Umweltprüfung

in der Bauleitplanung

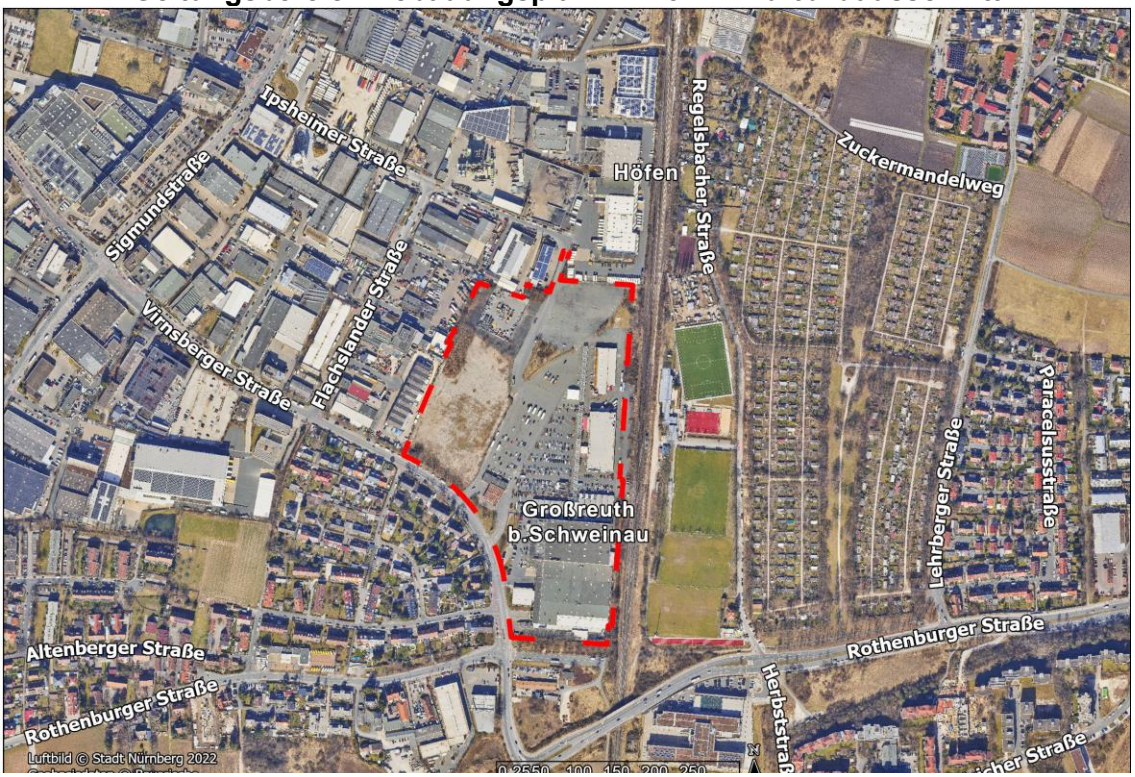
Bebauungsplan Nr. 4544

für ein Gebiet zwischen der Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf. – Fürth Hbf.

Fortschreibung Umweltbericht

Stand: 02.02.2026

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4544 – Luftbildausschnitt



© Stadt Nürnberg, 2022

Inhalt

1. Einleitung ... 3
1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen ... 3
1.2 Plangrundlagen ... 3
2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umwelt-auswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung ... 4
2.1 Fläche / Boden / Wasser ... 4
2.2 Pflanzen, Tiere ... 5
2.2.1 Pflanzen ... 5
2.2.2 Tiere ... 6
2.2.3 Biologische Vielfalt ... 8
2.3 Landschaft (Ortsbild) ... 9
2.4 Menschliche Gesundheit ... 9
2.4.1 Erholung ... 9
2.4.2 Lärm ... 9
2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ... 10
2.5 Luft ... 11
2.6 Klima ... 12
2.7 Abfall ... 13
2.8 Kultur- und Sachgüter ... 13
2.9 Wechselwirkungen ... 13
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante ... 13
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 14
4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) ... 15
4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz ... 15
5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... 18
6. Geprüfte Alternativen ... 18
7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 19
Kenntnislücken: keine ... 20
8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 20
9. Zusammenfassung ... 20

Anhang: Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Anlagen:
Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen
Plan 2: Ökologisch bedeutsame Flächen im Bereich des Plangebiets
Plan 3: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte

1. Einleitung

Am 23.02.2006 wurde im Stadtplanungsausschuss (AfS) für ein Gebiet zwischen Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rbf. - Fürth Hbf. das Bebauungs-(B-)Planverfahren Nr. 4544 als Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB eingeleitet. Ein durch das Umweltamt (UwA) erstellter 1. Entwurf Umweltbericht (UB) lag ab 19.04.2007 vor. Seit der Einleitung des Verfahrens wurden die Planungsinhalte sowie der Geltungsbereich verändert. Mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses (AfS) vom 23.03.2023 wurden die Planungsziele des B-Plans konkretisiert. Der UB wurde im Verfahren entsprechend fortgeschrieben. Die vorliegende Fortschreibung des UBs wurde von UwA erarbeitet und an den aktuellen Verfahrensstand angepasst. Er wird bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt bzw. aktualisiert.

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Das B-Planverfahren Nr. 4544 soll gemäß Beschluss des AfS vom 23.03.2023 die planungsrechtliche Voraussetzung zur Steuerung des Einzelhandels schaffen und den Standort vorwiegend für klassische Gewerbebetriebe sichern. Festgesetzt werden entlang der Virnsberger Straße eingeschränkte Gewerbegebiete, GE(e) 1 und GE(e) 2, in denen nur Betriebe zulässig sind, die das im Süden, jenseits der Virnsberger Straße angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Im Norden werden uneingeschränkte Gewerbegebiete, GE 1 und GE 2, sowie im Westen für den bestehenden Elektrofachmarkt und einen geplanten Nahversorger Sondergebiete, SO 1 und SO 2, für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Über eine private Straße zwischen Ipsheimer Straße und Virnsberger Straße wird das Plangebiet zentral erschlossen. Zusätzliches Baurecht wird nicht geschaffen.
Mit dem B-Plan Nr. 4544 werden auf Grundlage der „Strukturanalyse Gewerbegebiet Kleinreuth bei Schweinau“, beschlossen vom sog. Stadtrat[1] am 01.04.2020, Empfehlungen des „Masterplans Gewerbeflächen 2020“ der Stadt Nürnberg umgesetzt, die vom Stadtrat am 21.10.2020 beschlossen worden sind.
Eine detailliertere Beschreibung der Planungsziele und Festsetzungen findet sich in der Begründung zum B-Plan Nr. 4544 (s. Begründung Kap. I.2).

