



Gemeinde
Z a n d t

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Zandt - Erweiterung I“

(Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung)

1 Allgemeines

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zandt - Erweiterung I“ vom 24.07.1992 i.d.F. vom 21.05.1993 - rechtskräftig seit 27.10.1993 - wurde ursprünglich ausschließlich die Realisierung von Lagerhäusern ermöglicht. Gewerbeflächen sind im Gemeindegebiet Zandt nur in begrenztem Umfang vorhanden und aufgrund von Eigentümerinteressen nicht unmittelbar verfügbar oder erweiterbar. Gleichzeitig soll jedoch bestehenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten werden sich weiterzuentwickeln, damit diese nicht abwandern. Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es daher, die bestehende Beschränkung der Art der baulichen Nutzung für die vorliegenden Gewerbeflächen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu öffnen, z.B. für Gebäude der Elektronikproduktion, dabei das bisherige Maß der baulichen Nutzung zugrunde zu legen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, zu berücksichtigen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Zandt zeigt im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung sowie abschirmende Bepflanzung. Die 1. Änderung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zandt - Erweiterung I“ vom 24.07.1992 i.d.F. vom 21.05.1993 - rechtskräftig seit 27.10.1993 - beinhaltet neben Festsetzungen zur Grünordnung und Bepflanzung, Werbeanlagen, Einfriedungen v.a. Festsetzungen, die Art und Maß der baulichen Nutzung regeln. Demnach werden das Abstandsflächenrecht aus der jeweils gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung für anwendbar erklärt, die Bauweise sowohl offen als auch abweichend (bis 100m max. Gebäudelänge) zugelassen sowie Nebenanlagen, Nebengebäude und Lagerplätze auf nichtüberbaubaren Flächen ausgeschlossen. Unter Bauliche Festsetzungen werden Traufhöhen in Abhängigkeit von Geschossigkeiten und Hanglage formuliert und die Ausführung der Dachneigung, -form, -deckung und -farbgebung sowie der Seitenverkleidung

festgelegt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden die Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen, jedoch mit Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich Lagernutzung und Einhaltung der für Mischgebiete maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte nach der TA Lärm und DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) beschränkt.

2.3 Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst ca. 13.100m², daher bleibt die im Bebauungsplan durch festgesetzte Bauräume zulässige Grundfläche unter der für die Zulässigkeit von Bebauungsplänen der Innenentwicklung relevanten Grundfläche von 20.000m². Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

3 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Zandt im Gemeindeteil Zandt und umfasst ca. 13.100m². Es wird begrenzt im Süden, Osten und Norden durch bestehende, gewerblich genutzte Gebäude und Verkehrsflächen der Fa. Zollner Elektronik AG. Im Westen grenzen, abgetrennt durch eine Einfriedung mit hinterpflanzter, abschirmender Gehölzstruktur, sowohl Stellplatzflächen als auch bestehende Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhausbebauungen an. Das Planungsgebiet fällt von ca. 470 müNN im Südwesten auf ca. 465 müNN im Nordosten ab. Der Höhenunterschied wird größtenteils innerhalb der bestehenden Bebauung überwunden, die bergseitig eingeschossig eine Traufhöhe von ca. 5m bzw. talseitig eine Traufhöhe von eingeschossig ca. 5m bis zweigeschossig ca. 10m aufweist. Die Satteldachbebauung wurde in abweichender Bauweise errichtet und gliedert sich in aneinandergereihte, gewerblich genutzte Hallen, die insgesamt ca. 6.600m² Grundfläche umfassen, was einer GRZ von 0,50 entspricht. Den Gebäuden zugeordnet befinden sich südlich, östlich und nördlich die Erschließungsflächen des unmittelbar angrenzenden Betriebsgeländes. Über das Vorhandensein geschützter Tier- und Pflanzenarten wurden keine Hinweise bekannt.

4 Planungskonzept

4.1 Allgemein

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben unverändert gültig, sofern sie nicht durch die in der vorliegenden Planung enthaltenen Bestimmungen geändert werden.

4.2 Änderungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der mit der vorliegenden Änderungsplanung verfolgten Ziele und Zwecke zu gewährleisten, werden entsprechend geänderte Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen. Grundsätzlich wird die in der ursprünglichen Planung festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO beibehalten. Insbesondere die ursprünglich formulierte Beschränkung auf ausschließliche Lagernutzung wird jedoch durch die vorliegende Änderungsplanung geöffnet. Demnach sind zukünftig im Geltungsbereich neben Lagerhäusern auch Lagerplätze, Betriebe des produzierenden Gewerbes (z.B. Produktionsgebäude), Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude zulässig. Dies dient v.a. einer erweiterten und zukünftigen Nutzungsmöglichkeit auf bestehenden Gewerbegebietsflächen, orientiert an aktuellen Betriebsbedürfnissen, und wirkt der Erweiterung von Gewerbegebietsflächen an anderer Stelle entgegen. In einer parallelaufenden Objektplanung wird eine Nutzungsänderung von Lagernutzung hin zur Elektronikproduktion vorbereitet. Weitergehende Änderungen oder auch Aktualisierungen von Festsetzungen an bestehende oder geplante Verhältnisse werden nicht vorgesehen.

