

1. Allgemeines

Die Urfassung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) Industriegebiet GI „Weberschlag“ wurde am 04. November 1999 öffentlich bekannt gemacht und ist seitdem rechtsverbindlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weberschlag“ wurde am 01. Juni 2001 öffentlich bekannt gemacht und ist seitdem rechtsverbindlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Weberschlag“ wurde am 20. September 2001 öffentlich bekannt gemacht und ist seitdem rechtsverbindlich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weberschlag“ wurde am 07. September 2016 öffentlich bekannt gemacht und ist seitdem rechtsverbindlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Weberschlag“ erfolgt nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

2. Grund und Umfang der 4. Änderung

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Weberschlag“ wurde unter anderem die, gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes, abgeänderte Trasse der Kreisstraße NEW 21 in den Plan eingearbeitet und eine Neuparzellierung im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung vorgenommen.

Zwischenzeitlich hat eine Firma aus der Glasverarbeitung und eine Firma aus der Logistikbranche konkrete Ansiedlungspläne bei der Gemeinde Weiherhammer vorgelegt. Der Gemeinderat Weiherhammer hat in seiner Sitzung vom 19. Februar 2019 diesen Ansiedlungen zugestimmt.

Beide Betriebe verfolgen eine Neuansiedlung innerhalb des Industriegebietes „Weberschlag“. Der glasverarbeitende Betrieb benötigt ein Firmengelände von ca. 110.000 m² (11,0 ha) in einer zusammenhängenden Fläche, das Logistikunternehmen ein zusammenhängendes Areal mit einer Fläche von ca. 61.000 m² (ca. 6,1 ha).

Somit ist die verbliebene, noch nicht erschlossene Restfläche des Industriegebietes „Weberschlag“ mit einer Gesamtfläche von ca. 17,9 ha vergeben. Die Errichtung eines KLV-Terminals (Container-Bahnhof) und eines Güterverkehrszentrums (GVZ) ist aus Platzgründen somit nicht mehr möglich.

Um diese, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungsabsichten bauleitplanerisch zu sichern, ist eine weitere und somit 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Industriegebiet „Weberschlag“ erforderlich.

Zu begründen ist dies wie folgt:

- Im vorgesehenen Ansiedlungsbereich sind nur kleinere Parzellen mit einer Größe zwischen 2.600 m² und 8.700 m² mit den notwendigen Verkehrsflächen für die Erschließung festgesetzt.
- Die geplanten Ansiedlungen erstrecken sich über die gesamte Breite des Geltungsbereiches. Die Erschließung der Fläche für den glasverarbeitenden Betrieb (Verkehrsanbindung, Wasserver- und Abwasserentsorgung) ist bereits durch die vorhandene Erschließungsanlage gewährleistet. Die Verkehrsanbindung für das Logistikunternehmen und eine zusätzliche Anbindung für den glasverarbeitenden Betrieb soll durch eine direkte Anbindung an die Kreisstraße NEW 21 mittels Stichstraße mit Aufweitung der NEW 21 und Ausbildung einer Linksabbiegespur erfolgen. Die Verlegung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Logistikunternehmen ist im geplanten Streifen für die Entwicklung von Sandmagerrasen entlang der vorhandenen Wasserleitung DN 300 der Steinwaldgruppe und dem Straßengrundstück der NEW 21 (öffentliche Flächen) vorgesehen. Die in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Verkehrsflächen und Grünstreifen müssen somit in der 4. Bebauungsplanänderung entfallen.
- Ein Gleisanschluss des Industriegebietes ist für die geplanten Betriebsansiedlungen nicht mehr erforderlich (eventuell Mitbenutzung des vorhandenen Gleisanschlusses der Pilkington Deutschland AG). Somit entfallen die in der Urfassung und 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Bahnanlagen.