1.2 Plangrundlagen

- Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP), Stand: 24.09.2025, stellt den westlichen Teil des Plangebiets im Bereich von Fl.Nr. 404/6 und 404/8 (Teilfläche), Gmkg. Großreuth bei Schweinau, als gewerbliche Baufläche, den östlichen Teil als Sonderbaufläche (großflächiger Einzelhandel) und den Bereich der Virnsberger Straße als Wohnbaufläche dar. Am 28.09.2022 wurde vom Stadtrat der Beschluss gefasst, das 31. FNP-Änderungsverfahren einzuleiten. An das Plangebiet grenzen folgende Darstellungen an: im Westen und Norden gewerbliche Bauflächen, im Osten die Bahnlinie als Bahnanlage, die in Nord-Süd-Richtung überlagert ist mit Symbolen als Hauptverbundachse Biotopverbundsystem (magere Trockenstandorte), im Süden eine Grünfläche und eine gemischte Baufläche, im Südwesten Wohnbaufläche.
- Vorhandene Bebauungspläne:
  - B-Plan Nr. 3720: in Kraft getreten 1967 für ein Gebiet zwischen Sigmundstraße, Leyher Straße, Ringbahn und Virnsberger Straße mit Festsetzungen eines Industriegebiets bzw. Gewerbegebiets. Mit dem B-Plan Nr. 3720 gilt die BauNVO von 1962, sodass (großflächiger) Einzelhandel grundsätzlich ohne weitere Regelung zulässig

[1] Sitzung des Ferienausschusses anstelle des Stadtrates und seiner Fachgremien

ist. Im Westen und Norden ist der B-Plan Nr. 3720 in weiten Teilen aufgehoben, insbesondere durch die Satzung 60.
  - Die Satzung 60 wurde im August 2019 für die erste Reihe der Flurstücke entlang der Sigmundstraße zwischen Leyher Straße und Illesheimer Straße erlassen und gleichzeitig nach § 9 Abs. 2a BauGB mit identischem Geltungsbereich der Einzelhandels-B-Plan Nr. 4667 eingeleitet, wodurch die Beschränkung des Einzelshandels auf Grundlage des § 34 Abs. 3 BauGB i.V.m. der aktuellen BauNVO planungsrechtlich gesichert wird.
  - B-Plan Nr. 3589: seit 1966 rechtsverbindlich mit Festsetzung eines Gewerbe- und eines Industriegebietes; westlich an das Plangebiet angrenzend
  - B-Plan Nr. 3642 (westlich B-Plan Nr. 3589): seit 1971 rechtsverbindlich mit Festsetzung eines Industriegebiets nördlich der Virnsberger Straße, südlich davon sind ein Gewerbegebiet, ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Stadtbiotopkartierung 2008 / Arten- und Biotopschutzprogramm 1996 (ABSP) der Stadt Nürnberg (s. Anlagen, Plan 1):
  Entlang der Bahnlinie befindet sich mit dem Biotop Nr. 1228-001 ein Biotopkomplex, der im Nordosten in das Plangebiet hineinragt. Es handelt sich um kleinflächig wechselnde Bestände aus Ruderalflur, Gebüsch, Hecke und Altgrasbestand sowie einzelne Gehölze. Die im ABSP zum damaligen Aufnahmezeitpunkt als überregional bedeutsam eingestufte Fläche Nr. 506 ist innerhalb des Plangebiets mittlerweile nahezu vollständig überbaut. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets schließt die als regional bedeutsam bewertete ABSP-Fläche Nr. 569 an. Es handelt sich um einen linearen Biotopkomplex eines mageren Trockenstandortes entlang der Bahnlinie.
- Geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, Natur-/ Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler und FFH-/SPA-Gebiete[2] sowie Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2. Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

Inwieweit bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 4544 „Virnsberger Straße“ die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben. Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

2.1 Fläche / Boden / Wasser

Ausgangssituation
Das insgesamt ca. 10,4 ha große Plangebiet liegt im Westen des Stadtgebiets, zwischen den Stadt-/Ortsteilen Höfen, Kleinreuth bei Schweinau und Gaismannshof. Es ist Bestandteil des großflächigen und seit Ende der 1960er Jahre vollständig entwickelten Gewerbegebiets Kleinreuth bei Schweinau und liegt an dessen äußerstem südöstlichen Rand. Entsprechend der Methodik des ALKIS[3] ist das Plangebiet zu 100 % als Siedlungsfläche einzustufen.Umgeben ist das Plangebiet im Osten von der Bahnlinie Nürnberg – Fürth, im

[2] die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH = Fauna-Flora-Habitat / SPA = Special Protected Areas)
[3] ALKIS = Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem

Norden und Westen von Gewerbebetrieben, im Südwesten von Wohnbebauung und im Süden von der Rothenburger Straße.
Aufgrund der nahezu flächendeckenden Versiegelung sind die ökologischen Bodenfunktionen kaum intakt. Im Plangebiet befanden sich zwei bestätigte Altlastenflächen, eine Tankstelle und eine chemische Reinigung. Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Das Grundwassermonitoring wurde für beide Maßnahmen 2023 beendet. Der frühere Sanierungsbrunnen B1 ist vorerst bis 2031 zu erhalten und in zukünftige Planungen zu integrieren.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades ist das Grundwasserneubildungspotenzial insgesamt als sehr gering einzuschätzen. Das Grundwasser ist in Tiefen von etwa 2,5 m unter Gelände anzutreffen. Die Fließrichtung ist nach Norden gerichtet. Im Rahmen von geotechnischen Untersuchungen wurden künstliche Auffüllungen in einer Mächtigkeit von 1,6 bis 2,9 m erbohrt und Sickerversuche durchgeführt, die sehr niedrige Durchlässigkeitsbeiwerte ergaben. Die Einrichtung von Versickerungsanlagen ist infolgedessen nur bedingt möglich, eine Vorflut zur Ableitung anfallenden Niederschlagswassers steht ebenfalls nicht zur Verfügung.
Durch die o.g. Vorbelastungen ist die ökologische Wertigkeit des Gebiets hinsichtlich der Schutzgüter Fläche und Boden als gering einzustufen. Auch für das Schutzgut Wasser besteht nur eine geringe Wertigkeit, da die Grundwasserneubildungsrate aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrads und der niedrigen Durchlässigkeitsbeiwerte eingeschränkt ist und keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

Auswirkungen / Prognose
Das Plangebiet soll weiterhin baulich genutzt werden, wobei der großflächige Einzelhandel zugunsten gewerblicher Nutzung eingeschränkt werden soll. Die Wiedernutzung bzw. Weiternutzung der Fläche stellt eine Flächenrecyclingmaßnahme dar und ist positiv zu beurteilen. Durch die Umsetzung der Planung sollen die nicht überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten, die mehr als die Hälfte des Geltungsbereichs einnehmen, gärtnerisch angelegt werden. Dies trägt ebenso wie die Festsetzung der privaten Grünflächen an der Virnsberger Straße, der Rothenburger Straße und im Bereich des Stadtbiotops dazu bei, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu verringern. Dadurch wird grundsätzlich ein Flächenpotenzial zur Versickerung von Niederschlagswasser geschaffen. Inwieweit dieses genutzt werden kann, ist aufgrund der oben beschriebenen Untergrundsituation in nachfolgenden Verfahren zu prüfen. Die Festsetzung von Dachbegrünung auf den in der Regel großflächigen Gewerbebauten trägt dazu bei, dass Niederschlagswasser vor Ort durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt wird. Dies stellt im Vergleich zur bisherigen Situation eine Verbesserung in Richtung einer wassersensiblen Stadt dar, indem entsiegelte Flächen und Speichervolumen geschaffen werden, sodass Niederschlagswasser zwischengespeichert und bewirtschaftet werden kann.
Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sind aufgrund der Bestandssituation als nicht erheblich zu bewerten.

