

---

Begründung  
und  
textliche Festsetzungen  
zum  
**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Heizwerk“**



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

---

Planfertiger:



Planungsstand: 02.03.2023  
27.04.2023

## Inhalt:

	Seite:
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Festsetzungen	3
C. Hinweise durch Text	9
D. Begründung	11

## Anlagen:

- Nr. 1: Umweltbericht
- Nr. 2.1: Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Darstellung der Ausgleichsflächenmaßnahmen
- Nr. 2.2: Lageplan externer Ausgleich
- Nr. 3: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Nr. 4: Schalltechnische Untersuchung



Planverfasser:



Gemeinde Zandt

**Hans Laumer**  
 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 ist durch Planzeichen im Planteil festgesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Größe von 7.989 m<sup>2</sup>, ca. 0,8 ha.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heizwerk“ festgesetzt nach § 12 BauGB in der aktuell geltenden Fassung (zuletzt geändert am 04.01.2023, BGBl. I, Nr. 6).

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Biomasse-Heizwerk mit 2,4 MW thermischer Leistung
- Nebenanlagen, die für Nutzung als Heizwerk für Biomasse notwendig sind.
- Stellplätze
- Rangierflächen zur Brennstoffzuführung

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Maximale Grundflächenzahl

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

max. GRZ: 0,80

4.2 Maximale Baumassenzahl

Die maximale Baumassenzahl (BMZ) wird wie folgt festgesetzt:

max. BMZ: 10,0

4.3 Maximale Gebäudehöhe

Maximale Gebäudehöhe: 11,00 m

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

Ausnahme: Technische bedingte Aufbauten (wie z. B. Kamine, Pufferspeicher usw.) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten; sie dürfen in der Dimension und Höhe nur gemäß den Vorgaben eines für die Anlage durchgeführten Genehmigungsverfahrens ausgeführt werden.

#### 4.4 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt ist auf die im Bebauungsplan angegebene Fläche zu beziehen.

#### 5. Bauweise und Abstandsflächen

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

#### 6. Dächer

Die Gebäude sind mit Flach- und Pultdächern auszuführen.  
Als Dachneigungen werden 0° bis 12° 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

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 27.08.2018.

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, Be- und Entladung 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.

Nicht 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

Die Höhe zulässiger Auffüllungen beträgt max. 5,00 m, Abgrabungen sind bis zu einer max. Tiefe von 4,50 m zulässig. Wenn terrassiert wird, dann mit einer Mindestbreite von 1,0 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 bzw. ohne festgesetztem Höhenbezugspunkt das natürliche Gelände einzuhalten (§ 9 Abs. 3 BauGB). Die Böschungsneigung wird auf die max. Steigung von 1 : 1,5 begrenzt.

Stützmauern mit max. 2,00 m Höhe 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. Ohne Festsetzung der Höhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

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 erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Zandt zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal einem Rückhaltebecken zugeführt (Flur-Nr. 507 Gemarkung Zandt) und fließt gedrosselt der Vorflut (Riedbach) zu (siehe Bescheid vom 22.09.2017 Az. Wasser-641.01-0015). Änderungen am Kanalsystem bedürfen der Zustimmung der Gemeinde Zandt.

## 12. Grünordnerische Festsetzungen

- 12.1 Zur Eingrünung des Planungsgebiets im Westen und im Osten ist eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. An Süd- und Ostseite sind einzelne Bäume 1. und 2. Ordnung je 15 m als Baumreihe in Verbindung mit einer 2-reihigen Hecke zu pflanzen (Artenauswahl siehe 12.2).  
In der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße sind nur niedrige Sträucher und Blühstreifen aus Wiesenblumen zulässig.  
Auf der privaten Grünfläche „Wiese“ ist eine landwirtschaftliche Nutzung als Grünland zulässig.  
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.

Stützmauer werden vorgepflanzt bzw. durch herabwachsende Gehölze begrünt, ein vorgelagerter Pflegeweg wird als extensive Magerwiese belassen.

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  
 Tilia platyphyllos – Sommer-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

### 13. Immissionsschutz

- 13.1 Die maßgeblichen Immissionsorte sind durch Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet Zandt Nordost bereits vorbelastet. Dies wurde mit einer Reduktion der Planwerte gem. DIN 45691 und TA Lärm berücksichtigt.
- 13.2 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizwerk“, deren je Quadratmeter Grundfläche ( innerhalb der Grundstücksgrenze), abzgl. der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsflächen nach BNatSchG §13 innerhalb der Grundstücksgrenzen ohne Flächen nach § 13 BNatSchG, abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 entsprechen des 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	59	44	A	0	0
			B	6	6
			C	11	11
			D	9	9
			E	7	7

Sektor	Anfang	Ende
A	199,6	284,6
B	284,6	330,8
C	330,8	28,4
D	28,4	70,0
E	70,0	199,6

UTM	X-Koordinate	Y-Koordinate
Referenzpunkt	772286,87	5451400,16

Abb.1: 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 einer Flächenschallquelle mit dem Umgriff gem. Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung

im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizwerk“) nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente ermittelt, die im Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM, a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurden mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittelfrequenz von  $f = 500$  Hz gerechnet.

