

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
A 1	<u>Zielsetzung</u> Der Baulandbeschluss dient der Baulandmobilisierung. Planerische Entscheidungen der Stadt, die zu einer Neubegründung, Erweiterung oder Änderung von Baurechten, etwa durch Umwidmung, führen, sollen davon abhängig gemacht werden, dass ➤ der Planungsbegünstigte die vom Planungsvorhaben ausgelösten Kosten und Lasten übernimmt, ➤ der Planungsbegünstigte sich am geförderten Wohnungsbau beteiligt und ➤ der Planungsbegünstigte sich zur Umsetzung der Planung verpflichtet.	Beschluss AfS 12.10.2000: „Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen zur Abdeckung der Planungsfolgekosten in der Regel städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Werden planungsbedingt Lasten bei der Stadt Nürnberg ausgelöst und führen diese Planungen zu einer Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang, sind Bebauungsplan- und entsprechende Satzungsverfahren künftig nur dann einzuleiten, wenn sich die Planungsbegünstigten zur Kostenbeteiligung an den tatsächlich entstehenden Kosten verpflichtet haben.“	
A 2	<u>Anwendungsbereich</u> Sein Anwendungsbereich sind alle Verträge zur Sicherstellung der vorgenannten Ziele, insbesondere städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) und Durchführungsverträge zu Vorhaben-, und Erschließungsplänen (§ 12 BauGB). Hierzu tritt begleitend die Bauleitplanung mit deren Steuerungs- und Sicherungsinstrumenten. Der Baulandbeschluss gilt auch für die Angebotsbebauungsplanung im Rahmen der gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeiten. Der Baulandbeschluss gilt auch für die Angebotsbebauungsplanung im Rahmen der gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeiten.	Die bisherigen Regelungen der Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung bezogen sich vor allem auf vertragliche Regelungen, also Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag. Sie wurden dann auch auf VEP ausgeweitet.	Die Regelung generalisiert die bisherige Beschlusslage. Der Anwendungsbereich wird erstmals umfassend definiert. Die bisherigen Beschlüsse wurden vor allem als Grundlage für VEP und städtebauliche Verträge getroffen. Die neue Regelung dient der Klarstellung. Der Baulandbeschluss legt fest, dass die Regelungen neben diesen vertraglichen Instrumenten generell auch für die Angebotsplanung angewendet werden sollen. Bei Angebotsplanung ist es nicht möglich, die Folgekosten mit den Grundstückseigentümern abzurechnen. In diesem Fall greift allerdings i.d.R. die Abschöpfung des Umlagevorteils im Zuge der Bodenordnung. Die Einnahmen aus der Umlage werden in den allgemeinen Haushalt der Stadt transferiert.

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
A 3	<u>Grenzen</u> Der Baulandbeschluss wird nicht angewandt, wenn und soweit für ein Vorhaben Baurecht besteht. Bei Verfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht, also bei Sanierungsverfahren, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen und beim Stadtumbau werden die Regelungen des Baulandbeschlusses wegen der dortigen Sonderregelungen nicht angewandt. Für Bebauungsplanverfahren, in denen bereits ein Billigungsbeschluss vorliegt, gelten die Einzelbeschlüsse zur Baulandentwicklung in der bisherigen Fassung.	Bisher lagen keine Regelungen vor.	Wenn Baurecht nach § 34 BauGB besteht, ist es nicht verhandelbar, unterliegt nicht dem Ermessen. Der Baulandbeschluss ist hier nicht anwendbar. Bei Verfahren des Besonderen Städtebaurechtes steht der Kommune eine ganze Reihe an Instrumentarien zur Verfügung. Diese reichen normalerweise aus, um die Ziele der Stadt umzusetzen. Um Investoren Rechtssicherheit zu gewährleisten, werden die Regelungen des Baulandbeschlusses nicht für Bebauungsplanverfahren angewendet, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Beschlusses bereits den Billigungsbeschluss erreicht haben.
A 4	<u>Einleitung von Verfahren</u> Bauleitplanverfahren werden bevorzugt eingeleitet, wenn die Stadt Eigentümerin von mindestens 50% der Grundstücksfläche ist. Alternative vertragliche Lösungen sind möglich.	Bisher lagen keine Regelungen vor.	Je größer der Anteil städteigener Grundstücke in einem Baugebiet ist, umso besser und effektiver können die Ziele der Stadt realisiert werden. Durch den Verkauf der städteigenen Baugrundstücke kann eine Initialwirkung für das Gebiet erreicht werden.
B 1.1	<u>Städtebaulicher Vertrag und VEP</u> Vor Beginn der städtebaulichen Planung, also bevor der Einleitungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst wird, unterzeichnen die Planungsbegünstigten eine <u>Grundzustimmungserklärung</u> als Grundlage für das weitere Verfahren. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Übernahme der Stadt entstehenden Verwaltungskosten und erklärt sich in der Grundzustimmungserklärung grundsätzlich bereit,	Die Ziffer 2.1 zur Bebauungsplanung entspricht dem aktuellen Vorgehen.	Die Vorgehensweise ist zwar eingespielte Praxis, jedoch bisher nicht fixiert. Neu eingefügt ist die Regelung, dass auch ein eventuell erforderliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erst nach Unterzeichnung der Grundzustimmungserklärung eingeleitet wird.

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	➤ einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt Nürnberg abzuschließen ➤ die Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, zu tragen, die erforderlichen Grundstücke kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Stadt abzutreten sowie den Ausführungsvorbehalt für einzelne Maßnahmebereiche vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum und der Stadtentwässerung und Umweltanalytik zu akzeptieren und ➤ die Folgekosten für Grünflächen, Spielplätze und die ökologischen Ausgleichsflächen sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, Folgekosten für FCS-Maßnahmen, kohärenzsichernde Maßnahmen i.S. von § 34 Abs. 5 BNatSchG und Maßnahmen für den besonderen Biotopschutz i.C. von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG zu tragen und die erforderlichen Grundstücke -soweit erforderlich- kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Stadt abzutreten ➤ die in den nachfolgenden Regelungen definierten Ziele für den geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Die Regelungen gelten analog für den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB sowie weitere vertragliche Regelungen. Sollte parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sein, wird auch dieses erst nach Vorliegen der unterzeichneten Grundzustimmungserklärung eingeleitet.		