2.2 Pflanzen, Tiere

2.2.1 Pflanzen

Ausgangssituation / Bestand
Das Plangebiet ist hochgradig versiegelt. In den Randbereichen des Plangebiets finden sich schmale, meist gehölzbewachsene Grünstrukturen. Neben diversen Straucharten befinden sich insgesamt 72 Bäume im Plangebiet, v.a. Ahorne, vertreten sind daneben auch Robinien, Weiden sowie Eiche, Fichte oder Rosskastanie. Sie fallen nahezu alle unter die

BaumSchVO. Die Bäume befinden sich überwiegend entlang der Plangebietsgrenzen, davon mehr als 30 % entlang der Virnsberger Straße und der alten Rothenburger Straße. Es handelt sich dabei i.d.R. um Anpflanzungen einer, nach heutigen Maßstäben als unzureichend einzustufenden, Begrünung des Gewerbegebiets. Im Nordosten des Plangebiets und darüber hinaus befindet sich das Stadtbiotop-Nr. 1228-001, das insgesamt eine Fläche von ca. 3.360 m² umfasst, wovon knapp 40 % (ca. 1.250 m²) im Plangebiet liegen. Überlagert ist es von einem Rudiment, der 1996 kartierten ABSP-Fläche Nr. 506, das ca. 120 m² umfasst. Die ABSP-Fläche Nr. 506 ist aus vegetationskundlicher Sicht aufgrund der Artenausstattung eher von geringer bis höchstens mittlerer Bedeutung. Ausschlaggebend für die hohe ABSP-Einstufung als überregional bedeutsamer Lebensraum im Jahr 1996 dürfte das damalige Vorkommen der Ödlandschrecke gewesen sein. Östlich des Plangebiets befindet sich ein bahnbegleitender Biotopkomplex aus Sträuchern, Bäumen und Ruderalvegetation (ABSP-Fläche Nr. 569), extrem magere Standorte konnten jedoch bei einer Ortsbegehung nicht festgestellt werden. Hinweise auf Magerkeit sind am vorhandenen Pflanzenbestand nicht erkennbar. Da der kleinflächige Anteil des Biotops Nr. 1228-001 zu keiner wesentlichen Aufwertung des Pflanzenbestandes im Geltungsbereich beiträgt, ist die ökologische Wertigkeit und die Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen als gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose

Da die angestrebte bauliche Entwicklung nicht über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgeht, sind Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB nicht zu fordern. Der B-Plan Nr. 4544 setzt nahezu flächendeckend Baugebiete fest. Überbaut wird dabei eine Fläche von ca. 200 m² vom Biotop Nr. 1228-001, das von artenschutzrechtlicher Relevanz ist (s. Kap. 2.2.2). Von den 72 im Plangebiet vorhandenen Bäumen sollen 42 dauerhaft erhalten werden. Für 20 zu fällende Bäume sollen 21 Ersatzpflanzungen geleistet werden. Der vorhandene, lückige Gehölzstreifen entlang der Virnsberger Straße und der Rothenburger Straße soll als 10 m breiter Pflanzstreifen mit durchgehender Baumreihe weiterentwickelt und als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich sollen die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete GE(e)1, GE(e)2, GE1, GE2 mit Ausnahme von Abstellflächen, Zufahrten und Stellplatzflächen, vollständig gärtnerisch gestaltet und auf Dauer unterhalten werden. Die Herstellung von nicht oder nur geringfügig bepflanzten Schotter-und Kiesflächen soll unzulässig sein. In den Sondergebietsflächen, für die die unbebaute Grundstücksfläche nicht definiert ist, sollen insgesamt 25 Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus sollen fenster- bzw. türlose Fassaden über 3 m Länge mit Klettergehölzen sowie Dächer ab einer Gesamtfläche von 50 m² begrünt werden.
Insgesamt erfolgt mit Umsetzung der vielfältigen grünordnerischen Festsetzung eine deutliche Aufwertung des Plangebiets im Vergleich zur bisherigen durch Vegetationsstrukturen, sodass durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten sind**.**

2.2.2 Tiere

Ausgangssituation / Bestand

Aufgrund des länger laufenden Planverfahrens liegen mehrere Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vor. Erstmals nach Wiederaufnahme des Vorhabens wurden 2018 (Büro Fehse, 13. März 2018) Erhebungen zu planungsrelevanten Artengruppen (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechsen) im Plangebiet durchgeführt. 2023 ergab eine Übersichtsbegehung, dass das Untersuchungsgebiet keine Veränderungen aufweist, die Auswirkungen auf die artenschutzrechtliche Bewertung haben könnten. Auf eine Untersuchung der Avifauna wurde daher im Absprache mit der UNB verzichtet. 2023 wurde die saP aktualisiert (Büro Fehse, 6. Dezember 2023). 2024 wurde ein Artenschutzkonzept erarbeitet GBH, 30. Juli 2024), um Artenschutzmaßnahmen in konkrete Planungen in das

2025 begonnene Bauvorhaben zu integrieren. Es untersucht die Auswirkungen des Abbruchs von zwei Gebäuden und überprüft die in den saPs benannten potenziellen Habitatstrukturen. Es umfasst keine Überprüfung von etwaigen Gehölzfällungen. Die Ergebnisse des Artenschutzkonzepts wurden 2025 in die saP eingearbeitet (Büro Fehse, 11. November 2025). Die beiden Gutachten und Aktennotizen zu mehreren Ortsterminen, die seit dem Frühherbst 2024 durchgeführt worden sind, sind Grundlage für nachfolgende Ausführungen.

Säugetiere:
Aufgrund der Habitatstruktur des Plangebiets sind überwiegend gebäudebewohnende Fledermäuse zu erwarten. Es fand 2023 eine Übersichtsbegehung zur Bestimmung der im Untersuchungsgebiet vokommenden Arten statt. Nachgewiesen wurden die Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Nordfledermaus, Rauhautfledermaus, Zweifarbfledermaus und die Zwergfledermaus.