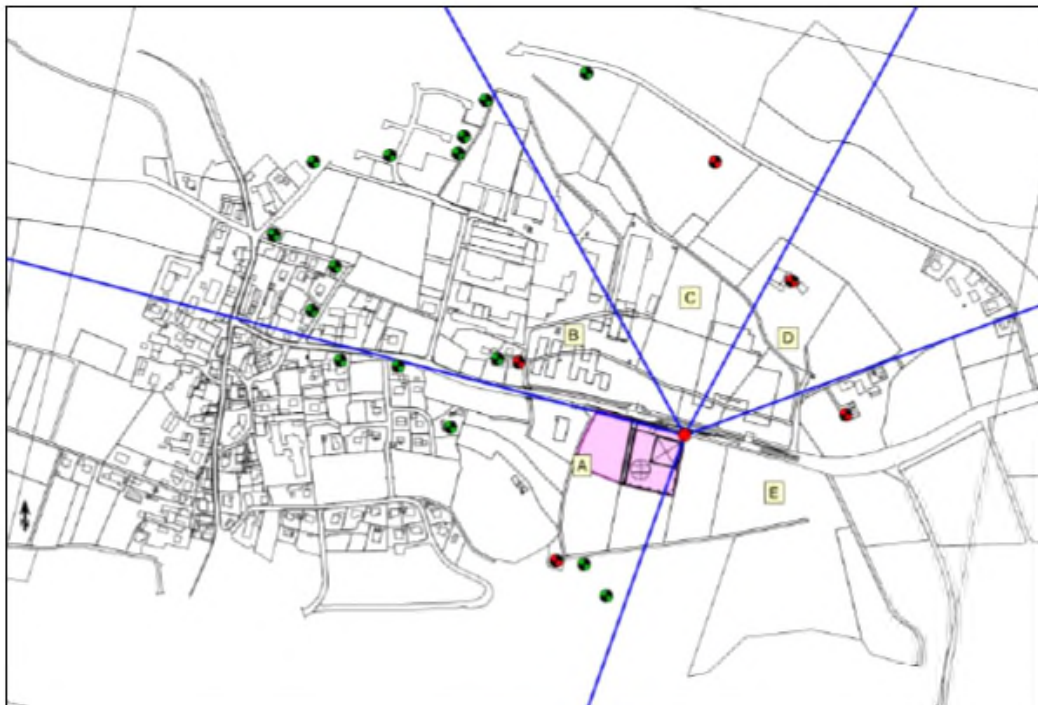


Abb.2: Teilflächen der Lärmkontingentierung

- 13.3 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.
- 13.4 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nicht zulässig.



## 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 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 (AwSV) 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 Norden 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 eigene Feuerwehrezufahrten (Richtlinie über die Feuerwehr auf Grundstücken).

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 – Netzcenter 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. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
15. Maßgebliche und relevante Immissionsorte in der Ortslage Zandt werden bereits durch Gewerbelärm vorbelastet. Dies wurde gem. schalltechnischer Untersuchung (GEO.VER.S.UM) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend berücksichtigt.  
Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizwerk“) beschriebenen Emissionsansätze für die gewerbliche Nutzung können diese Immissionskontingente, die der Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Verfügung steht, eingehalten werden.
16. Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Zandt – Rathausplatz 1, 93499 Zandt zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

## D. BEGRÜNDUNG



(Abb.3 – Luftaufnahme– Planungsgebiet „schwarz“)

### 1. Rahmenbedingungen

#### 1.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich der Kreisstraße CHA 2, am östlichen Ortsrand von Zandt.

Das Planungsgebiet liegt auf der Fläche mit der Flurnummer 531, Gemarkung Zandt. Der Geltungsbereich umfasst 7.989 m<sup>2</sup>, ca. 0,8 ha.