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	Nach dem Einleitungsbeschluss wird parallel zur Bauleitplanung der <u>städtebauliche Vertrag</u> bzw. <u>Durchführungsvertrag</u> ausgehandelt. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes zum Bebauungsplan/VEP wird nur durchgeführt, wenn der Vertrag vom Planungsbegünstigten und der Stadt Nürnberg unterzeichnet ist. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird der Bebauungsplan nicht weiter geführt.		
B 1.2	<u>Angebotsplanung</u> Bei der Angebotsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Die Regelungen zur Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB werden konsequent angewendet. Mit Ausnahme des Grunderwerbs für ökologische Ausgleichsflächen in Umlegungsgebieten ist die Kostenerstattungsbeitragssatzung anzuwenden.	Einige Einzelbeschlüsse gelten sowohl für Angebotsplanungen als auch für vertragliche Regelungen (z.B. Grünflächenausstattung). Die Festlegungen für den geforderten Wohnungsbau gelten v.a. für vertragliche Regelungen, bei Angebotsplanungen soll lediglich die Anwendung geprüft werden. Die Umlegung wird i.d.R. parallel zur Bebauungsplanerstellung durchgeführt, die Abschöpfung des Umlegungsvorteils wird konsequent genutzt.	Erstmals wird definiert, dass die Regelungen des Baulandbeschlusses auch auf die Angebotsplanung angewendet werden. Die Instrumente der Bodenordnung werden vollumfänglich angewendet. Grundlage für die Festlegung des ökologischen Ausgleichs nach § 1a BauGB ist die Kostenerstattungsbeitragssatzung.
B 1.3	<u>Stadteigene Flächen</u> Die Stadt kann beim Verkauf städtischer Grundstücke abweichende oder über den Baulandbeschluss hinaus gehende Zielsetzungen verfolgen, z.B. Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, Konzeptauswahlverfahren, abweichender Anteil an gefördertem Wohnungsbau etc.	Die Veräußerung stadteigener Grundstücke wird durch die bisherigen Regelungen explizit nicht einbezogen. Tatsächlich werden die Ziele der Stadt z.B. zum geforderten Wohnungsbau und zur Herstellung der Infrastruktur auch bei dem Verkauf stadteigener Grundstücke vertraglich gesichert bzw. durch Konzeptvergaben umgesetzt.	Die Regelung dient der Klarstellung.
B 1.4	<u>Ausnahmen</u> Ausnahmen von den Regelungen des Baulandbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates oder des jeweils zuständigen Ausschusses.	Ausnahmen sind bislang nicht definiert, ebenso wenig das Vorgehen bei Abweichungen von den Grundsatzbeschlüssen.	Ein zu starres Regelwerk stößt schnell an seine Grenzen. Aus diesem Grund muss es in begründeten Einzelfällen möglich sein, von dem Baulandbeschluss abzuweichen. Voraussetzung ist ein Beschluss des Stadtrates

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
B 2.1	<u>Verpflichtung</u> Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung entstandenen Kosten zu tragen. Dies geschieht sowohl durch städtebaulichen Vertrag oder VEP. Geschieht dies nicht, wird die Planung durch die Stadt nicht weiter geführt. Regelungsrelevant sind die ursächlich durch die Planung und Umsetzung verursachten Kosten für die Entwicklung des Baugebietes. Relevante ursächliche Kosten sind: ➤ Verfahrenskosten (z.B. Gutachter- und Planungskosten) sowie Bauverwaltungs-kosten ➤ Wettbewerbs- und Konzeptkosten, Bürgerbeteiligung und weitere derartige Leistungen, auch Dritter ➤ Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen und Immissions-schutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, der anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt, sowie Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt. Planung und Herstellung der nötigen Anlagen für die Entwässerung nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards des SUN ➤ Freimachung (z.B. Gebäuderückbau, Entfernung von Auffüllungen und Schadstoffen, Kampfmittelfreiheit etc.) ➤ Erwerb, Planung, Herstellung und Entwick-	Die Auflistung der durch Städtebaulichen Vertrag und VEP abrechenbaren Folgekosten entspricht der heutigen Praxis, ebenso die formulierte Regelung zur Flächenabtretung.	oder des jeweils zuständigen Ausschusses.. Die Planung und Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen soll verstärkt durch die Planungsbegünstigten selber geleistet werden. Basis dafür sind die Standards der Stadt Nürnberg (SÖR, SUN).

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	lungspflege ökologischer Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sowie Ausgleichsflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG ➤ Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernde Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete) ➤ Planung und Herstellung der Grün-, Frei- und Spielflächen (sowie deren Entwicklungs- und Gewährleistungspflege bzw. Leistung eines Finanzierungsbeitrages). ➤ Herstellung der ursächlichen sozialen Infrastruktur (Schulplätze in Grundschulen und Mittelschulen, Kitas, etc.) des Gemeinbedarfs (vgl. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) bzw. Geldzahlungen (Bei der Herstellung sozialer Infrastruktur über das anteilige, ursächlich entstandene Maß sind nur die anteiligen Kosten zu tragen). ➤ Kosten für Monitoring gem. § 4c BauGB und artenschutzrechtliches Monitoring (§§ 44ff BNatSchG). Zunächst behält sich die Stadt bei von ihr zu übernehmenden Flächen vor, die notwendigen Planungs- und Herstellungsleistungen selbst zu erbringen. Sollte die Stadt kapazitiv nicht in der Lage sein, termingerecht die geforderten Leistungen erbringen zu können, können in Abstimmung mit den betreffenden Dienststellen und Eigenbetrieben der Stadt Leistungen auch in Eigenregie unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt erbracht werden. In diesem Falle müssen die		