Vögel
Während der Kartierungsbegehungen 2017 und 2023 (Büro Fehse) wurden neben Haussperlingen (RL BY V) und jagenden Mehlschwalben (RL BY 3) nur Vertreter der sog. Allerweltsarten beobachtet, die in den umgebenden Gärten und Grundstücken ihre Bruthabitate haben und das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat nutzen. Mehlschwalbennester wurden auch 2023 nicht im Untersuchungsgebiet gefunden. Im Rahmen der Ortseinsicht am 26.06.2024 zur Überprüfung der potenziellen Habitatstrukturen wurde auf der ehemaligen Weichenfläche die Klappergrasmücke (RL BY 3) verhört, sodass die Fläche gesichert durch das geplante Bauvorhaben betroffen ist.

Reptilien
Bei den Kartierungsergebnissen 2017 wurden Zauneidechsen an vier Punkten im Nordosten des Plangebiets, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahngelände nachgewiesen. Die ehemalige, isoliert im Plangebiet liegende Weichenfläche und Teile der nordöstlich an das Bahngelände anschließenden Grünflächen sind gemäß saP als Eidechsenverdachtsflächen zu behandeln.

Auswirkungen / Prognose
Das Plangebiet ist in Bezug auf seine Habitatqualität von untergeordneter Bedeutung.
Mit der Planung ist der Abruch von 2 Bestandsgebäuden sowie die Rodung von Gehölz und, gemäß Baumbestandsplan[4], die Fällung von 20 Bäumen verbunden, womit Habitatstrukturen für Fledermäuse, Vögel und Zauneidechsen verloren gehen können und der Erhalt von Populationen gefährdet sein kann.
Im Ergebnis einer vorbereitenden Begehung[5] im Frühherbst 2024 wurde bestimmt, dass alle gemäß Baumbestandsplan zur Fällung vorgesehenen Bäume einer Fällgenehmigung bedürfen und am Tag der Fällung eine vorherige Kontrolle auf Habitate durchzuführen ist. Der Baum Nr. 68 wurde dabei als aus artenschutzrechtlicher Sicht besonders relevant identifiziert. Eine Kontrolle der Bäume mit den Nummern 41 bis 44 war nicht möglich, da die Bäume bereits abgängig waren. Im Rahmen der Überprüfung zur Rodung vorgesehener kleinerer Bäume und Heckenpflanzen auf dauerhafte Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse wurde ein nicht fällgenehmigungspflichtiger Ahorn mit zahlreichen Rindenspalten ermittelt.

[4] Baumbestandsplan Nord mit Maßnahmenkonzept, WLG Wollborn Landschaftsarchitekten, Nürnberg, 08.05.2024
[5] s. Aktennotiz vom 19.11.2024 zum Thema Vorbereitung der Gehölzfällungen, GBH GmbH Geowissenschaftliches Büro

Eine Begehung im Frühherbst 2025[6] diente der Überprüfung von 35 Bäumen auf dauerhafte Habitate, da sie aufgrund ihrer Nähe zu geplanten Bauvorhaben möglicherweise gefällt oder zurückgeschnitten werden müssen. 29 Bäume stehen entlang der östlichen Plangebietsgrenze des Fl-Nr. 192/3, Gem. Großreuth b. Schweinau, 5 an der nordwestlichen Plangebietsgrenze und ein Baum im Südwesten, im Grünstreifen entlang der Virnsberger Straße. Von den 35 überprüften Bäumen sind 11 im Baumbestandsplan als zu erhalten und 6 als zu fällen dargestellt.
Um Gefährdungen der geschützten Tierarten zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse (V1, V5), Zauneidechsen (V2, V5), Vögel (V3 und V4) und Insekten (V5) durchzuführen und ein ökologischen Baubegleitung (V6, öBB) einzurichten. Eine detaillierte Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen befindet sich in Kap. 4.2. Alle Vermeidungsmaßnahmen sind durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.
Zum Erhalt der Fledermaus-, Vogel- und Zauneidechsen-Populationen sind deshalb zusätzlich CEF-Maßnahmen erforderlich, die durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert sind. Eine detaillierte Beschreibung dieser Maßnahmen befindet sich in Kap. 4.2.
Der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für die gebäudebewohnenden Arten ist durch Anbringung von 20 Fledermauskästen (s. Kap. 4.2 CEF1-Maßnahme) und 8 Nistkästen für Haussperlinge (s. Kap. 4.2 CEF2-Maßnahme) am Bestandsgebäude Virnsberger Straße 2-4 am 30.09.2024 erbracht worden.
Da Bäume potenzielle Lebensräume für Fledermäuse sind und eine Bewertung der zu fällenden Bäume hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz bislang nicht vorliegt, wird die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse in Gehölzen (s. Kap. 4.2 CEF1-Maßnahme) planungsrechtlich festgesetzt. Umfang und Verortung der Ersatzquartiere für Fledermäuse sind durch die ökologische Baubegleitung festzulegen. Für Vögel wird die Anlage und der dauerhafte Erhalt von ingesamt 221 m Heckenpflanzung als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Lebensraum in Gehölzen gemäß saP bzw. Artenschutzkonzept[7] planungsrechtlich festgesetzt und in den Baugebieten GE(e)1, GE(e)2 und GE1 verortet. (s. Kap. 4.2 CEF2-Maßnahme).
Für den Verlust von Habitatstrukturen für Zauneidechsen durch Überbauung ist eine zusammenhängende private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert und als CEF 3-Maßnahme gekennzeichnet. Die CEF3-Maßnahme besteht aus drei Maßnahmen auf drei Teilflächen, von denen zwei Maßnahmen bereits umgesetzt sind. Dies sind zum einen die Auslichtung des bereits bestehenden Zauneidechsenhabitats und zum zweiten die Erweiterung des Zauneidechsenhabitats nach Norden um 500 m². Die zweite Erweiterungsfläche nach Süden erfolgt nach Abschluss der Bauarbeiten.
Durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden die Auswirkungen im Plangebiet kompensiert, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere erwartet werden.

2.2.3 Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume (siehe Kap. 2.2.1 und 2.2.2) ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (biologische Vielfalt i.S.v. Strukturvielfalt, siehe Kap. 2.3) gegeben. Da bei allen genannten Schutzgütern keine erheblich Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, trifft dies auch auf das Schutzgut biologische Vielfalt zu.

[6] s. Aktennotiz vom 25.09.2025, zum Thema Gehölzkontrolle auf Habitate, GBH GmbH Geowissenschaftliches Büro
[7] s. Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und die Neubebauung, 30.07.2024, GBH GmbH Geowissenschaftliches Büro im Auftrag von Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

2.3 Landschaft (Ortsbild)

Ausgangssituation
Das Ortsbild wurde bislang durch großflächige Stellplatzanlagen und Bauten des großflächigen Einzelhandels geprägt. Die Flächen sind zwischenzeitlich teilweise brach gefallen. Das Gebiet weist nur wenige Bäume und sonstige Vegetation auf, die keinen wirksamen Beitrag zur Eingrünung des Plangebiets leisten und somit nicht prägend für das Ortsbild sind. Wertvoll ist die Baumreihe an der südwestlichen Plangebietsgrenze, die in Ergänzung der Straßenbäume südlich der Virnsberger Straße für ein ansprechendes Straßenbild sorgt und hier eine Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild sicherstellt. Die Bedeutung für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild ist insgesamt als gering einzustufen.

