,6 ha.

#### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Ein Großteil der betroffenen Flurstücke ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) oder landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Parallel zum Bauleitverfahren werden mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes die landwirtschaftlichen Flurstücke und die Industrieflächen (GI) in Gewerbeflächen „GE“ und in nutzungsbeschränkte Gewerbeflächen „GE NB“ geändert. Das Rückhaltebecken bei Flurnummer 621/1 wird aufgelöst und in eine GE-Fläche umgeändert.

#### 1.3 Regionalplan

Das Gemeindegebiet von Zandt befindet sich in der Region 11 – Regensburg im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und wird dem Nahbereich Miltach zugeordnet.

Aufgrund der Nähe zum Grenzgebiet zur Tschechischen Republik gehört Zandt zu den ländlichen Bereichen, deren Entwicklung in besonderem Maße gefördert werden soll,

damit der Bereich Landkreis Cham als Brückenfunktion zwischen den Räumen im Westen und Osten wieder erlangt werden kann. Nachfolgender Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) verdeutlicht diese Brückenfunktion:

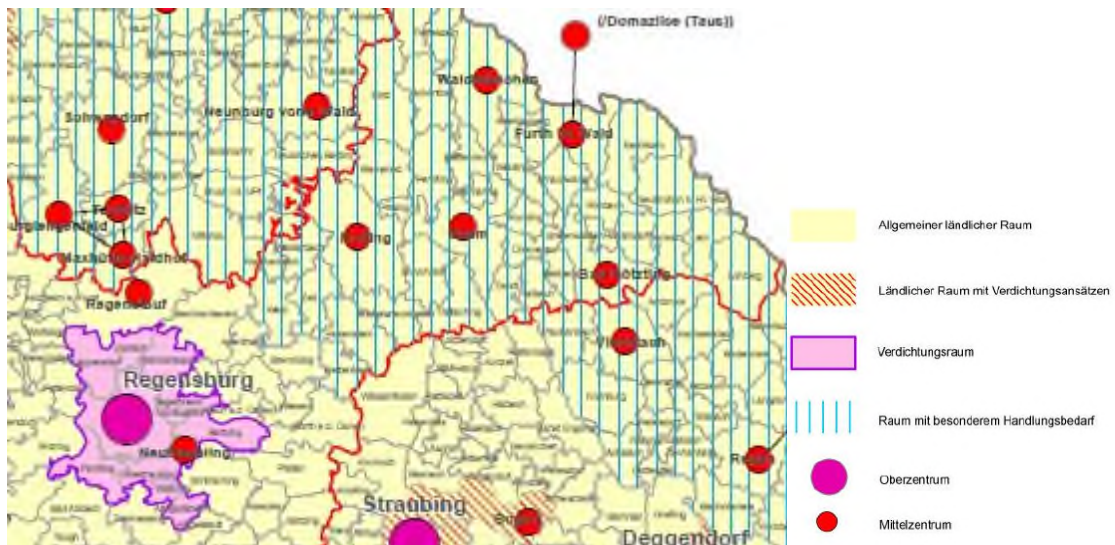


Abb. 5: Ausschnitt aus Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Zandt liegt südwestlich der Bundesstraße B 85, eine Achse von überregionaler Bedeutung von Schwandorf im Nordwesten Richtung Regen im Südosten, an die das Planungsgebiet über die Kreisstraße CHA 2 (Kötztinger Straße) angebunden ist.

Durch die Fortschreibung des Regionalplans der Region 11 (Bereich Regensburg) werden folgende Ziele für den Mittelbereich Cham vorgebracht:

- Beschleunigter Ausbau der überregionalen Verkehrsverbindungen sowohl nach Westen, als auch zur Tschechischen Republik und eine Verbesserung der Verkehrsanbindung an das Oberzentrum Regensburg
- Ausweitung der Erwerbsmöglichkeiten durch Ausbau bestehender und Ansiedlung neuer Betriebe, insbesondere bei einer verkehrsgünstigen Lage am überregionalen Straßennetz.
- Mit Hilfe von modernen Kommunikationsmitteln sollen die Standortbedingungen weniger verkehrsgünstig gelegener Orte aufgewertet werden.
- Das Dienstleistungsgewerbe im Mittelzentrum Cham ist weiterzuentwickeln.
- Erhöhung der saisonunabhängigen Arbeitsplätze.
- Maximierung und Stabilisierung des Anteils an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen.
- Förderung der Ausbildungsmöglichkeiten.
- Stärkung des spezialisierten Dienstleistungsgewerbes.
- Abbau der hohen Fernpendlerquote.