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	Leistungen vor Übernahme durch die Stadt abgenommen werden. Bei Leistungen auf Vegetationsflächen erfolgt dies erst mit Ablauf der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege (i.d.R. nach 3 Jahren), es sei denn, in Abstimmung mit der Stadt werden die Leistungen durch den Planungsbezugünstigten VOB/A-konform ausgeschrieben und vergeben und vertraglich die Begleitung der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege mit den entsprechenden Durchgriffsrechten der Stadt (SÖR) übertragen.		
B 2.2	<u>Flächenabtretungen</u> Des Weiteren sind folgende Flächen unentgeltlich, kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Kommune abzutreten: ➤ Verkehrsflächen und Flächen für Immissionsschutz, sofern diese von der Stadt unterhalten werden müssen ➤ Flächen für den Durchgangsverkehr und übergeordnete Verbindungsfunktionen sind immer zu übereignen ➤ Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die erforderlichen Nebenflächen (z.B. Regenrückhalteanlagen) ➤ Gemeinbedarfsflächen (Kitas etc.) soweit erforderlich ➤ Öffentliche Grünflächen und Spielflächen ➤ Flächen für Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches und Ersatzes sowie des Artenschutzes, sofern sie nicht im Privatbesitz verbleiben können. In dem Fall kann von der Stadt ggf. eine Dienstbarkeit eingefordert werden.	Die Ziffer 4.2 zur Bebauungsplanung entspricht dem aktuellen Vorgehen.	

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
B 3	<u>Geförderter Wohnungsbau</u> B 3.1 Werden mehr als 30 Geschosswohnungen errichtet, sind 20 Prozent der Nettowohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen; 30 Prozent der Nettowohnbauflächen sind für den geförderten Wohnungsbau bereit zu stellen, wenn mehr als 30 Reihen- und/ oder Doppelhäuser oder mehr als 100 Geschosswohnungen errichtet werden. Bei Geschosswohnungen sind in den vorgenannten Fällen Wohnbauflächen stets für den geförderten Mietwohnungsbau zu sichern. Die Regelung ist grundsätzlich in städtebaulichen Verträgen oder sonstigen Verträgen zu vereinbaren. B 3.2 Nach Ziffer A 3 bleiben bestehende Baurechte vom Baulandbeschluss unberührt. Die Errichtung von Wohnraum wird durch die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau nicht eingeschränkt, wenn und soweit Wohnungsbauvorhaben bereits zulässig sind. Erfordert das Wohnungsbauvorhaben hingegen einen Bebauungsplan, so gilt Folgendes: ➤ Bei gemischt nutzbaren Flächen wie etwa Mischgebieten, Dorfgebieten oder Gemarkungen mit Prägung durch Wohnbebauung gelten die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau nur insoweit, als die Wohnbebauung über den Umfang des planungsrechtlich Zulässigen hinausgeht. ➤ Bei rein gewerblich nutzbaren Flächen wie Industriegebieten, Gewerbegebieten oder Sondergebieten und im Außenbereich gelten die Vorgaben zum geförderten Wohnungsbau ohne Einschränkungen, unab-	Die Regelung entspricht im Grundsatz der bisherigen Beschlusslage. Die Basisdaten in den Ziffern B 3.1 und B 3.3 wurden angepasst.	

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	hängig vom baulichen Bestand. B 3.3 Die Verträge sind so zu gestalten, dass im Rahmen der Förderung der Bodenwert für die Net- townbaufläche des geförderten Mietwohnungs- baus auf der Basis des Verkehrswertes gerechnet wird und 350 EUR/m² (Basisjahr 2016) nicht über- schreitet. Für die Folgejahre ist eine Anpassung an den Zeitindex für die jährliche Preisentwicklung von Baulandgrundstücken in Nürnberg vorzuneh- men. Die Kostenobergrenze für geförderte Eigenheime einschließlich Erwerbskosten liegt bei 390.000,- Euro. Diese wird erforderlichenfalls der örtlichen Marktsituation angepasst. B 3.4 Wird in Gebieten kein städtebaulicher Ver- trag geschlossen, ist zu prüfen, ob eine Festset- zung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB zu treffen ist. B 3.5 Wurde Wohnraum im geförderten Woh- nungsbau errichtet, der nicht durch Bindungen in städtebaulichen Verträgen bzw. durch Festsetzung in Bebauungsplänen ausgelöst ist oder der die in Ziffer 1 festgelegten Anteile überschreitet, wird ein Bonus in Form eines Nachlasses für den Fall ge- währt, dass sich bei einem späteren Bauvorhaben aus einem städtebaulichen Vertrag oder Be- bauungsplan eine Bindung für den geförderten Wohnungsbau ergibt. Die Anzahl der errichteten Wohneinheiten wird mit einem Faktor von 0,5 auf die geforderte Bindung in dem späteren Bauvor- haben angerechnet. Der Zeitraum, innerhalb des- sen eine Anrechnung möglich ist, beträgt fünf Jah- re nach Fertigstellung. Der Bonus wird angerech-		