Auswirkungen / Prognose
Die Planung regelt vorrangig Art und Maß der baulichen Nutzung und schränkt großflächigen Einzelhandel zugunsten einer gewerblichen Entwicklung ein. Die bestehende Eingrünung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze zur Virnsberger Str. hin wird planungsrechtlich gesichert und qualitativ aufgewertet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze und der Rothenburger Str. wird die abschirmende Wirkung der bestehenden Straßenbegleitgehölze gestärkt, indem ein 10 m breiter, durchgehenden Pflanzstreifen, gegliedert in drei Abschnitte, als zusammenhängende und durch eine Baumreihe gestalterisch wirksame Grünstruktur entwickelt wird, wobei der mittlere Abschnitt zwischen den beiden Zu- und Ausfahrten ins Plangebiet als „Bauminsel“ ausgebildet wird. Bestehende vitale Einzelgehölze gem. dem im Rahmen des Bauvorhabens erstellten Baumbestandsplan werden erhalten. Darüber hinaus werden verschiedene grünordnerische Maßnahmen z.B. zur Durchgrünung der Baugrundstücke und Stellplatzanlagen sowie Fassadenbegrünung festgesetzt und somit Voraussetzungen getroffen, um ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet entwickeln zu können. (s. I.5.10 der Begründung)
Aufgrund der Ausgangssituation mit nur wenigen wertgebenden Elementen und einer dementsprechenden geringen Wertigkeit erfolgt durch die Begründungsmaßnahmen eine Aufwertung des Landschaftsbildes, sodass die Auswirkungen der Planung für das Schutzgut Landschaft / Ortsbild nicht erheblich nachteilig sind.

2.4 Menschliche Gesundheit

2.4.1 Erholung

Ausgangssituation
Das Plangebiet weist keinerlei erholungsrelevante Strukturen auf und bietet in Anbetracht der großflächig versiegelten Fläche keine Aufenthaltsqualität für Erholungsaktivitäten.

Auswirkungen / Prognose
Die vorgesehene Planung hat in Bezug auf die Nutzbarkeit für Erholungszwecke keine Bedeutung. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Erholung sind nicht gegeben.

2.4.2 Lärm

- *Verkehrslärm*

Das Plangebiet liegt nördlich der Virnsberger Straße, die gemäß strategischer Lärmkarte (2017[8]) durch Verkehrslärm hoch belastet ist, und westlich der Bahnlinie Nürnberg – Fürth Hauptbahnhof. Über eine private Straße wird das Plangebiet von der Virnsberger Straße

[8] Die seit Mai 2023 veröffentlichte Lärmkarte 2022 enthält keine Aussagen zur Verkehrslärmbelastung an der Virnsberger Straße. Hintergrund ist, dass für die Lärmkarte 2022 nur noch Daten für die Hauptverkehrsstraßen und einige wenige sonstige Straßen mit hoher Verkehrsbelastung verfügbar waren, während für die Lärmkarte 2017, Daten für Straßen mit einer Belastung von mehr als 3.000 Fz/d berücksichtigt wurden.

erschlossen. Zusätzlich können über die Ipsheimer Straße Lieferverkehre in das Plangebiet abgewickelt werden, da dort keine schützenswerte Wohnbebauung anliegt.
Im Zuge der Weiterentwicklung des Plangebiets und der Neuansiedlung von Betrieben sind durch schallimmissionsschutztechnische Untersuchungen gemäß DIN 18005 die Vorbelastungen zu berücksichtigen (s. Begründung S. I.4.6.1). Der vorliegende Entwurf des B-Plans setzt keine Lärmschutzmaßnahmen fest. Insgesamt ist in diesem Kontext nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

- *Gewerbelärm*

Für das südwestlich angrenzende Wohngebiet besteht kein rechtsverbindlicher B-Plan. Es kann als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft werden. Die zur Beurteilung von Schallimmissionen heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts, die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm zur Beurteilung von Gewerbe- und Anlagenlärm, betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts. Im Plangebiet ist die Tankstelle weggefallen sowie ein Großteil der ehemals vorhandenen ca. 17.000 m² Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels. Die Fläche des bestehenden Elektrofachmarktes, Flur-Nr. 713/50, Gmkg. Großreuth b. Schweinau, für den passiver Bestandsschutz gilt, wird ebenso wie der geplante Nahversorger als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Zulässig sind nur Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment. Aufgrund der planungsrechtlichen Beschränkungen des Einzelhandels, ist eine Reduzierung des Kundenverkehrsaufkommens im Plangebiet zu erwarten.
Zur Beschränkung der Lärmbelastung für die südwestlich angrenzende Wohnbebauung wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE(e)1 und GE(e)2) festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht erheblich stören, zulässig sind. Der nördliche Teil wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 3720, welcher im Süden ein Gewerbegebiet ohne Einschränkungen und im Norden ein Industriegebiet festsetzt, wird planungsrechtlich auf die benachbarte sensible Nutzung reagiert. Kommt es zu Neuansiedlungen von Nutzungen im Plangebiet, kann durch Auflagen nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren auf die besondere Lage mit der direkten Wohnnachbarschaft eingegangen werden.
Nordwestlich des Plangebiets bestehen einige lärmintensive, auch industrietypische Nutzungen und eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Biogasanlage.
Insgesamt werden die Auswirkungen durch die Realisierung der Planung als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

