

Amtliche Bekanntmachung

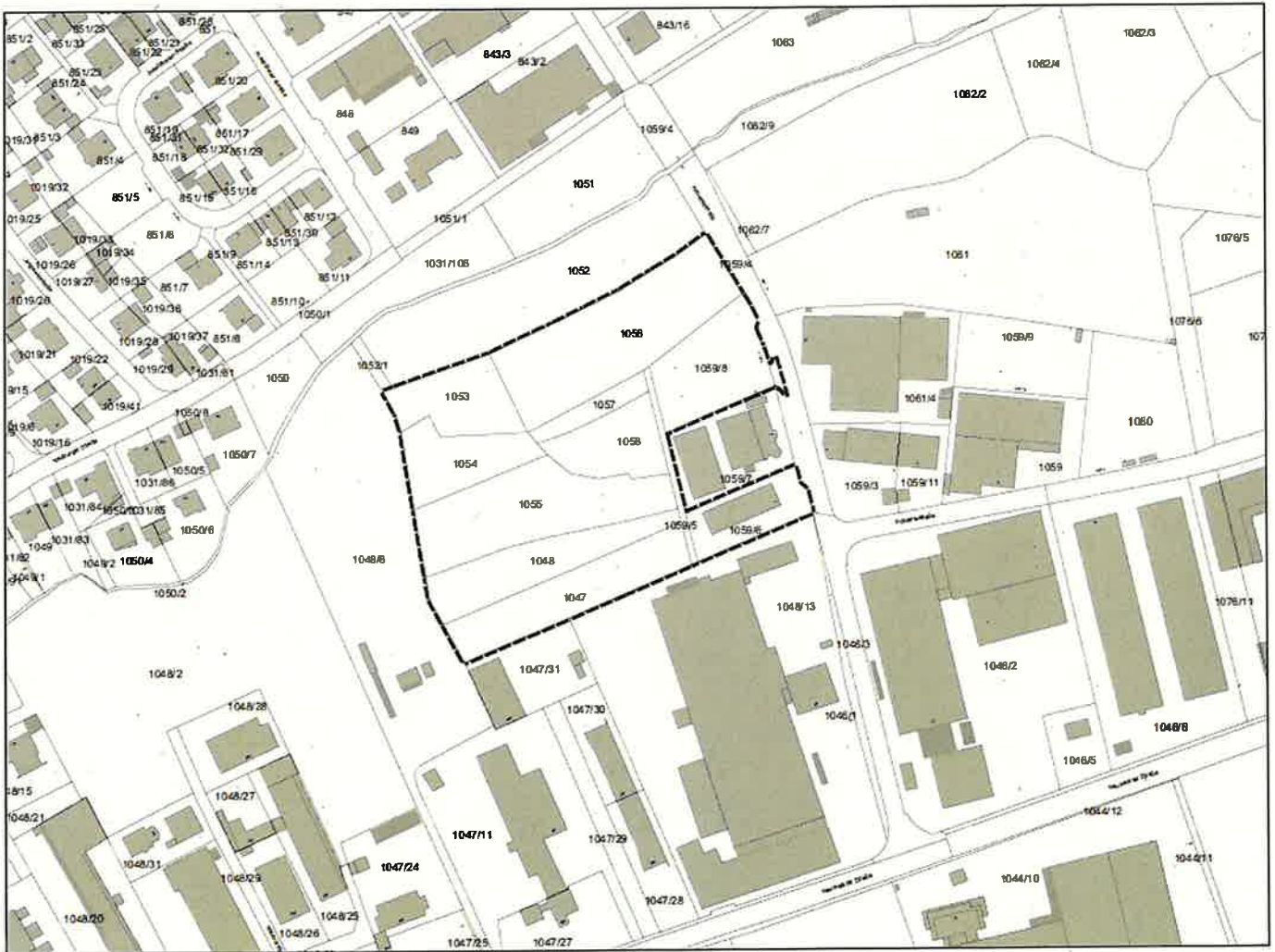
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)



Bekanntmachung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB

- **Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 16 a**
„Erweiterung und 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16 In der Langweid“

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.01.2025 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 16 a „Erweiterung und 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16 In der Langweid“ gebilligt und für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fl.-Nrn. 1053, 1054, 1055, 1048, 1047, 1059/5, 1059/6, 1058, 1057, 1059/8, 1056 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1059/4, jeweils Gemarkung Allersberg. Das Plangebiet liegt im Osten des Ortes Allersberg im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes. Die Lage und Abgrenzung ist aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich (maßstabslos).

Die externen Ausgleichsflächen (Ökokontoflächen) umfassen zum einen eine Teilfläche der Fl.Nr. 361, Gemarkung Allersberg, östlich von Allersberg im Westen der St 2402, zum anderen eine Teilfläche der Fl. Nr. 1013, Gemarkung Altenfelden, ebenfalls östlich von Allersberg im Süden des Langweidgrabens.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen und ihre möglichen Auswirkungen abgegeben werden können. Die Änderungen sind auf dem Bebauungsplan und in der Begründung mit Umweltbericht rot gekennzeichnet. Die Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem bisherigen Entwurf umfassen neben redaktionellen Änderungen im Wesentlichen:

- Änderung des Titels des Bebauungsplanes
- Anpassung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Klima auf mittlere Erheblichkeit im Umweltbericht
- Anpassung der Bewertung der Schutzgüter Klima und Wasser in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Erhöhung Ausgleichsfaktor von 0,4 auf 0,5 für die Teilfläche 1
- Vergrößerung der Ökokontofläche Nr. 1013 (Teilfläche der Fl. Nr. 1013, Gmkg. Altenfelden) als Ausgleichsfläche
- Ergänzung Pflegemaßnahmen zur CEF-Fläche 2
- Ergänzung Festsetzung zur internen Ausgleichsfläche (Auffüllungen sind nicht zulässig)
- Festsetzung einer Baulinie statt einer Baugrenze im Nordwesten bzw. Westen aus Immissionsschutzgründen
- Anpassung des Schallgutachtens
- Anpassung der Richtungssektoren
- Anpassungen bzw. Ergänzungen in der Begründung zum Immissionsschutz
- Anpassung Begrünungspflicht Flachdächer und Herausnahme der PV-Festsetzung (Fotovoltaik inzwischen in BayBO geregelt)

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

vom 30.01.2025 bis einschließlich 05.03.2025

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) übermittelt werden. Sie können bei Bedarf aber auch schriftlich in der Verwaltung des Marktes Allersberg 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"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Wohn- und (Nah)Erholungsfunktion • Informationen zur Wohnbebauung in der Umgebung • Informationen zur Industriestraße als Fußwegeverbindung • Informationen zum Trennungsgrundsatz • Informationen zu Lärmemissionen durch die gewerbliche Nutzung und der möglichen Gefahr einer Verstärkung und Verfestigung des Immissionskonfliktes

	<ul style="list-style-type: none"> • Informationen bzw. Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung bzw. der Emissionskontingentierung (u.a. Anmerkungen zur Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Vorbelastung im Schallgutachten) • Informationen zu nächtlichen Emissionskontingenten in einem Gewerbegebiet
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzung und Flächeninanspruchnahme • Informationen zur Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen
Tiere und Pflanzen/ Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Tier und Pflanzenarten/Biototypen • Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete • Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten; Beurteilung der Verbotsstatbestände des speziellen Artenschutzes • Informationen zum Talraum des Langweidgrabens und seinen ökologischen Funktionen • Informationen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung • Vorschläge weiterer naturschutzfachlicher Festsetzungen • Naturschutzfachliche Einschätzung des Standorts • Informationen zu Schutzgebieten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Bodenfunktionen und -potentiale • Informationen zur Versiegelung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Gewässer/Oberflächenwasser und Grundwasser • Informationen zur Trinkwasserversorgung, zum Bau von Zisternen/ Grauwasseranlagen, zur Beseitigung von Niederschlagswasser und zum Grundwasserschutz/ Bodenschutz • Informationen zu den Grundwasserständen • Informationen zur Abwasserbeseitigung, insbesondere zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet • Nähe zum Langweidgraben • Nachweis Leistungsfähigkeit Langweidgraben • Informationen/Hinweise zu Starkregenereignissen und möglichen Überschwemmungen bzw. zum Hochwasserschutz (u.a. Forderung Risikoabschätzung) • Informationen zur Überbauung von Talräumen und Retentionsräumen • Informationen zur Wassersensibilität des Standorts
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion • Erfordernisse des Klimaschutzes • Informationen zu Kaltluftentstehungsgebieten, Kaltluftschneisen und Frischluftversorgung • Informationen zum möglichen Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten sowie die mögliche Einengung der Luftaustauschbahn
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Funktionen des Landschaftsbildes • Informationen zum Talraum des Langweidgrabens (u.a. Freihaltung des Talraum von Bebauung) • Informationen zur Gebäudehöhe
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich Boden- und Baudenkmalern • Informationen zu Leitungen

Sonstige/allgemeine Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> • Wechselwirkungen unter den Schutzgütern • Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern • Nutzung erneuerbarer Energien • Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB • Darstellung des Landschaftsplanes u.a. als Freifläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und für das Orts- und Landschaftsbildes • Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • Informationen zum Bedarfsnachweis (mit Berücksichtigung des ebenfalls im Verfahren befindlichen Gewerbepark West II) • Informationen zur Innen- vor Außenentwicklung • Informationen zur Abfallentsorgung • Informationen zum Brandschutz • Informationen zu den Gestaltungsmaßnahmen innerhalb der Baufläche • Informationen zur Eingriffsermittlung und der Einstufung des Zustands des Plangebietes (Schutzgüter) • Hinweise zu Ausgleichs- bzw. Ökokontoflächen • Informationen zu den CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen • Informationen zu land- und forstwirtschaftlichen Belangen • Informationen zu regional- und landesplanerischen Zielen und Grundsätze • Informationen zum Umweltbericht und die Betroffenheit bzw. Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima • Informationen zu landwirtschaftlichen Belangen
-----------------------------------	---

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus, diese sind:

- Grünordnungsplan (in Bebauungsplan integriert) sowie Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplanes
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Pyrbaum, 14.10.2021
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro für ökologische Studien, Schlumprecht GmbH, Bayreuth, 23.11.2021
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan, Bebauungsplan Nr. 16a, IBAS Ingenieurgesellschaft mBh, Bayreuth, 13.01.2025, Zeichen as/he-20.11607-b04
- Gutachten Langweidgraben, Steinbauer Consult Ingenieurbüro GbR, Georgensgmünd, 18.07.2024
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen)

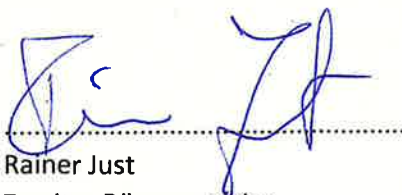
Hinweis zum Datenschutz:

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 und Hinweisen des Bebauungsplanes zitierten DIN-Normen liegen in der Marktverwaltung zur Einsichtnahme bereit.

Allersberg, 29.01.2025



Rainer Just
Zweiter Bürgermeister



Angeschlagen am 29.01.2025
Abgenommen am 05.03.2025