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	net für Wohneinheiten, die ab dem 01.01.2012 fertiggestellt werden, und zwar auf Wohneinheiten in Baugebieten, für die ab dem 01.01.2013 städtebauliche Verträge geschlossen werden. B 3.6 Wird mit der Realisierung des geförderten Wohnungsbaus nicht innerhalb der in der Bauverpflichtung festgelegten Frist begonnen, ist der Planungsbegünstigte verpflichtet, die für den geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Grundstücke an die Stadt Nürnberg zu einem vertraglich definierten Bodenpreis abzugeben. B 3.7 Die Bindungen für den geförderten Wohnungsbau sind im Grundbuch durch beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Nürnberg zu sichern.		
B 4.1	<u>Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen</u> Der Eingriffsausgleich in Bebauungsplänen nach BauGB soll soweit möglich im Plangebiet stattfinden, um die direkten Nutzer des Gebiets vom naturräumlich-ökologischen Mehrwert profitieren zu lassen. Vermeidung und Verminderung von Eingriffen haben erste Priorität. Es ist angestrebt, Hochwasserschutz- und Regenrückhalteflächen, Eingriffsausgleichs-flächen, Flächen nach B 4.4 und Artenschutzflächen soweit möglich zu überlagern und zusammen zu fassen soweit es rechtlich und technisch möglich ist.	Dies entspricht der bisherigen Praxis.	Die Festlegungen zum Umgang mit Eingriff und Ausgleich nach § 1a BauGB (Ziffern 5.1 und 5.2) entsprechen weitgehend der gängigen Praxis. Der Ausgleich soll soweit möglich im Plangebiet stattfinden. Ist das nicht realisierbar, sind weitere Flächenoptionen im Stadtgebiet zu prüfen bzw. ist der Ausgleich aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg möglich. Die Rolle des Ökokontos wird damit gestärkt. Dies hat aber auch zur Folge, dass deutlich verstärkte Anstrengungen zum Flächenenerwerb zugunsten des Ökokontos erforderlich sein werden. Sollte die Flächensicherung nicht gelingen, wird der ökologische Ausgleich auch außerhalb des Stadtgebietes notwendig werden. Alternativ muss über die Abwägung im Bebauungsplanverfahren eine Lösung gefunden werden.

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
B 4.2	<u>Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto</u> Kann der Ausgleich nicht oder nicht vollständig im Plangebiet erfolgen, können auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen oder eine Kostenübernahme für Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg oder der Flächenwerbung vereinbart werden.	Dies entspricht der bisherigen Praxis.	
B 4.3	<u>Artenschutzrecht</u> Für artenschutzrechtliche oder weitere Anforderungen gelten B 4.1 und B 4.2 analog.	Bisher liegen keine Regelungen vor.	
B 4.4	<u>Grünflächenversorgung</u> Bei der Baurechtsneuschaffung werden folgende Richtwerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen zugrunde gelegt: ➤ öffentliche Grünflächen pro Einwohner im Geschosswohnungsbau: 20 m² ➤ öffentliche Grünflächen pro Einwohner im Familieneigenheimgebiet (Wohnen auf eigener Parzelle mit Garten) 10 m² ➤ davon jeweils Spielfläche pro Einwohner: 3,4 m² Grundlage für die Berechnung der Bedarfe je Bebauungsplan sind die in der Verwaltung verwendeten Richtwerte zur Prognostizierung der zukünftigen Einwohnerzahl. Dies sind derzeit: ➤ Einwohner je Wohneinheit im Geschoss-	Ziffer 5.3 entspricht im Wesentlichen dem Beschluss des AfS vom 09.07.2009.	

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	wohnungsbau 2 ➤ Einwohner je Wohneinheit im Familienei- genheimbau 3,1 Die Richtwerte beziehen sich auf öffentliche Grün- flächen, die mit der Zweckbestimmung Parkanla- ge, Spielplatz oder öffentliche Grünfläche in Be- bauungsplänen festgesetzt werden. Für generationsübergreifende und integrative An- gebote ist eine Mindestgröße zentraler Grünflä- chen von 0,3 ha anzustreben. Die Mindestgröße der Nachbarschaftsspielflächen beträgt 500 m² nach DIN 18034. Auch wenn diese Größe für das einzelne Baugebiet nicht erreicht wird, beträgt die Mindestgröße der Spielflächen 500 m². Die anteiligen Restkosten dieser Mindest- größen werden in diesem Fall durch die Stadt Nürnberg übernommen. Grünzüge sollen eine Mindestbreite von 15 m nicht unterschreiten. Eine Mindestbreite von 50 m soll bei Parkanlagen nicht unterschritten werden.		
B 4.5	<u>Grünflächen</u> Straßen und Plätze neuer Baugebiete sind aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel möglichst zu durchgrünen. Pflanzungen von Straßen- und Platzbäumen sowie Hecken und Wasserflächen sind in den Ausgleich nach B 4.1 einzurechnen.	Entsprechende Regelungen liegen bislang nicht vor, die Festlegung entspricht aber weitgehend der Praxis.	Erstmals wird fixiert, dass die Grün- und Wasserflächen, Pflanzungen von Bäumen und Hecken im Planungsgebiet sowie Dach- und Fassadenbegrünung als Ausgleichs- maßnahmen gewertet werden können.