4.3 Erschließung

Die Erschließung der in den Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen ist über bestehende Verkehrsflächen gesichert und wird unverändert beibehalten. Insbesondere werden keine westorientierten Zufahrten neu geschaffen. Der Nachweis von evtl. nutzungsbedingt zusätzlich benötigten Stellplätzen ist in unmittelbarer Nähe hinreichend darstellbar. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Gewerbegebiet ist an die gemeindliche zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die Strom- und Gasversorgung ist über die bestehenden Netze der Fa. Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt. Im Bereich der Manfred-Zollner-Straße, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im Bereich der bestehenden Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich Versorgungsanlagen (Gas) der Fa. Bayernwerk Netz GmbH. Auskünfte zur genauen Lage können via Planauskunftsportal unter www.bayernwerk-netz.de eingeholt werden. Bei Bau- oder Pflanzmaßnahmen aller Art ist daher vor Baubeginn vom Netzbetreiber, der Fa. Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Regen, eine Stellungnahme bzw. eine Einweisung anzufordern. Ggf. Freigelegte Leitungen dürfen erst dann wieder verfüllt werden, wenn sie vom Betriebspersonal überprüft worden sind. Ver- und Entsorgungsanlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Im Schutzstreifenbereich der Leitungstrassen gelten besondere Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen. Es wird auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE Bestimmungen, das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (FGSV-Nr. 939, Ausgabe 2013) sowie die DVGW-Richtlinie GW125 hingewiesen. Die Abfallbeseitigung wird durch die von den Kreiswerken Cham beauftragten Unternehmen durchgeführt bzw. erfolgt betriebsseits.

4.4 Feuerwehr

Der Nachweis über die Abdeckung des Grundschutzes der Löschwasserversorgung durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Zandt ist im Laufe des Verfahrens zu führen. Die Einhaltung der Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 10090) ist im Laufe des Verfahrens zu prüfen. Die Einhaltung eines 50m-Abstands von einer Feuerwehrezufahrt zu allen Gebäuden im vorliegenden Geltungsbereich ist im Laufe des Verfahrens zu prüfen. Zur in einer parallelaufenden Objektplanung vorbereiteten

Nutzungsänderung von Lagernutzung hin zu Elektronikproduktion wird für den Objektschutz voraussichtlich ein Brandschutzkonzept notwendig.

5 Bodenverhältnisse

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens sind keine Bodenuntersuchungen vorgesehen, da die langjährig bestehende Bebauung tragfähigen Baugrund erwarten lässt und in Folge der geplanten Änderung /Erweiterung der Art der baulichen Nutzung keine Bodeneingriffe zu erwarten sind.

6 Immissionsschutz

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zum Schallschutz bleiben unverändert. Dies dient der Aufrechterhaltung der Abstufung in der vorliegenden Gemengelage zwischen Gebieten in denen einerseits gewohnt und andererseits gearbeitet wird. Für etwaige Nutzungsänderungen im vorliegenden Geltungsbereich ist der Nachweis der Einhaltung der Schallschutzfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Zu in einer parallellaufenden Objektplanung vorbereiteten Nutzungsänderung von Lagernutzung hin zu Elektronikproduktion, führt der Nachweis über die Einhaltung der Schallschutzfestsetzungen unter Berücksichtigung der Betriebsbeschreibung zu einem positiven Ergebnis.

7 Auswirkungen der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zandt - Erweiterung I“ werden keine zusätzlichen Betriebsgebäude ermöglicht. Lediglich die Nutzungsmöglichkeit der bestehenden Bauräume wird erweitert, sodass im Vergleich zur bestehenden Lagernutzung zwar Änderungen in der Frequentierung der Gewerbeflächen zu erwarten sind, welche unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Schallschutz aber keine zusätzlich erheblich negativen Auswirkungen erwarten lassen.

8 Rechtsgrundlagen

Für die Bebauung des gesamten Gebietes gelten die Bestimmungen der BayBO, - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371), und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Zandt, den __. __. 2023
Gemeinde Zandt

L a u m e r [Siegel]
Erster Bürgermeister