Durch die erforderliche Änderung der Parzellierung, den Wegfall der Verkehrsflächen, Flächen für Bahnanlagen und Grünstreifen ergeben sich gegenüber der 3. Änderung des Bebauungsplanes GI „Weberschlag“ die oben beschriebenen Änderungen und Ergänzungen, die mit der vorliegenden 4. Bebauungsplanänderung festgesetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2096/24, 2096/56 und 2096/57, sowie die Teilflächen der Flurnummern 2090/8 und 2101 der Gemarkung Etzenricht mit einer Fläche von ca. 189.833 m² oder 18,98 ha.

3. Ziel, Zweck und Beschreibung der 4. Änderung

Mit der Durchführung des Verfahrens für die 4. Änderung des Bebauungsplanes GI „Weberschlag“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die konkreten Ansiedlungsabsichten von zwei größeren Unternehmen auf der verbliebenen Restfläche des Industriegebietes „Weberschlag“ realisiert werden können.

Durch die Neuansiedlung der beiden Betriebe werden vorhandene Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen.

Nachfolgend werden die Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen Darstellung in der 4. Änderung beschrieben.

3.1 Erschließungsstraßen

Sämtliche bisher festgelegten Verkehrsflächen für Erschließungsstraßen im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes GI „Weberschlag“ entfallen. Für die verkehrsmäßige Erschließung der Parzelle 19 und zusätzlich für Parzelle 18 wird eine Stichstraße mit Wendeanlage für Lastzüge und eine Aufweitung der Kreisstraße NEW 21 mit Ausbildung einer Linksabbiegespur angeordnet.

Über die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße NEW 21 ist vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen bzw. Bauvorhaben eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab abzuschließen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind.

Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Das Oberflächenwasser der Stichstraße wird durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zur Kreisstraße NEW 21 zuverlässig gefasst und abgeleitet.

Eine eventuelle Beleuchtung wird so angebracht, dass eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße NEW 21 ausgeschlossen ist.

3.2 Bepflanzung

Die dichte Schutzbepflanzung entlang der südwestlichen Grenze des Industriegebietes (entlang der Kreisstraße NEW 21), bestehend aus einer dreizeiligen Hecke mit Baumgruppen an den Parzellengrenzen, wird von einer Breite von 15,00 m auf eine künftige Breite von 5,00 m mit einer einzeiligen Hecke reduziert. Die restliche Fläche innerhalb der Anbauverbotsgrenze zur Kreisstraße NEW 21 wird durchgehend als Fläche zur Entwicklung von Sandmagerrasen festgesetzt.

Der Sandmagerrasenstreifen im Bereich des Schutzstreifens für die Wasserleitung der Steinwaldgruppe wird gegenüber der Urfassung/3. Änderung des Bebauungsplanes um eine Fläche von ca. 710 m² bzw. eine mittlere Breite von 3,30 m vergrößert.

Weiterhin entfallen der bisherige öffentliche Grünstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Industriegebietes zur angrenzenden Pilkington Deutschland AG und alle Grünflächen auf öffentlichem Grund und die festgesetzten Pflanzgebote auf den Parzellenflächen im Inneren des Geltungsbereichs für die 4. Bebauungsplanänderung.

Die Flächen im Umfeld der geplanten Zufahrt zur Parzelle 19 werden als öffentliche Grünflächen bzw. als Flächen für die Entwicklung von Sandmagerrasen festgesetzt.

Die Bilanzierung der festgesetzten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Weberschlag“ ist im beiliegenden Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zusammengestellt und erläutert.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden entlang der Kreisstraße NEW 21 auf den Parzellen 18 und 19 bis an die reduzierte Randeingrünung festgesetzt. Auf den genannten Parzellen ist die südwestliche Grundstücksgrenze und Baugrenze identisch mit der Anbauverbotsgrenze der NEW 21.

3.4 Bahnanlagen

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes entfallen sämtliche festgesetzte Flächen für die Bahnanlage an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches. Im Bereich der 4. Änderung werden diese Flächen den Parzellenflächen zugeschlagen. In den übrigen Bereichen des Industriegebietes werden diese Flächen als Grünflächen oder Parzellenflächen festgelegt (siehe Teil A).

3.5 Parzellierung

Parzellierung und überbaubare Flächen werden, wie in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich, festgelegt.