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
B 4.6	<u>Gebietsumwandlungen</u> Für Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren. Ausnahmen von den Regelungen des Baulandbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates.	Bislang besteht keine solche Regelung.	Die Ausführungen für Gebietsumwandlungen und Innenentwicklungsvorhaben (Ziffer 5.6) stellen eine Neuerung dar. Innenentwicklungspotenziale oder Potenziale der Umwandlung sind i.d.R. die teuersten Baugrundstücke. Durch sehr hohe Flächenanteile für öffentliche Grünflächen sind diese Potenziale im Einzelfall für den Investor nicht mehr wirtschaftlich entwickelbar. Andererseits hat die Stadt ein großes Interesse daran, dass gerade diese Flächen angemessen bebaut, die vorhandene Infrastruktur genutzt und keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Deshalb müssen die Werte für das jeweilige Vorhaben im Einzelfall definiert werden. Ausnahmen von den gültigen Regelungen bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates oder seiner Ausschüsse.
B 5	<u>Soziale Einrichtungen</u> Die Kosten für die soziale Infrastruktur – Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit wie Kinderkrippen, Kindergärten und Kinderhorte sowie Grund- und Mittelschulen, Sportplätze und sonstige Flächen- werden auf den Planungsbedingtesten umgelegt, soweit durch die Baurechtschaffung ein Bedarf für solche Einrichtungen entsteht. (s. auch Ziffer B 1)	Die Beschlüsse des Jugendhilfeausschusses aus den Jahren 2007 und 2013 zur Tagesbetreuung von Kindern werden durch Festsetzungen in B-Plänen bzw. kausal begründbarer Finanzierung durch Städtebauliche Verträge umgesetzt. Im Einzelfall wurden Schulkosten abgerechnet.	Die Regelungen zu den sozialen Einrichtungen (Ziffer 6) entsprechen bzgl der Tagesbetreuung von Kindern der bereits angewendeten Praxis. Die bisherige Regelung wird jetzt ausgeweitet auf weitere Infrastruktureinrichtungen. Voraussetzung ist allerdings die Kausalität, Die Infrastruktureinrichtung muss ganz oder teilweise aus dem Planungsgebiet begründet sein. Der Nachweis kann im Einzelfall oder auf der Basis eines Entwicklungsplanes geleistet werden (z.B. Schulraumentwicklungsplan).
B 6.1	<u>Privatstraßen</u> Grundsätzlich sind Verkehrsflächen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben öffentlich zu widmen. Auf-	Der Beschluss aus dem Jahr 2009 regelte die Anlage von Privatstraßen in Wohngebieten.	Generell sollen Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden, Ausnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen möglich. Die bisherige

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	grund der Regelungen der BayBO kann von dieser Vorgabe unter gewissen Voraussetzungen abgewichen werden. Diese sind im Einzelfall nachzuweisen und zu prüfen. Privatstraßen in Wohngebieten werden nur bis zu einer maximalen Länge von ca. 100 Metern akzeptiert, es sollen darüber maximal zehn Wohneinheiten erschlossen werden. Privatstraßen für einen Durchgangsverkehr oder für solche mit übergeordneter Verbindungsfunktion sind ausgeschlossen.		Festlegung, wonach an Privatstraßen nur 100 Meter lang sein und höchstens 10 WE erschließen dürfen, ist bereits bewährte Praxis.
B 6.2	<u>Erschließung, Widmung der Fuß- und Radwegeverbindungen</u> Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen.	Die Regelung zur Widmung entspricht dem Beschluss AfS vom 18.06.2009.	
B 6.3	<u>Erschließungsstandards</u> Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt. Die Eingriffe in Grund und Boden dürfen die Bestandssituation grundsätzlich nicht verschlechtern. Die der Stadt zu übertragenden Flächen sind kampfmittelfrei zu übergeben. Sämtliche Auffüllungen und Einbauten sind zu entfernen. In Abstimmung mit der Stadt (SÖR) kann in begründeten Einzelfällen davon abgewichen werden. Einzubauendes Bodenmaterial hat den Anforderungen der Stadt (SÖR Standards für Materialeinbau) zu genügen. Abweichungen sind in begründeten	Das Vorgehen entspricht der bisherigen Praxis.	Die Festlegung auf die einschlägigen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und die Standards der Stadt soll die Kalkulation der Planungsbegünstigten erleichtern.

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	ten Fällen möglich. Die gesetzlichen Grundlagen bleiben davon unberührt. Ein eventuell erforderlicher Bodenaustausch ist durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Bodengutachter zu begleiten, zu dokumentieren und zu bestätigen. Vor der Maßnahme ist der Stadt ein Konzept vorzulegen.		
B 6.4	<u>Übergabe von Entwässerungsanlagen</u> Entwässerungsanlagen werden von SUN in der Regel nur übernommen, wenn mindestens zwei wirtschaftlich voneinander unabhängig nutzbare Grundstücke über diese Anlage erschlossen werden und die Anlagenteile in öffentlich gewidmeten Flächen liegen.	Die Regelungen zur Übernahme der Entwässerungsanlagen entsprechen der heutigen Praxis.	
C 1.1	<u>Städtebaulicher Vertrag und VEP</u> Vor Beginn der städtebaulichen Planung, also bevor der Einleitungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gefasst wird, unterzeichnen die Planungsbegünstigten eine <u>Grundzustimmungserklärung</u> als Grundlage für das weitere Verfahren. Der Planungsbegünstigte verpflichtet sich zur Übernahme der der Stadt entstehenden Verwaltungskosten und erklärt sich in der Grundzustimmungserklärung grundsätzlich bereit, ➤ einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit der Stadt Nürnberg abzuschließen ➤ die Folgekosten für die technische Infrastruktur, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, zu tragen, die erforderlichen	Die Festlegung entspricht dem aktuellen Vorgehen	Die Vorgehensweise ist zwar eingespielte Praxis, jedoch bisher nicht fixiert. Neu eingefügt ist die Regelung, dass auch ein eventuell erforderliches Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erst nach Unterzeichnung der Grundzustimmungserklärung eingeleitet wird.

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	Grundstücke kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Stadt abzutreten sowie den Ausführungsvorbehalt für einzelne Maßnahmebereiche vom Servicebetrieb Öffentlicher Raum und der Stadtentwässerung und Umweltanalytik zu akzeptieren und ➤ die Folgekosten für Grünflächen und die ökologischen Ausgleichsflächen sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, Folgekosten für FCS-Maßnahmen, kohärenzsichernde Maßnahmen i.S. von § 34 Abs. 5 BNatSchG und Maßnahmen für den besonderen Biotopschutz i.C. von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG zu tragen und die erforderlichen Grundstücke -soweit erforderlich- kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Stadt abzutreten Die Regelungen gelten analog für den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB sowie weitere vertragliche Regelungen. Sollte parallel ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sein, wird auch dieses erst nach Vorliegen der unterzeichneten Grundzustimmungserklärung eingeleitet. Nach dem Einleitungsbeschluss wird parallel zur Bauleitplanung der städtebauliche Vertrag bzw. <u>Durchführungsvertrag</u> ausgehandelt. Die Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes zum Bebauungsplan/VEP wird nur durchgeführt, wenn der Vertrag vom Planungsbegünstigten und der Stadt Nürnberg unterzeichnet ist. Sollte eine Einigung nicht zustande kommen, wird der Bebauungsplan nicht weiter geführt.		