#### 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das betroffene Flurstück ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

#### 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:

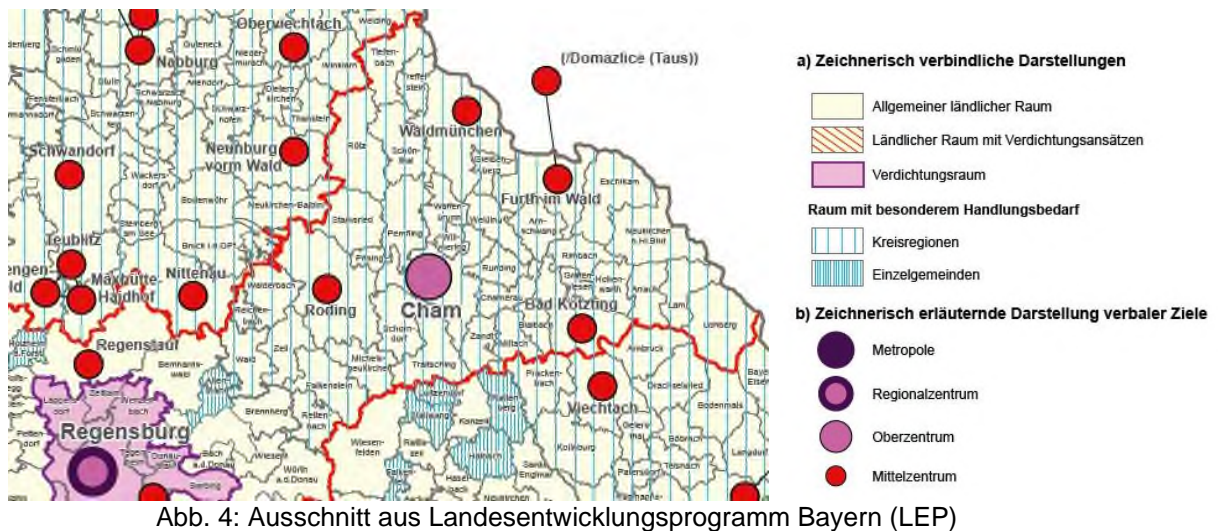


Abb. 4: Ausschnitt aus Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Zandt liegt südwestlich der Bundesstraße B 85, eine Achse von überregionaler Bedeutung von Schwandorf im Nordwesten Richtung Regensburg 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 das Oberzentrum Cham vorgebracht:

- Beschleunigter Ausbau der überregionalen Verkehrsverbindungen sowohl nach Westen, als auch zur Tschechischen Republik und eine Verbesserung der Verkehrsanbindung an das Regionalzentrum 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 Oberzentrum Cham ist weiterzuentwickeln.
- Ausbau des produzierenden Gewerbes, vorzugsweise in den Branchen mit einem höheren durchschnittlichen Qualitätsniveau der Arbeitsplätze
- Erhöhung der saisonunabhängigen Dauerarbeitsplätze.
- 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 das Oberzentrum 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:

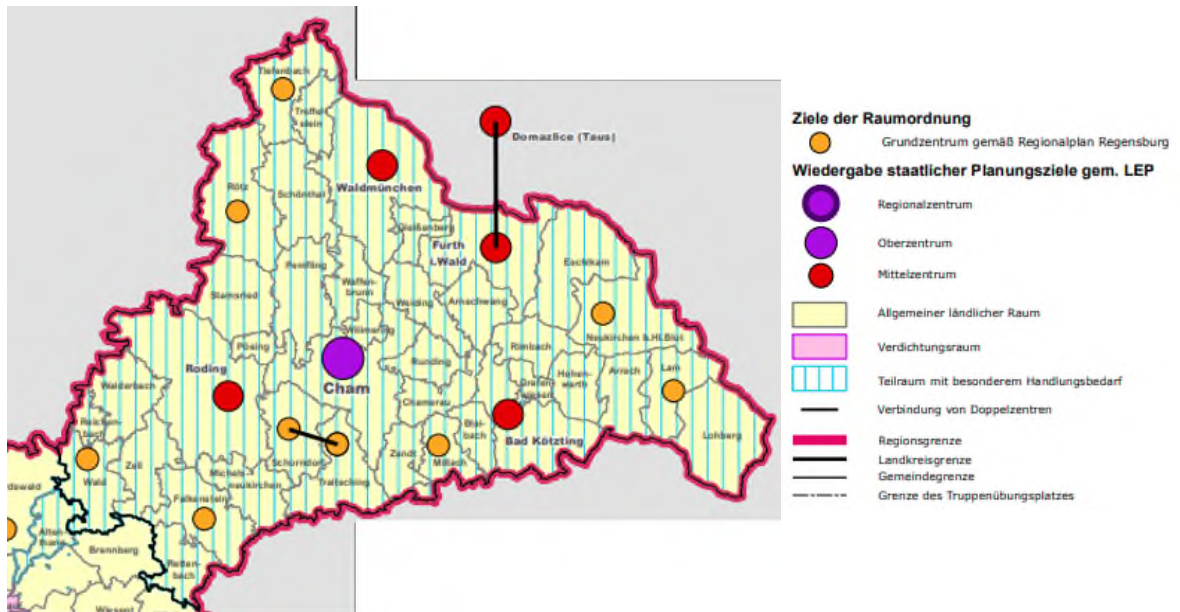


Abb. 5: Ausschnitt aus Regionalplan 11 Regensburg Raumstrukturkarte

#### 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 Betriebserweiterungen von Firmen diesen weitläufige Gewerbeflächen anbieten zu können.