2.4.3 Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

<u>Störfallvorsorge</u>
Das Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich bislang nicht im potenziellen Einwirkbereich von Störfallanlagen (Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG).
Die Planung sieht als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e)1 und GE(e)2) im Süden und Gewerbegebieten (GE1 und GE2) im Norden vor. Durch die Planung in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e)1 und GE(e)2) sind die Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge i.S. der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-RL) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen. In den nördlich gelegenen Gewerbegebieten (GE1 und GE2) wird die Ansiedlung von Störfallbetrieben grundsätzlich ermöglicht. Dabei sind die bestehende Nutzung des (großflächigen) Einzelhandels mit Publikumsverkehr und das im Südwesten angrenzende Wohngebiet als benachbarte Schutzobjekte i.S. von § 3 Abs. 5d BImSchG zu berücksichtigen. Ob die östlich des Plangebietes in der Regelsbacher Straße liegenden Freizeitgebiete (Sportanlagen mit Gaststätte, Kleingartennutzung) und die Wohngemeinschaft „Wagenplatz Kristallpalast“ störfallrechtlich als benachbartes Schutzobjekt zu berücksichtigen

wären, ist im Einzelfall auf der nachgelagerten Genehmigungsebene zu prüfen. Die im Plangebiet zulässigen Betriebsbereiche i.S. von § 3 Abs. 5a BImSchG müssen einen bestimmten maximalen Achtungsabstand[9] oder gutachterlich zu berechnenden (Sicherheits-) Abstand[10] einhalten bzw. dürfen ihn nicht unterschreiten. Bei Einhaltung der Festsetzungen in nachfolgenden bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in konkreten Ansiedlungsfällen wird dem Abstandsgebot der Seveso-III-Richtlinie i.V.m. § 50 BImSchG, wonach zwischen Störfallbetrieben und benachbarten Schutzobjekten angemessene Sicherheitsabstände zu wahren sind, somit ausreichend Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Planung für den Belang Störfallvorsorge sind demnach als nicht erheblich nachteilig einzustufen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:
Bei der vorliegenden Planung sind hinsichtlich der angestrebten Vorhaben, deren Zulässigkeit mit dem B-Plan begründet werden soll, sind keine Anhaltspunkte für eine relevante Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erkennen. Allerdings ist einschränkend festzuhalten, dass infolge des vorliegenden Typs eines Angebots-B-Plans die künftige Gebietscharakteristik des geplanten Gewerbegebiets nicht abschließend eingegrenzt werden kann, da unbekannt ist und bleibt, welche Art von Gewerbebetrieben, ggf. auch Störfallbetriebe, unter welchen Detail-Bedingungen dort angesiedelt werden. Bei der grundsätzlich in den nördlichen Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zulässigen Ansiedlung von Störfallbetrieben sind daher im Rahmen der jeweils erforderlichen bau- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigung die Belange des Unfall- bzw. Katastrophenschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

2.5 Luft

Ausgangssituation
Für die lufthygienische Situation im Plangebiet ist insb. die räumliche Lage zwischen der Rothenburger Straße, der Virnsberger Straße und der Bahnlinie relevant. Die Rothenburger Straße weist im Bereich östlich der Gebersdorfer Straße ein Verkehrsaufkommen von ca. 27.000 Kfz/16 Std. auf (Zählung 2022, Zählstelle 57/7). Auch die westlich des Plangebiets gelegene Sigmundstraße weist mit ca. 17.000 Kfz/16 Std. (Zählung 2022, Zählstelle 345) eine hohe Verkehrslast auf. Durch die Beendigung relevanter Einzelhandelsnutzungen haben sich die Verkehrsbewegungen in der Virnsberger Straße bei der Verkehrszählung des Jahres 2022 gegenüber dem letzten Zähljahr 2019 halbiert (ca. 4.300 statt ca. 8.600 Kfz/16 Std.)
Mittels Passivsammlermessungen wurde im Zeitraum Oktober 2019 bis Oktober 2020 an der Sigmundstraße (ca. 1200 m nördlich des Plangebietes) eine NO_2-Konzentration von 32 µg/m³ ermittelt. An der nächstgelegenen stationären Luftmessstation in der Von-der-Tann-Straße (ca. 1300 m östlich des Plangebietes) wurde im Jahr 2022 eine NO_2-Belastung von 33 µg/m³ gemessen. Damit wird der Jahresgrenzwert von 40 µg/m³ an beiden Messorten sicher eingehalten. Die Feinstaubwerte für PM_{10} und $PM_{2,5}$ liegen im Stadtgebiet von Nürnberg stets unter den aktuell gültigen Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV.
Generell ist bezüglich der lufthygienischen Situation daher im Plangebiet zwar von einer merklichen Exposition gegenüber verkehrsbedingten Schadstoffemissionen auszugehen.

[9] Abstandsermittlung bis zur Einführung der Verwaltungsvorschrift Technische Anleitung „TA Abstand“ gemäß des maßgebenden fachtechnischen Leitfadens KAS-18, Kommission für Anlagensicherheit (KA): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebesbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG
[10] Abstandsermittlung bis zur Einführung der Verwaltungsvorschrift Technische Anleitung „TA Abstand“ gemäß des maßgebenden fachtechnischen Leitfadens KAS-18, Kommission für Anlagensicherheit (KA): Leitfaden: Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebesbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG

Es ist jedoch nach gegenwärtiger Einschätzung nicht mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV zu rechnen.

Auswirkungen / Prognose
Durch Begrenzung des nahversorgungsrelevanten Sortiments wird eine Steigerung des Zielverkehrs im Plangebiet verhindert (bei Bestandsschutz etablierter Einzelhandelsgeschäfte).
Im Vergleich mit der bestehenden Grundbelastung der verkehrsbedingten Emissionen sind die aus den bisherigen Planungen abzuleitenden zusätzlichen Verkehrsflüsse von nachgeordneter Relevanz. Über weitere zukünftige Nutzungen im restlichen Plangebiet liegen gegenwärtig keine belastbaren Informationen vor.
Die mit der gegenwärtig bekannten Änderung der planerischen Nutzung einhergehende Veränderung der Luftqualität ist als nicht erheblich nachteilig einzustufen.

2.6 Klima

Ausgangssituation
Lokalklima
Das Plangebiet ist aktuell stark versiegelt und in großen Teilen bebaut. Die oberflächennahen nächtlichen Lufttemperaturen liegen daher bei sommerlichen, austauscharmen Wetterlagen mit 20–21°C sehr hoch. Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Einwirkbereich von Kaltluftströmungen aus südlicher Richtung. Im Bereich der östlich der Bahnlinie angrenzenden Sportplatz- und Kleingartenflächen verläuft eine der großen Kaltluftleitbahnen im Stadtgebiet von Nürnberg. Im Stadtklimagutachten von 2014[11] wird das Plangebiet bzgl. der bioklimatischen Situation als weniger günstig eingeordnet. Es besteht insofern eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen.

Globalklima
Durch die Aufgabe verschiedener Einzelhandelsbetriebe und der Tankstelle hat sich das Niveau an motorisiertem Individualverkehr (MIV) im Plangebiet deutlich reduziert, sodass die CO_2-Belastung als mittel einzustufen ist.

Klimaanpassung
Die lokalklimatischen Bedingungen werden sich im Zuge der klimatischen Veränderungen (Zunahme von Starkregenereignissen, Hitzetagen/-wellen) noch verschärfen. Dies betrifft v.a. die schon jetzt starke thermische Belastung.

