

# Amtliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)



## Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### ➤ Sondergebiet Logistik „Allersberg West I“ (Nr.: 27)

Der Marktgemeinderat Allersberg hat in seiner Sitzung vom 13.10.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet Logistik „Allersberg West I“ in der Fassung vom 13.10.2025 gebilligt und für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

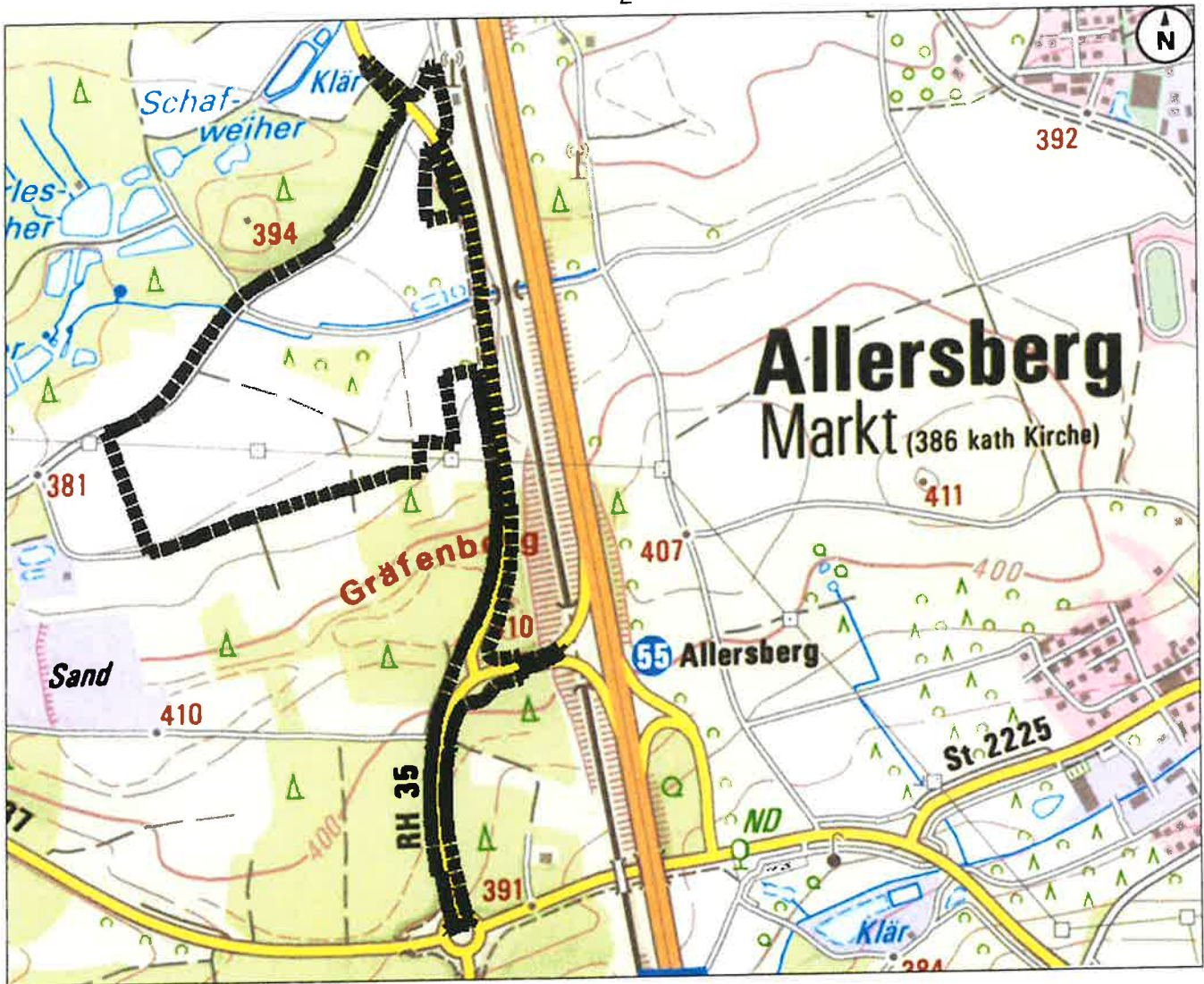
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nrn. 104/9 (Teilfläche), 104/10 (Teilfläche), 104/11 (Teilfläche), 104/12 (Teilfläche), 104/13 (Teilfläche), 104/14 (Teilfläche), 140 (Teilfläche), 155 (Teilfläche), 155/1 (Teilfläche), 156 (Teilfläche), 156/3 (Teilfläche), 156/8, 160 (Teilfläche), 160/1, 160/2, 162, 162/2, 164/1, 164/2, 165, 165/1, 165/2, 166/3, 166/4 (Teilfläche), 166/6, 167/2 (Teilfläche), 170 (Teilfläche), 170/1, 170/2, 170/5 (Teilfläche), 170/7, 171, 172, 173, 173/1, 174 -177, 181/2 (Teilfläche), 183 (Teilfläche), 183/4 (Teilfläche), 184 (Teilfläche), 186, 188 (Teilfläche), 190, 191 (Teilfläche), 193, 194, 195, 195/1, 195/2, 196, 197, 198, 199 (Teilfläche), 242, 243, 244, 248/1 (Teilfläche), 248/2 (Teilfläche), 248/3 (Teilfläche), 248/5 (Teilfläche), 248/6 (Teilfläche), 248/7 (Teilfläche), 248/9 (Teilfläche), 248/10 (Teilfläche), 250 (Teilfläche), 250/2, 250/3 (Teilfläche), 258/1 (Teilfläche), 258/2 (Teilfläche), 258/3 (Teilfläche), 264 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Altenfelden. Er befindet sich südwestlich der Ortslage Altenfelden und des Bahn-Haltepunkts Allersberg (Rothsee), entlang der Kreisstraße RH 35.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans SO Logistik Allersberg West I umfasst weiterhin folgende externe Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 7,5 ha:

Gemarkung Ebenried: Flurstücke Nr. 356 und 928

Gemarkung Allersberg: Flurstücke Nr. 535, 539, 1070, 1075, 1137 und 1138

Die Lage ist aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich (maßstabslos).



Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet Logistik „Allersberg West I“ in der Fassung vom 13.10.2025 ist mit Begründung und einschließlich der umweltrelevanten Informationen in der Zeit

**Vom 16.10.2025 bis einschließlich 17.11.2025**

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 2 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 6 BauGB).

Aus dem Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“ in der Fassung vom 13.10.2025 sind umweltbezogene Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Biodiversität, Klima und Luft sowie Landschaft, Fläche und Wechselwirkungen enthalten. In den Stellungnahmen sind zu folgenden Aspekten umweltbezogene Informationen enthalten:

#### Schutzgut Mensch:

- zur Vermeidung einer Monostruktur mit einzelnen großflächigen Ansiedlungen,
- zur Einberechnung von Vorbelastung durch Lärm-Immissionen,
- Zur Begrenzung der Lärm-Emissionen,
- zum Schutz vor Immissionen/Emissionen durch Eisenbahnbetrieb,
- zu hohen Lärmimmissionen aufgrund eines Industriegebietes,
- zur Prüfung ausreichender Verkehrskapazitäten,
- zu erhöhtem Verkehrsaufkommen,
- zu Behinderung des landwirtschaftlichen Verkehrs durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Rückbau eines landwirtschaftlichen Weges,
- zu gesundheitsgefährdenden Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und Industrie,
- zu ortsunüblichen Umweltbelastungen durch ein Industriegebiet,
- zur nötigen Ausweisung von Wohnraum in Zuge der weiteren Bauleitplanung,
- Beeinträchtigung der Naherholung durch Verlust von Freiflächen,
- zu mutmaßlich unsachgerechtem Umgang mit Abfällen und Abwässern,