Ein Unternehmen für Elektronik liegt im Norden des Planungsgebietes und kann durch den Bebauungsplan ein Biomasse-Heizwerk in Betrieb nehmen, das für die nachhaltige Versorgung des Industriestandortes Fernwärme bereitstellt. Im Hinblick auf künftige Erweiterungen stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen ersten Teilbereich dar, um Optionen zur Erweiterung nach Westen und Süden abzusichern.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde im Hinblick auf den ländlichen Teilraum der Region 11, das Angebot der Arbeitsplätze in der Gemeinde Zandt deutlich weiterzuentwickeln. Durch den ersten Teilbereich zur Erweiterung wird sich eine bestehende Firma vergrößern können. Die überplanten Bereiche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland oder Ackerflächen genutzt.

#### 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 nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. Belastungen aus der Landwirtschaft bestehen nicht.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zandt entscheidet auf Antrag des Vorhabensträgers, eines ortsansässigen Elektronikbetriebs, über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Bereitstellung von Gewerbeflächen für eine Erweiterung. Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Zandt. Geplant ist ein Biomasse-Heizwerk mit 2,4 MW thermischer Leistung, das an das vorhandene Wärmenetz am Standort Zandt eingebunden werden soll. Die Hackschnitzelheizung mit Hackschnitzellager und Pufferspeicher verwertet Holzreststoffe wie Waldhackschnitzel und kann den Hauptstandort des größten Arbeitgebers im Landkreis Cham effizient und umweltfreundlich mit Energie versorgen.

Die 16. Flächennutzungsplanänderung stellt in diesem Bereich Gewerbeflächen für die Verwirklichung für einen ersten Teilbereich „Heizwerk“ zur Verfügung.

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so ist eine Abwanderung der heimischen Firmen in die umliegenden Gemeinden, v. a. in das Oberzentrum Cham oder in die Mittelzentren 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 und Lieferanten der Hackschnitzel 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 des ortsansässigen Betriebes baute in der Vergangenheit einen erheblichen gewerblichen Entwicklungsdruck auf. Aktuell wird die Wärmeversorgung des Standorts mit fossilen Brennstoffen sichergestellt. Um die Entwicklung des Gewerbegebiets Zandt zu optimieren, soll künftig das Biomasse-Heizwerk den Hauptstandort effizient und umweltfreundlich mit Wärme versorgen. Die bestehenden Heizungen sollen zukünftig nur der Unterstützung und als Redundanz dienen. Die Gemeinde Zandt beabsichtigt durch die Erhöhung der notwendigen Gewerbeflächen die Ziele des

Regionalplanes zu verwirklichen. Die Realisierungsmöglichkeiten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an einem anderen Standort ist stark abhängig von Eigentümerinteressen und wird über den Flächennutzungsplan abgesichert.

Die Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden für den ersten Abschnitt der Erweiterung der Fa. Zollner außerhalb des Baugebietes ausgewiesen.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Biomasse-Heizwerk“ 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 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.

#### 3.3.3 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

Es gilt die offene Bauweise.

Die Abstandsflächen regeln sich nach den Bestimmungen der jeweils gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### 3.5 Dächer

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

### 3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die für die Nutzung als Heizwerk für Biomasse notwendig sind.

### 3.7 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 erreicht werden. Dies gilt v.a. für das Verbot von Wechsellicht und blinkenden oder beleuchteten 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.

### 3.8 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 über eine Sammelleitung der Kläranlage Zandt zugeführt.



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

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 wird im Zuge der Erschließung mit Oberflurhydranten gesichert.

### 3.9 Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße CHA 2. Die innere Erschließung erfolgt über Fahrstraßen zur Versorgung des Heizwerks mit Brennmaterial. Für mögliche Erweiterungen der Gewerbeflächen in Richtung Süden und Westen werden Verkehrsflächen als künftige Verkehrswege vorbereitet.

## 4. Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes soll im Sommer 2023 begonnen werden.

Cham, den 27.04.2023