Auswirkungen / Prognose
Die geplante Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiete bzw. eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Sondergebiete großflächiger Einzelhandel wird auf das Schutzgut Klima zunächst keinen direkten Einfluss haben. Für den verbliebenen Einzelhandelsbetrieb gilt Bestandsschutz. Eine weitere Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist zugunsten von Gewerbebetrieben nur beschränkt zulässig. Durch die Inwertsetzung brachliegender Flächen ist im Vergleich zur aktuellen Situation zwar eine Verkehrszunahme zu erwarten, die allerdings von nachgeordneter Relevanz ist (s. Kap. 2.5), sodass eine geringe verkehrsbedingte Zunahme der CO_2-Belastung im Plangebiet anzunehmen ist. Bei der weiteren Entwicklung, insb. bei der Neuansiedlung von Betrieben, ist zu beachten, dass der Energiebedarf, z.B. durch Verwendung heller Farben für Oberflächen, Begrünung der Dächer und die Entwicklung effizienter Energieversorgungslösungen auf Baugenehmigungsebene, minimiert und eine möglichst CO_2-neutrale Energieversorgungen angestrebt wird,

[11] GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2014), Stadtklimagutachten – Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt

um die Auswirkungen auf das Stadtklima zu verringern. Infolge der grünordnischen Festsetzungen, wie z. B. private Grünflächen, Baumpflanzungen auf nicht überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten und auf Stellplatzflächen, Fassaden- und Dachbegrünung, werden Flächen entsiegelt und bepflanzt, was dazu beiträgt, dass durch Verdunstung von Wasser das Mikroklima im Plangebiet positiv beeinflusst wird. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch die Realisierung der Planung daher als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

2.7 Abfall

Abfälle entstehen im Plangebiet bau- und betriebsbedingt. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle liegen nicht vor. Ihre Beseitigung und Verwertung ist, soweit möglich, in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen sowie im weiteren Planungsprozess zu beachten. Gefährliche Abfälle entstehen beim künftigen „Betrieb“ keine.
Aktuell ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung in Bezug auf Abfälle zu rechnen.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich der Kulturgüter sind gemäß Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.08.2016 im Plangebiet keine Bodendenkmäler vorhanden. Gemäß Abfrage vom 29.03.2023 im Bayerischen Denkmalatlas 2.0 befinden sich im Plangebiet keine Denkmäler. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Denkmalschutzbestimmungen bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und -denkmälern unverzüglich gemeldet werden müssen und die Fundstelle während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen ist.
Hinsichtlich der Sachgüter ist festzustellen, dass der Gebäudebestand im Plangebiet nahezu vollständig abgerissen worden ist, sodass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut zu erwarten sind.

2.9 Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Darüber hinaus gehende erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Schutzgüter im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung. Im Gegensatz zur Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation wird hierbei auch eine zeitliche Komponente berücksichtigt.

Angesichts der derzeit geltenden Festsetzungen im B-Plan Nr. 3720 wäre ohne die Weiterführung des B-Planverfahrens Nr. 4544 mit einer Neuansiedlung durch i.d.R. flächenintensive Einzelhandelsbetriebe zu rechnen. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre zudem mit einer Zunahme des durch den großflächigen Einzelhandel verursachten Verkehrs zu rechnen, der sich über erhöhte Lärmemissionen sowie eine Verschlechterung der luft-

hygienischen Situation durch zusätzliche Schadstoffemissionen nachteilig auf das Schutzgut Mensch auswirkt. Auch die grünordnerischen Maßnahmen als auch die Maßnahmen des Arten- und Naturschutzes würden vermutlich nicht umgesetzt, sodass keine Aufwertung des Plangebiets vorgenommen werden würde.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Den Umgang mit nachteiligen Umweltauswirkungen regeln verschiedene, eigenständige Rechtsinstrumente. Die angewandten Bewertungskriterien und die betrachteten Schutzgüter / Umweltbelange sind dabei nicht deckungsgleich. Die Umweltprüfung ermittelt als Trägerverfahren die voraussichtlichen Umweltauswirkungen für alle Belange des Umweltschutzes und stellt das Ergebnis im Umweltbericht dar. Durch die unterschiedlichen Instrumente können sich jedoch unterschiedliche Rechtsfolgen ergeben (s. Tab. 1).

Rechtsinstrument	Umweltbelange	Rechtsfolgen
BauGB[12] Umweltprüfung	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und gem. § 1a BauGB	Abwägungsrelevanz / Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, welche durch die Realisierung der Planung entstehen können, sind im Umweltbericht darzustellen.
BNatSchG[13]		
(Eingriffsregelung)	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Lanschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	Abwägungsrelevanz und konkrete Entscheidung über Vermeidung und Ausgleich
Artenschutz / saP	Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG, ggf. naturschutzrechtliche Vorausaussetzungen für Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, Einschlägigkeit des § 18 BNatSchG i.V.m. BauGB	Je nach Ergebnis: CEF-Maßnahmen; wenn diese nicht möglich oder nicht funktionierend, dann Beurteilung durch die Regierung von Mittelfranken, ob Ausnahmetatbestand gegeben oder nicht. Bei Nicht-Regelbarkeit des Artenschutzes ist B-Plan nicht rechtmäßig.
FFH/SPA –Verträglichkeits-prüfung	Beeinträchtigung der Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäischen Vogelschutzgebieten gem. § 32 BNatSchG	Je nach Ergebnis Abwägungsrelevanz, ausnahmsweise Zulässigkeit oder Unzulässigkeit der Planung

Tabelle 1: Instrumente des Umweltrechts

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen mindern die Schwere von Eingriffen Die folgende Auflistung benennt konfliktmindernde Maßnahmen, die in der Planung berücksichtigt werden.

- Zeichnerische und textliche Festsetzung eines Grünstreifens entlang der Virnsberger Straße und nördlich des Altastes der Rothenburger Straße, mit Ausnahme der Zufahrt(en), in einer Breite von 10 m als „Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ für den Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Baumreihe bzw. des Gehölzstreifens zu einem stabilen und wirksamen Bestand, der auch der angemessenen Einbindung in das Ortsbild dient. Der Grünstreifen liegt außerhalb der Baugrenzen.
- Zeichnerische und textliche Festsetzung einer privaten Grünfläche zwischen den südlichen Zu- und Ausfahrten in das Plangebiet, in Überlagerung mit der Festsetzung „Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“.
- Zeichnerische und textliche Festsetzung einer privaten Grünfläche in Überlagerung mit der Festsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Artenschutz im Nordosten des Plangebiets
- Zeichnerische Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen innerhalb der Baugebiete

[12] Baugesetzbuch, Anlage 1 zu §2 Abs.4 und §2a BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
[13] Bundesnaturschutzgesetz, i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 3573, 3574)

- Zeichnerische Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen, außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der „Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“.
- Sicherstellung eines Minimums an Grünstrukturen bei der Neugestaltung von wiederverwendeten Gewerbeflächen durch textliche Festsetzung, indem je angefangene 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist
- Textliche Festsetzung der Pflanzung von mind. einem standortgerechten Baum je 10 Stellplätze
- Textliche Festsetzung von Dachbegrünung ab einer Gesamtfläche von 50 m², mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen
- Textliche Festsetzung von Fassadenbegrünung mit Klettergehölzen an Fassaden und Fassadenabschnitten von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen

Die o.g. Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung wirken sich grundsätzlich positive auf die Schutzgüter Landschaft/Ortsbild, Pflanzen, Tiere, Wasser sowie menschliche Gesundheit, Luft und Klima aus. Die derzeitige Planung nimmt Einfluss auf eine nachhaltige Gestaltung des Plangebiets im umweltfachlichen Sinne.