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere:

- zur Beeinträchtigung angrenzender Flora und Fauna durch Bebauung,
- zu Auswirkungen auf das FFH-Gebiet,
- zu ortsunüblichen Umweltbelastungen durch ein Industriegebiet,
- zum Lebensraumverlust von Flora und Fauna,
- zur Schädigung umliegender Schutzgebiete durch Lärm-/Abgasemissionen,
- zur Zerschneidung von Lebensräumen,
- zur Beeinträchtigung des angrenzenden NATURA 2000-Schutzgebietes Nürnberger Reichswald,
- zum Nahrungsverlust von Vögeln durch Verlust an Offenland,

#### Schutzgut Boden:

- zur Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege,
- zum Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen,
- zum Verlust und zur Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen,

- zum Verlust von fruchtbaren Böden durch Flächenverbrauch,
- zur Versiegelung von Boden,

#### Schutzgut Wasser:

- zur Grundwassergewinnung zur Trinkwasserversorgung,
- zu Anforderungen zum Grundwasserschutz,
- zur Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels,
- zu Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet,
- zur Gefährdung der Trinkwasserversorgung
- zur Wasserversorgung des geplanten Industriegebietes,
- zu erhöhtem Oberflächenabfluss durch Versiegelung,
- zu Eintrag von Schadstoffen in das Trinkwasser durch Hochwasserereignisse,

#### Schutzgut Klima und Luft:

- zur Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Industrieanlagen,
- zu Auswirkungen auf den regionalen Luftaustausch durch Bebauung,
- zur Planung eines klimaneutralen Gewerbegebiets,
- zum erhöhten CO<sub>2</sub> -Emissionen durch Ansiedelung von Logistikunternehmen,

#### Schutzgut Landschaft:

- zur negativen Veränderung des Landschaftsbildes,
- zur Zerschneidung der Landschaft,
- zum Verlust des direkten Landwirtschaftlichen Weges zur Heubücke (Querung DB und BAB),

#### Sonstige bzw. allgemeine Umweltbelange:

- zur Allersberger Gewerbestruktur,
- zu Auflagen des Bebauungsplans,
- zur Prüfung von Alternativstandorten,
- zu umweltverträglicher Planung,
- zur Reduzierung der Flächengröße des geplanten Gebietes,
- zur Ausweisung der Planfläche West I als Sondergebiet Logistik (anstatt Industriegebiet)
- zur Ausweisung von West I als land-/forstwirtschaftliche Fläche,
- zur höheren Einstufung des Gebietes in der Eingriffsplanung.

Bei der Bearbeitung wurden folgende Gutachten und Untersuchungen verwendet:

- Faunistische Dokumentation mit Bestandteil Vegetation, 03.03.2017, TEAM 4 Nürnberg, ANUVA Nürnberg;
- Geplantes Gewerbegebiet bei Allersberg, Landkreis Roth, Nacherhebung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten, FLORA+ FAUNA Partnerschaft Regensburg, Juni 2019;
- Markt Allersberg Gewerbegebiet an der A9, Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht, Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, 28.10.2019
- Schalltechnische Untersuchung DIN 18005-1 Verkehrslärm Sondergebiet Logistik Allersberg West I Gewerbegebiet Allersberg West II, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 25.04.2022
- Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik Allersberg West I“, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Allersberg West II“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 12.04.2022;
- Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zu den Gebieten Allersberg West I + II und mikroskopische Verkehrsflusssimulation, PTV Transport Consult GmbH, Düsseldorf, 30.03.2022.

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Stellungnahmen sowie die verwendeten Gutachten und Untersuchungen liegen ebenfalls aus.

#### 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 öffentlich ausliegt (siehe gesonderte Mustervorlage).

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

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

Allersberg, 14.10.2025



Daniel Horndasch

Erster Bürgermeister



(Siegel)

Angeschlagen am: 15.10.2025

Abgenommen am: 19.11.2025