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
C 1.2	<u>Angebotsplanung</u> Bei der Angebotsplanung werden die im Baulandbeschluss zusammengefassten Regelungen, soweit möglich, über Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt. Die Regelungen zur Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB werden konsequent angewendet. Mit Ausnahme des Grunderwerbs für ökologische Ausgleichsflächen in Umlegungsgebieten ist die Kostenerstattungsbeitragsatzung anzuwenden.	Einige Einzelbeschlüsse gelten sowohl für Angebotsplanungen als auch für vertragliche Regelungen (z.B. Grünflächenausstattung). Die Umlegung wird i.d.R. parallel zur Bebauungsplanerstellung durchgeführt, die Abschöpfung des Umlegungsvorteils wird konsequent genutzt.	Erstmals wird definiert, dass die Regelungen des Baulandbeschlusses auch auf die Angebotsplanung angewendet werden. Die Instrumente der Bodenordnung werden vollumfänglich angewendet. Grundlage für die Festlegung des ökologischen Ausgleichs nach § 1a BauGB ist die Kostenerstattungsbeitragsatzung.
C 1.3	<u>Ausnahmen</u> Ausnahmen von den Regelungen des Baulandbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates oder seiner Ausschüsse.	Ausnahmen sind bislang nicht definiert, ebenso wenig das Vorgehen bei Abweichungen von den Grundsatzbeschlüssen.	Ein zu starres Regelwerk stößt schnell an seine Grenzen. Aus diesem Grund muss es in begründeten Einzelfällen möglich sein, von dem Baulandbeschluss abzuweichen. Voraussetzung ist ein Beschluss des Stadtrates oder seiner Ausschüsse.
C 2.1	<u>Verpflichtung</u> Der Planungsbegünstigte muss sich vertraglich verpflichten, die ursächlich durch die Planung entstandenen Kosten zu tragen. Geschieht dies nicht, wird die Planung durch die Stadt nicht weiter geführt. Regelungsrelevant sind die ursächlich durch die Planung und Umsetzung verursachten Kosten für die Entwicklung des Baugebietes. Relevante ursächliche Kosten sind: ➤ Verfahrenskosten (z.B. Gutachter- und Planungskosten) sowie Bauverwaltungs-kosten ➤ Wettbewerbs- und Konzeptkosten, Bürgerbeteiligung und weitere derartige Leistungen	Die Auflistung der durch Städtebaulichen Vertrag und VEP abrechenbaren Folgekosten entspricht der heutigen Praxis, ebenso die formulierte Regelung zur Flächenabtretung.	Die Planung und Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen soll verstärkt durch die Planungsbegünstigten selber geleistet werden. Basis dafür sind die Standards der Stadt Nürnberg (SÖR, SUN).

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	gen, auch Dritter ➤ Planung und Herstellung der nötigen Erschließungsanlagen und Immissionschutzanlagen unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, der anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt, sowie Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen in Abstimmung mit der Stadt. Planung und Herstellung der nötigen Anlagen für die Entwässerung nach den jeweils aktuellen Vorgaben und Standards des SUN ➤ Freimachung (z.B. Gebäuderückbau, Entfernung von Auffüllungen und Schadstoffen, Kampfmittelfreiheit etc.) ➤ Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege ökologischer Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB sowie Ausgleichsflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG ➤ Erwerb, Planung, Herstellung und Entwicklungspflege von Artenschutzmaßnahmen (CEF-, FCS-Maßnahmen) und kohärenzsichernde Maßnahmen (Natura 2000 Gebiete) ➤ Planung und Herstellung der Grün- und Freiflächen (sowie deren Entwicklungs- und Gewährleistungspflege bzw. Leistung eines Finanzierungsbeitrages). ➤ Kosten für Monitoring gem. § 4c BauGB und artenschutzrechtliches Monitoring (§§ 44ff BNatSchG). Zunächst behält sich die Stadt bei von ihr zu übernehmenden Flächen vor, die notwendigen Pla-		

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	nungs- und Herstellungsleistungen selbst zu erbringen. Sollte die Stadt kapazitiv nicht in der Lage sein, termingerecht die geforderten Leistungen erbringen zu können, können in Abstimmung mit den betreffenden Dienststellen und Eigenbetrieben der Stadt Leistungen auch in Eigenregie unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt erbracht werden. In diesem Falle müssen die Leistungen vor Übernahme durch die Stadt abgenommen werden. Bei Leistungen auf Vegetationsflächen erfolgt dies erst mit Ablauf der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege (i.d.R. nach 3 Jahren), es sei denn, in Abstimmung mit der Stadt werden die Leistungen durch den Planungsbezug VOB/A-konform ausgeschrieben und vergeben und vertraglich die Begleitung der Entwicklungs- und Gewährleistungspflege mit den entsprechenden Durchgriffsrechten der Stadt (SÖR) übertragen.		
C 2.2	<u>Flächenabtretungen</u> Des Weiteren sind folgende Flächen unentgeltlich, kosten-, nutzen- und lastenfrei an die Kommune abzutreten: ➤ Verkehrsflächen und Flächen für Immissionsschutz, sofern diese von der Stadt unterhalten werden müssen ➤ Flächen für den Durchgangsverkehr und übergeordnete Verbindungsfunktionen sind immer zu übereignen ➤ Flächen für Ver- und Entsorgung sowie die erforderlichen Nebenflächen (z.B. Regenrückhalteanlagen)	Die Ziffer C 2.2 entspricht dem aktuellen Vorgehen.	