Laut dem Regionalplan für den Bereich Cham sollen die Kommunen die Betriebe durch die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen unterstützen. Die Erhöhung des Anteils an qualifizierten Gewerbeflächen ist für den Mittelbereich Cham und den ländlichen

Raum von besonderer Bedeutung. Es sollen vermehrt saisonunabhängige Arbeitsplätze geschaffen werden, um der hohen Arbeitslosigkeit im Winter entgegenzuwirken. Die Planungsinteressen der Gemeinde Zandt richten sich nach den Zielvorgaben aus dem Regionalplan um den Anteil der notwendigen Gewerbeflächen zu erhöhen. Die Entwicklung des ländlichen Teilraumes soll in besonderem Maße gefördert werden wie im nachfolgenden Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplanes ersichtlich ist:

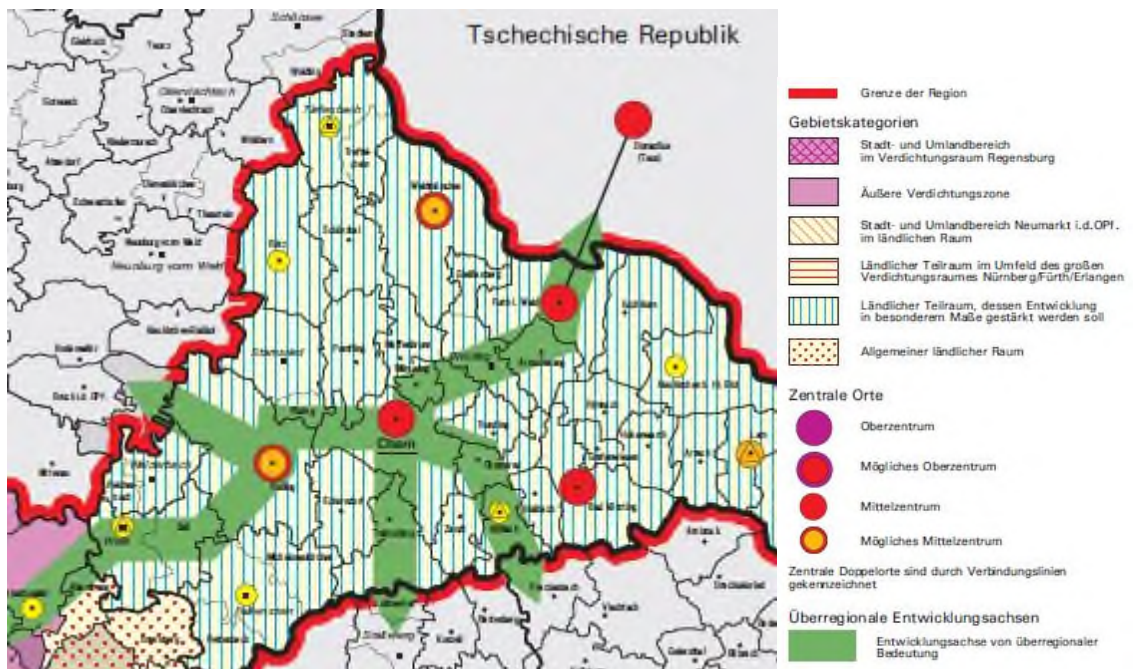


Abb. 6: Ausschnitt aus Regionalplan 11 Regensburg Raumstruktur (Karte 1)

#### 1.4 Nutzung

Für die Gemeinde Zandt ist es von großer Bedeutung die Sicherung des Bestandes von Betrieben und eine Neuansiedlung und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen zu fördern.

Großes Interesse besteht für die Gemeinde Zandt bei Neuansiedlungen und Betriebs-erweiterungen von Firmen diesen weitläufige Gewerbeflächen anbieten zu können. Gewerbebetriebe, die sich bereits auf dem Gebiet befinden, wird die Möglichkeit gegeben sich weiter zu entwickeln.

Ein Unternehmen für Elektronik liegt im Nordwesten des Planungsgebietes und kann durch den Bebauungsplan seine Gewerbeflächen nach Osten hin stark vergrößern. Ein Autohaus im Westen kann ebenfalls von den Erweiterungsmöglichkeiten profitieren. Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde im Hinblick auf den ländlichen Teilraum der Region 11, das Angebot der Arbeitsplätze in der Gemeinde Zandt deutlich weiterzuentwickeln. Durch die großflächigen Gewerbeflächen werden bestehende Firmen erweitern bzw. neue Firmen sich im Gewerbegebiet ansiedeln.

Bei der Ausweisung der Fläche als Gemeinbedarf handelt es sich um die Errichtung einer neuen Feuerwache, damit den gestiegenen Ansprüchen der ortsansässigen Bevölkerung und der Firmen entsprochen werden kann.

Die übrigen Bereiche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland oder Ackerflächen genutzt.

