

# Amtliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)



## Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauG

### ➤ Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 28 Gewerbegebiet „Allersberg West II“

Der Marktgemeinderat des Marktes Allersberg hat in seiner Sitzung vom 09.12.2024 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 28 Gewerbegebiet „Allersberg West II“ in der Fassung vom 09.12.2024 gebilligt und für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung wird nicht verkürzt (1 Monat, min. 30 Tage). **Die geänderten und ergänzten Teile sind in den textlichen Festsetzungen und der Begründung in roter Schrift bzw. einem Hinweisfeld im Planblatt erkennbar. Die Änderungen bzw. Ergänzungen umfassen neben redaktionellen Anpassungen im Wesentlichen:**

- **Ausschluss von Tankstellen für fossile Energieträger und reinen Logistikbetrieben.**
- **Festsetzung der bisherigen Ausgleichsfläche im Geltungsbereich (15 Pufferzone zum Natura-2000-Gebiet) als öffentliche Grünfläche (Entwicklungsziele Sandmagerrasen/ artenreiches Grünland bleiben bestehen)**
- **Erhöhung Ausgleichsfaktor für die Bau- und Verkehrsflächen von 0,3 auf 0,4**
- **Vergrößerung Fl. Nr. 738 Gmkg. Lampersdorf und Ergänzung Fl.Nr 737 Gmkg. Lampersdorf und 1560 Gmkg. Oberhembach als Ausgleichsflächen**
- **Anpassung der Emissionskontingente und Richtungssektoren**
- **Konkretisierung und Ergänzung naturschutzfachlicher Anforderungen, Anpassung Begründungspflicht Flachdächer (Fotovoltaik inzwischen in BayBO geregelt)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl.Nrn. 98, 99/1, 102, 101, 99/4, 113 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 98/1, 102/1, 102/2, 104, 114, 106, 107, 105, 112, 105/4, 104/3, jeweils Gemarkung Altenfelden. Das Plangebiet liegt westlich der Autobahn und der ICE-Trasse nördlich des Bahnhaltdepunkts Allersberg. Die Lage und Abgrenzung ist aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich (maßstabslos).



Die externen Ausgleichsflächen umfassen Teilflächen der Fl.-Nrn. 585 und 588 Gmkg. Ebenried, der Fl.-Nrn. 738 und 737 Gmkg. Lampersdorf und der Fl.-Nr. 1560 Gmkg. Oberhembach, Markt Pyrbaum.

Der geänderte Entwurf ist einschließlich Begründung und umweltbezogener Informationen in der Zeit

**vom 13.12.2024 bis einschließlich 14.01.2025**

über die Homepage des Marktes unter <https://www.allersberg.de/beteiligungsverfahren/> sowie über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> veröffentlicht. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die zu veröffentlichenden Unterlagen können alternativ im Rathaus der Marktes Allersberg (Marktplatz 1, 90584 Allersberg, Zimmer 2.03) während der Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstag von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr) oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch per Mail ( [bauleitplanung@allersberg.de](mailto:bauleitplanung@allersberg.de) ) übermittelt werden. Sie können bei Bedarf aber auch schriftlich in der Marktverwaltung abgegeben werden oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB i.V.m. § 4a Abs. 5 BauGB).