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	➤ Öffentliche Grünflächen ➤ Flächen für Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches und Ersatzes sowie des Artenschutzes, sofern sie nicht im Privatbesitz verbleiben können. In dem Fall kann von der Stadt ggf. eine Dienstbarkeit eingefordert werden.		
C 3.1	<u>Eingriff/Ausgleich in Bebauungsplänen</u> Der Eingriffsausgleich in Bebauungsplänen nach BauGB soll soweit möglich im Plangebiet stattfinden, um die direkten Nutzer des Gebiets vom naturräumlich-ökologischen Mehrwert profitieren zu lassen. Vermeidung und Verminderung von Eingriffen haben erste Priorität. Es ist angestrebt, Hochwasserschutz- und Regenrückhalteflächen, Eingriffsausgleichs-flächen, Flächen nach C 3.4 und Artenschutzflächen soweit möglich zu überlagern und zusammen zu fassen soweit es rechtlich und technisch möglich ist.	Dies entspricht der bisherigen Praxis.	Die Festlegungen zum Umgang mit Eingriff und Ausgleich nach § 1a BauGB entsprechen weitgehend der gängigen Praxis. Der Ausgleich soll soweit möglich im Plangebiet stattfinden. Ist das nicht realisierbar, sind weitere Flächenoptionen im Stadtgebiet zu prüfen bzw. ist der Ausgleich aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg möglich. Die Rolle des Ökokontos wird damit gestärkt. Dies hat aber auch zur Folge, dass deutlich verstärkte Anstrengungen zum Flächenenerwerb zugunsten des Ökokontos erforderlich sein werden. Sollte die Flächensicherung nicht gelingen, wird der ökologische Ausgleich auch außerhalb des Stadtgebietes notwendig werden. Alternativ muss über die Lösung gefunden werden.
C 3.2	<u>Eingriff/Ausgleich aus dem Ökokonto</u> Kann der Ausgleich nicht oder nicht vollständig im Plangebiet erfolgen, können auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen oder eine Kostenübernahme für Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg oder der Flächenenerwerb vereinbart werden.	Dies entspricht der bisherigen Praxis	s. C 3.1

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
C 3.3	<u>Artenschutzrecht</u> Für artenschutzrechtliche oder weitere Anforderungen gelten C 3.1 und C 3.2 analog.	Bisher liegen keine Regelungen vor.	
C 3.4	<u>Grünflächenversorgung</u> Bei der Baurechtsneuschaffung für Gewerbe soll eine angemessene Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen festgelegt werden. Anzustreben sind für die jeweilige gewerbliche Struktur geeignete Flächendimensionierungen.	Die Festlegung zur Berechnung für Gewerbegebiete wurde nicht beschlossen, entspricht aber im Wesentlichen der gängigen Praxis.	Die städtebaulichen, entwässerungstechnischen und bioklimatische Anforderungen an Gewerbe- und Industriegebiete steigen. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, auch für Gewerbeflächen eine angemessene Grün-ausstattung vorzusehen.
C 3.5	<u>Grünflächen</u> Straßen und Plätze neuer Baugebiete sind aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel möglichst zu durchgrünen. Pflanzungen von Straßenbäumen sowie Hecken und Wasserflächen sind in den Ausgleich nach C 3.1 einzurechnen. In Gewerbe- und Industriegebieten sind Fassaden- und Dachbegrünungen sowie ausreichende Baumpflanzungen sowohl zum Ausgleich nach 3.1 als auch aus städtebaulichen Gründen und zur Anpassung an den Klimawandel festzusetzen, soweit es mit den betrieblichen Erfordernissen vereinbar ist.	Entsprechende Regelungen liegen bislang nicht vor, die Festlegung entspricht aber weitgehend der Praxis. Im Zuge der Verhandlungen zu Städtebaulichen Verträgen und VEP werden die Gründe, die zu einer Abweichung von den Zielsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung führen, geprüft. Ziel ist weiterhin eine stärkere Durchgrünung auch von Gewerbe- und Industriegebieten, besonders in Hinblick auf die bioklimatische Wirkung der Begrünungsmaßnahmen, aber auch als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nach § 1a BauGB.	Erstmals wird fixiert, dass die Grün- und Wasserflächen, Pflanzungen von Bäumen und Hecken im Planungsgebiet sowie Dach- und Fassadenbegrünung als Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden können.
C 3.6	<u>Gebietsumwandlungen</u> Für Umwandlungen bereits bestehender beplanter Gebiete oder Überplanungen im Innenbereich sind unter Berücksichtigung der doppelten Innenentwicklung angemessene Werte im Einzelfall zu definieren. Ausnahmen von den Regelungen des Baulandbeschlusses bedürfen eines Beschlusses des AfS.	Bislang besteht keine solche Regelung.	Die Ausführungen für Gebietsumwandlungen und Innenentwicklungsvorhaben (Ziffer 5.6) stellen eine Neuerung dar. Innenentwicklungspotenziale oder Potenziale der Umwandlung sind i.d.R. die teuersten Baugrundstücke. Durch sehr hohe Flächenanteile für öffentliche Grünflächen sind diese Potenziale im Einzelfall für den Investor nicht mehr wirtschaftlich entwickelbar. Andererseits hat die Stadt ein großes Interesse daran, dass gera-