Im westlichen Bereich schließt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an.



## 1.4 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Kreisstraße CHA 2 an die überregionale Bundesstraße B 85 nach Südosten in Richtung Regen angebunden und nach Nordwesten zur B 20 / B 85 bei Cham in Richtung Straubing / Regensburg / Schwandorf.

## 1.5 Immissionen

Der Bereich des Planungsgebietes wird derzeit in mäßigem Umfang mit Lärmimmissionen durch die Kreisstraße CHA 2 belastet. Zusätzlich besteht eine mäßige Belastung durch Lärm aus dem direkt westlich angrenzenden Gewerbegebiet. Belastungen aus der Landwirtschaft bestehen nicht.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zandt benötigt für die Erweiterung eines ortsansässigen Elektronikbetriebs dringend Gewerbeflächen. Unmittelbar am östlichen Ortsrand von Zandt wird das Planungsgebiet als Erweiterung den Entwicklungsdruck beim größten Arbeitgeber im Landkreis Cham deutlich verringern. Durch die weitläufigen Parzellengrößen ist die Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben wieder möglich.

Zusätzlich werden für die Errichtung einer neuen Feuerwache für die Ortschaft Zandt nutzungsbeschränkte Gewerbeflächen ausgewiesen.

Die 16. Flächennutzungsplanänderung stellt in diesem Bereich Gewerbeflächen für die Verwirklichung des Gewerbegebietes „Zandt Nordost“ zur Verfügung.

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so ist eine Abwanderung der heimischen Firmen in die umliegenden Gemeinden, v. a. in die Mittelzentren Cham, Bad Kötzing und Viechtach zu erwarten, da das derzeitige Angebot in der Gemeinde Zandt nicht mehr den Ansprüchen ortsansässiger Firmen gerecht wird.

## 3. Planungskonzept

### 3.1. Grundgedanken

Im Bereich der Gemeinde Zandt liegt das Planungsgebiet am östlichen Ortsrand an der Kreisstraße CHA 2, die eine Anbindung zur Bundesstraße B 85 im Nordosten hat.

Diese prädestinierte Lage ermöglicht kurze Wege zur überregionalen Verkehrsanbindung, Lieferanten und Transportunternehmen können ohne Umwege die gewerbliche Infrastruktur anfahren, was eine Reduzierung der Lärmbelastung und einer Verringerung des innerörtlichen Verkehrs zur Folge hat.

Aus den Zielen des Regionalplanes lässt sich herleiten, dass eine Bestandssicherung von Betrieben und eine Neuansiedlung zur Sicherung und Schaffung von saisonunabhängigen Arbeitsplätzen von größter Wichtigkeit sind. Der Anteil von möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen soll gesteigert werden.

Die positive geschäftliche Entwicklung der ortsansässigen Betriebe baute in der Vergangenheit einen erheblichen gewerblichen Entwicklungsdruck auf.

Die Gemeinde Zandt beabsichtigt durch die Erhöhung der notwendigen Gewerbeflächen die Ziele des Regionalplanes zu verwirklichen.

Die Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden für die Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes „Zandt Nordost“ außerhalb des Baugebietes ausgewiesen.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Auf der Flurnummer 104 und einer Teilfläche der Flurnummer 102/4 Gemarkung Zandt und auf den Flurnummern 70, 70/2 und einer Teilfläche der Flurnummer 529 Gemarkung Zandt werden nutzungsbeschränkte Gewerbeflächen festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen sind im Teil B unter Pkt. 3 der Textlichen Festsetzungen aufgeführt.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.3.1 Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Wert der Baunutzungsverordnung. Die Überbaubarkeit mit Gebäuden wird in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt.

Bei der Festsetzung der GRZ wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze und Rangierflächen auf dem Grundstück eine höhere Bebauung nicht zulassen. Da größere Grundstücke mehr planerischen Spielraum bieten, wird diesen ein höheres Maß an baulicher Nutzung zugestanden. Faktisch ist aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der Bayerischen Bauordnung eine höhere GRZ kaum erreichbar. Aus planerischen Gründen wird es für erforderlich erachtet, über die Ausweisung der GRZ zusätzlich den Charakter der offenen Bauweise zu sichern.

Aus naturschutzfachlichen Interessen ist eine Gegenüberstellung von bebauungsfreien Bereichen und die wirtschaftliche Nutzung im Hinblick auf eine möglichst geringe Bodenversiegelung notwendig.

#### 3.3.2 Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht wird mit 1,2 im nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der Begrenzung durch die Geschossflächenzahl wird die Höchstzahl der Vollgeschosse der vorgesehenen Bebauung vorgegeben.