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Vorhandene Informationen zu
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Wohn- und (Nah)Erholungsfunktion</li> <li>• zur Vermeidung einer Monostruktur mit einzelnen großflächigen Ansiedlungen,</li> <li>• zur Einberechnung von Vorbelastung durch Lärm-Immissionen,</li> <li>• Zur Begrenzung der Lärm-Emissionen,</li> <li>• zum Schutz vor Immissionen/Emissionen durch Eisenbahnbetrieb,</li> <li>• zu hohen Lärmimmissionen aufgrund eines Industriegebietes (im Vergleich zu Gewerbegebiet),</li> <li>• zur Prüfung ausreichender Verkehrskapazitäten,</li> <li>• zu erhöhtem Verkehrsaufkommen,</li> <li>• zu Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch erhöhtes Verkehrsaufkommen,</li> <li>• zu gesundheitsgefährdenden Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Industrie,</li> <li>• zu ortsunüblichen Umweltbelastungen durch ein Industriegebiet,</li> <li>• zur nötigen Ausweisung von Wohnraum in Zuge der weiteren Bauleitplanung,</li> <li>• zum ausreichenden Sicherheitsabstand (25m) zwischen Waldrand und Gebäuden/Anlagen,</li> <li>• Beeinträchtigung der Naherholung durch Verlust von Freiflächen,</li> <li>• zu mutmaßlich unsachgerechtem Umgang mit Abfällen und Abwässern</li> </ul>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächennutzung und Flächeninanspruchnahme</li> <li>• zur Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen</li> <li>• Bedarfsnachweis</li> <li>• zu Innenentwicklung</li> </ul>
Tiere und Pflanzen/ Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Tier und Pflanzenarten/Biototypen</li> <li>• Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete</li> <li>• Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten; Beurteilung der Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes</li> <li>• zur Beeinträchtigung angrenzender Flora und Fauna durch Bebauung,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zu Auswirkungen auf das FFH-Gebiet,</li> <li>• zu ortsunüblichen Umweltbelastungen durch ein Industriegebiet,</li> <li>• zum Lebensraumverlust von Flora und Fauna,</li> <li>• zur Schädigung umliegender Schutzgebiete durch Lärm-/Abgasemissionen,</li> <li>• zur Zerschneidung von Lebensräumen,</li> <li>• zur Beeinträchtigung des angrenzenden NATURA 2000-Schutzgebietes Nürnberger Reichswald,</li> <li>• zum Nahrungsverlust von Vögeln durch Verlust an Offenland</li> <li>• zu Artenschutzmaßnahmen</li> <li>• zu Vogelschlag</li> <li>• zu Kleintiersicherheit</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Bodenfunktionen und -potentiale</li> <li>• zur Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege,</li> <li>• zum Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen,</li> <li>• zum Verlust und zur Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen,</li> <li>• zum Verlust von fruchtbaren Böden durch Flächenverbrauch,</li> <li>• zur Versiegelung von Boden</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Gewässer/Oberflächenwasser und Grundwasser</li> <li>• zur Grundwassergewinnung zur Trinkwasserversorgung,</li> <li>• zu Anforderungen zum Grundwasserschutz,</li> <li>• zur Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels,</li> <li>• zu Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet,</li> <li>• zur Gefährdung der Trinkwasserversorgung</li> <li>• zur Wasserversorgung des geplanten Industriegebietes,</li> <li>• zu erhöhtem Oberflächenabfluss durch Versiegelung,</li> <li>• zu Eintrag von Schadstoffen in das Trinkwasser durch Hochwasserereignisse</li> </ul>
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion</li> <li>• zur Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Industrieanlagen,</li> <li>• zu Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch durch Bebauung,</li> <li>• zur Planung eines klimaneutralen Gewerbegebiets,</li> <li>• zum erhöhten CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Ansiedelung von Logistikunternehmen</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Funktionen des Landschaftsbildes</li> <li>• zur negativen Veränderung des Landschaftsbildes,</li> <li>• zur Zerschneidung der Landschaft,</li> <li>• zum Verlust der Fuß-/Radwegverbindung vom Regionalbahnhof zum Reichswald</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich Boden- und Baudenkmalern</li> <li>• Informationen zu Leitungen</li> </ul>
Sonstige/allgemeine Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wechselwirkungen unter den Schutzgütern</li> <li>• Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</li> <li>• Nutzung erneuerbarer Energien</li> <li>• Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB</li> <li>• Darstellung von Landschaftsplänen</li> <li>• Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informationen zum Bedarfsnachweis</li> <li>• zur Allersberger Gewerbestruktur,</li> <li>• zu Auflagen des Bebauungsplans,</li> <li>• zur erneuten Prüfung des Alternativstandortes G3,</li> <li>• zu Sicherheitsauflagen bei Bauarbeiten in Bahnnähe,</li> <li>• zu umweltverträglicher Planung,</li> <li>• zur Reduzierung der Flächengröße des geplanten Gebietes,</li> <li>• zur Ausweisung der Planfläche West II als Gewerbegebiet (anstatt Industriegebiet) und West I als land-/forstwirtschaftliche Fläche,</li> <li>• zur höheren Einstufung des Gebietes in der Eingriffsplanung</li> </ul>
--	--

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus, diese sind:

- Grünordnungsplan (in Bebauungsplan integriert) sowie Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN45691, Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“, Bebauungsplan „Gewerbepark Allersberg West II“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg, 25.04.2022
- Schalltechnische Untersuchung nach DIN18005-1 Verkehrslärm, Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“, Bebauungsplan „Gewerbepark Allersberg West II“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Regensburg, 25.04.2022
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für das Vogelschutzgebiet DE6533-471 „Nürnberger Reichswald“, ANUVA Nürnberg, 31.03.2021
- Erschließung des Industrieparks „Allersberg West II“, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/geotechnischer Bericht, Geotechnik Prof, Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, 16.04.2020
- Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zu den Gebieten Allersberg West I und II, PTV Group, Düsseldorf, 30.03.2022
- Gutachterliche Stellungnahme zur Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zu den Gebieten Allersberg West I + II mit mikroskopischer Verkehrsflusssimulation, SSP Consult, Beratende Ingenieure GmbH Köln, Juli 2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, ANUVA, Nürnberg, 27.08.2024
- Abwägungstabelle/Umweltbezogene Stellungnahmen aus Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 und gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB.

#### Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls veröffentlicht ist.

#### Hinweis zu im Bebauungsplan zitierten DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zitierten DIN-Normen liegen in der Marktverwaltung zur Einsichtnahme bereit.

Allersberg, 11.12.2024



Daniel Horndasch

Erster Bürgermeister



Angeschlagen am 12.12.2024

Abgenommen am 15.01.2025