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
			de diese Flächen angemessen bebaut, die vorhandene Infrastruktur genutzt und keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden. Deshalb müssen die Werte für das jeweilige Vorhaben im Einzelfall definiert werden. Ausnahmen von den gültigen Regelungen bedürfen eines Beschlusses des Stadtrates oder seiner Ausschüsse.
C 4.1	<u>Privatstraßen</u> Grundsätzlich sind Verkehrsflächen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben öffentlich zu widmen. Aufgrund der Regelungen der BayBO kann von dieser Vorgabe in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden. Diese sind im Einzelfall nachzuweisen und zu prüfen. Privatstraßen im gewerblichen Bereich sind im Einzelfall zu beurteilen.		Generell sollen Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden, Ausnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen möglich.
C 4.2	<u>Widmung der Fuß- und Radwegeverbindungen</u> Fuß- und Radwegeverbindungen sind öffentlich zu widmen.	Die Regelung zur Widmung entspricht dem Beschluss AfS vom 18.06.2009.	
C 4.3	<u>Erschließungsstandards</u> Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und den Standards der Stadt. Die Eingriffe in Grund und Boden dürfen die Bestandssituation grundsätzlich nicht verschlechtern. Die der Stadt zu übertragenden Flächen sind kampfmittelfrei zu übergeben. Sämtliche Auffüllun-	Das Vorgehen entspricht der bisherigen Praxis.	Die Festlegung auf die einschlägigen Vorschriften, anerkannten Regeln der Technik und die Standards der Stadt soll die Kalkulation der Planungsbegünstigten erleichtern.

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	gen und Einbauten sind zu entfernen. In Abstimmung mit der Stadt (SÖR) kann in begründeten Einzelfällen davon abgewichen werden. Einzubauendes Bodenmaterial hat den Anforderungen der Stadt (SÖR Standards für Materialeinbau) zu genügen. Abweichungen sind in begründeten Fällen möglich. Die gesetzlichen Grundlagen bleiben davon unberührt. Ein eventuell erforderlicher Bodenaustausch ist durch einen gem. § 18 BBodSchG zugelassenen Bodengutachter zu begleiten, zu dokumentieren und zu bestätigen. Vor der Maßnahme ist der Stadt ein Konzept vorzulegen.		
C 4.4	<u>Übergabe von Entwässerungsanlagen</u> Entwässerungsanlagen werden von SUN in der Regel nur übernommen, wenn mindestens zwei wirtschaftlich voneinander unabhängig nutzbare Grundstücke über diese Anlage erschlossen werden und die Anlagenteile in öffentlich gewidmeten und im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen liegen.	Die Regelungen zur Übernahme der Entwässerungsanlagen entsprechen der heutigen Praxis.	
D 1	<u>Verkauf städtischer Flächen</u> Der Verkauf städtischer Flächen erfolgt gemäß der Richtlinie über den Verkehr mit Liegenschaften und die Verwaltung der Liegenschaften mit Bauverpflichtung. Ziffer 2.2.5 (Stand 27.01.2011) lautet wie folgt: „Bei Veräußerung zur Bebauung oder bestimmter Verwendung ist ein Bebauungs- bzw. Verwendungsgebot festzulegen, das zeitlich zu befristen	Dies entspricht der bisherigen Praxis.	Durch die Festlegung soll sichergestellt werden, dass die veräußerten Grundstücke auch entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden. Bei Nicht-Erfüllung der Verpflichtung steht der Stadt ein Ankaufrecht zu. Die Konditionen sind im Kaufvertrag festzulegen.

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
	ist (in der Regel 3 Jahre). Es ist zu vereinbaren, dass die Stadt bei Nichterhaltung des Bebauungs- bzw. Verwendungsgebietes zum Rückkauf berechtigt ist. Für den Rückkauf ist der Verkehrswert, höchstens jedoch der Preis festzulegen, zu welchem das Grundstück verkauft wurde. Der Ersatz von Aufwendungen des Käufers oder Dritter, mit Ausnahme von zwischenzeitlich bezahlten Erschließungskosten oder Beiträgen nach Ortsrecht ist auszuschließen. Außerdem ist zu vereinbaren, dass das zu veräußernde Grundstück vor vollständiger Bebauung bzw. vor Verwirklichung der vorgesehenen Verwendung nicht an Dritte veräußert werden darf. Die Ansprüche der Stadt aus diesen Verpflichtungen sind, soweit möglich, dinglich zu sichern."		
D 2	<u>Städtebauliche Verträge</u> In den vertraglichen Regelungen soll eine Bauverpflichtung verankert werden. Zur Sicherung wird der Stadt Nürnberg ein Ankaufsrecht zu einem vertraglich definierten Bodenpreis eingeräumt.	Es gibt bislang keine generellen Beschlüsse der Stadt Nürnberg zur Bauverpflichtung im städtebaulichen Vertrag oder Durchführungsvertrag.	Die Durchführungsverpflichtung ist essentiell, um Infrastrukturen auszulasten und ein spekulatives Liegenlassen von Grundstücken zu unterbinden.
E	Sicherung der Verpflichtungen Für alle vertraglichen Verpflichtungen des Planungsbegünstigten müssen Sicherheiten geleistet werden. Für kurz- und mittelfristig zu erfüllende Verpflichtungen sollen unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaften nach dem städtischen Muster gestellt werden.	Bislang sind Sicherungen auch in anderer Form möglich.	Die von Investoren geleisteten Sicherungen Städtebaulicher Verträge und VEP sollen in unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaften erfolgen. Bislang waren auch andere Sicherheiten möglich, die von Sparbüchern, Bargeld bis zur Grundschuldeintragung reichten. Bewährt haben sich vor allem Bürgschaften. Aus diesem Grund soll diese Sicherungsmöglichkeit als Standard festgeschrieben werden.

Ziffer	Text Baulandbeschluss	Bisherige Vorgehensweise/Beschlusslage	Erläuterungen
F	Geltung Der Baulandbeschluss gilt ab seiner Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg. Nachteile, den Planungen begünstigten stärker belastende Neuregelungen gelten nur für solche Bebauungsplanverfahren, für die noch kein Billigungsbeschluss vorliegt. In seinem Anwendungsbereich tritt der Baulandbeschluss an die Stelle der bisherigen Beschlüsse.		