### 3.3.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl (BMZ) gewährleistet, dass trotz relativ großen Wand- und Firsthöhen die Gebäude in der maximalen Höhenentwicklung bei maximaler Grundflächenzahl gebaut werden können. Ist die GRZ in Höhe von 0,8 ausgereizt, ist durch die BMZ eine Beschränkung der Höhe der Gebäude festgesetzt.

### 3.3.4 Gebäudehöhe

Die max. Gebäudehöhe wird aus naturfachlichen Gründen und durch die Höhenstaffelung der Gebäude auf ein möglichst geringes Maß festgesetzt. Dadurch soll die Wirkung der Gebäude hinter der Eingrünung minimiert werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden hierdurch vermindert.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe wird das Maß festgesetzt, mit dem ein wirtschaftlicher Betrieb in den Produktionsgebäuden gewährleistet ist und städtebaulich gegenüber bereits bestehender Bebauung noch vertreten werden kann.

## 3.4 Bauweise

Für einzelne Parzellen gilt eine „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 1990, wie „offene Bauweise“, jedoch sind Baukörperlängen bis max. 100 m bzw. 180 m zulässig. Firmen, deren Produktionsabläufe dies erfordern, sollen in der Lage sein größere Produktionshallen zu erstellen.

Für die kleineren Parzellen gilt die offene Bauweise.

Im Planungsgebietes gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 zuletzt geändert mit Gesetz vom 24.07.2015.

## 3.5 Dächer

Die zulässigen Dachformen werden durch Festsetzungen eingeschränkt. Ziel der Festsetzung ist es, eine ruhige Dachlandschaft im Gewerbegebiet zu erreichen.

### 3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die weitgefassten Bauräume ist eine Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen nicht erforderlich.

Die Beschränkung der Garagen und Tiefgaragen auf die überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, um eine Versiegelung entlang der Grundstücksgrenzen zu verhindern. Dadurch soll das grünplanerische Ziel, das Gewerbegebiet entlang der Grundstücksgrenzen zu durchgrünen, gesichert werden. Eine nach Landesrecht erlaubte grenzständige Bebauung würde die Verwirklichung der Durchgrünung unmöglich machen.

### 3.8 Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen im Baugebiet soll einheitlich erfolgen und ist im Teil B unter Pkt. 9 der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Dies gilt insbesondere für die Hinweisschilder an den Grundstückszufahrten. Durch Festsetzung einer gleichmäßigen Gestaltung und durch Einschränkungen soll ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild im Gewerbegebiet erreicht werden. Dies gilt v.a. für das Verbot von Wechsellicht und blinkenden Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild, der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter nicht stören.

### 3.9 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Erschließung des Planungsgebietes soll die künftige Niederschlagsbeseitigung entsprechend den Festsetzungen geregelt werden.

Das Regenwasser soll soweit möglich auf dem Grundstück der Versickerung in den Untergrund zugeführt werden.

Das nicht versickerungsfähige Regenwasser fließt über den Regenwasserkanal dem gemeindeeigenen Rückhaltebecken zu und wird an den Riedbach gedrosselt abgegeben. Das Schmutzwasser wird in einem eigenen Freispiegelkanal gesammelt und über eine Sammelleitung der Kläranlage Zandt zugeführt.

Das Netz der Gemeinde Zandt übernimmt die Wasserversorgung des Planungsgebietes, die Stromversorgung wird über das Netz der Bayernwerke AG – Netzcenter Regen gesichert.

Ein Anschluss des Baugebietes an das Netz des örtlichen Gasversorgungsunternehmens ist vorgesehen.

Die Versorgung mit Telekommunikation wird über das Netz des zuständigen Telekommunikationsunternehmens sichergestellt.

Die Entsorgung von Abfall wird über die Kreiswerke Cham geregelt. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfälle während der Bauphase zu sortieren und einem geeigneten Recyclingsystem zuzuführen sind.

Die Versorgung von Löschwasser für das Gewerbegebiet wird im Zuge der Erschließung mit Oberflurhydranten mit der erforderlichen Wassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h nach Arbeitsblatt W 405 des DVWG gesichert. Kann die erforderliche Wassermenge nicht über das öffentliche Netz bereitgestellt werden, sind ausreichende Anlagen zur Löschwasserentnahme von der Gemeinde Zandt vorzuhalten.

### 3.10 Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße CHA 2. Der Süden des Planungsgebietes wird über eine neue Abbiegespur unmittelbar nach dem Wiesenberg erschlossen. Eine bestehende Abbiegespur weiter nördlich und die Manfred-Zollner-Straße erschließen das Betriebsgelände des Elektronikunternehmens.

## 4. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Sommer 2017 begonnen werden.

Cham, den 27.06.2017