4.1 Ausgleich (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Im Regelverfahren zur Aufstellung eines B-Plans ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt, dass eine bilanzierende Betrachtung (und damit eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen) entsprechend der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen erforderlich ist, wenn durch den neuen B-Plan Eingriffe zu erwarten sind, die über das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehen. Im vorliegenden B-Plan Nr. 4544 geht die Planung nicht über das bereits zulässige Maß einer GRZ von 0,8 hinaus. Die Aufstellung des B-Plans zieht somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Dementsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu fordern.
Vom Stadtbiotop Nr. 1228-001 werden durch die Planung ca. 200 m^2 überplant. Durch die Anlage einer privaten Grünfläche unmittelbar angrenzend, wird sie vor Ort ausgeglichen. Insgesamt werden mehrere Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen, die zu einer Aufwertung von in Kap. 2 geprüften Kriterien führen: Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Grünstreifens mit dem darin enthaltenden Gehölzbestand entlang der Virnsberger Straße und der Rothenburger Straße, Erhalt von Einzelgehölzen im Nordwesten und Nordwesten des Plangebiet und Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen.
Im Plangebiet liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete (NSG, LSG, gLB und/oder ND) oder Wasserschutzgebiete (WSG) vor. Das Stadtbiotop Nr. N-1228-001 im Nordosten des Plangebiets stellt keinen geschützten Lebensraum i.S. von § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG dar.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG wurde erstmals 2018 für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4544 und nördlich angrenzende Flächen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Sie wurde 2023 aktualisiert und im November 2025 fortgeschrieben, um die Ergebnisse des „Artenschutzkonzepts Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro, Fürth) zu integrieren. Im Rahmen der saP wird ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG, treffen könnte. Die Verbote treten zwar erst mit Realisierung des Vorhabens direkt ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung eines B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren,

wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung artenschutzrechtlicher Belange im Bauleitplanverfahren ist nicht möglich.
Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und das mögliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem § 44 BNatSchG genauer zu prüfen, wurden Erhebungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt.
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern:

V1: Maßnahmen für Fledermäuse
Um eine Gefährdung von Fledermäusen auszuschließen, dürfen Bau- und Abbrucharbeiten an den Bestandsgebäuden nur außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeit erfolgen (15.09. – 30.10.). Die als Quartiere geeigneten Strukturen an den Bestandsgebäuden (Verkleidungen, Rolladenkästen und Fensterbleche) sind unmittelbar vor Beginn der Abbruchmaßnahmen auf Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen und direkt nach der Überprüfung händisch abzubauen (V6 im Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro, Fürth). Auch wenn der Baumbestand im Plangebiet nach bisherigen Erkenntnissen keine Strukturen zeigt, die als Fledermausquartiere geeignet wären (s. Kap. 2.2.2), sind Gehölze vor Fällung auf dauerhafte Lebensstätten von Fledermäusen zu untersuchen (vgl. V1 des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024). Zu beachten ist, dass Baumfällungen nur in einem bestimmten Zeitraum durchgeführt werden dürfen. (vgl. V5 für Fledermäuse des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro, Fürth)
Die Maßnahme V5 gem Artenschutzkonzept ist bereits umgesetzt.

V2: Maßnahmen für Zauneidechsen
Um eine Gefährdung von Zauneidechsen und deren Gelegen auszuschließen, sind die Vorkehrungen V7 (Erdarbeiten), V8 (Aufstellung Kleintierschutzzaun), V9 (Vergrämung) und V10 (Abfangen von Eidechsen) für Reptilien des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro, Fürth) zu beachten.
Die Maßnahmen V7 bis V9 gem. Artenschutzkonzept sind bereits umgesetzt. Da keine Zauneidechsen auf der ehemaligen Weichenfläche nachgewiesen wurden, war ein Abfangen der Zauneidechsen (vgl. V10 gem. Artenschutzkonzept) nicht erforderlich.

V3: Maßnahmen für Vögel
Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Gebäudeabbrüche (V3), Rodungen von Büschen und Gehölzen sowie Fällungen von Bäumen außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (01.10. – 28.02.) (V2). Zudem sind die Vorkehrungen V1 (Kontrolle der Gehölze, die gefällt werden sollen), und V4 (Schutz der Gehölze, die im Einflussbereich der Baustellen stehen) des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro) zu beachten.
Die Maßnahme V3 gem. Artenschutzkonzept ist bereits durchgeführt

V4: Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Verringerung des Kollisionsrisikos flugfähiger Arten mit Fenstern und Glasflächen der neu zu errichtenden Gebäude ist ein Maßnahmenkonzept zum Schutz vor Vogelschlag nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen zu entwickeln und bis mindestens 12 Wochen vor dem Einbau der Fenster- und Glaselemente der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung vorzulegen sowie bei Bauausführung umzusetzen. Dazu wird auf das Merkblatt vogelfreundliches Bauen[14] mit Glas der Stadt Nürnberg verwiesen.

V5: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

Um nachtaktive Tiere wie Fledermäuse, Insekten und Zugvögel vor Beeinträchtigungen durch Beleuchtung zu schützen, sind für die Außenbeleuchtung Lichtquellen mit einer Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger zu verwenden. Die Beleuchtungsstärke und Größe der auszuleuchtenden Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Es sind Bewegungsmelder zu verwenden, die so einzustellen sind, dass unerwünschte Auslösungen vermieden werden. Permamente Fassadenbeleuchtungen sind ab 23 Uhr abzuschalten. Die Beleuchtung von Bäumen, Gebüschen und Vegetationsflächen hat zu unterbleiben. Es wird auf die Internetseite des Umweltamtes der Stadt Nürnberg[15] verwiesen.

V6: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Für jede Abbruch-, Fäll- und Baumaßnahme im Bereich des B-Plans Nr. 4544 ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung einzusetzen, die jede artenschutzrechtlich empfindliche Bauphase (Habitatstrukturen an Bäumen, Dachabdeckung, Demontage, Attikableche u.ä.) begleitet. Insbesondere

- Begleitung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen
- Einweisen und Beaufsichtigen beim Errichten und der Kotnrolle des Kleintierschutzzauns während der Bauzeit mit Dokumentation
- Überwachung der Nahrungsverfügbarkeit auf der Ausgleichsfläche während der Umsiedlung
- Erstellen von Aktennotizen zur Dokumentation und Abstimmung von Maßnahmen bei unerwartet auftretenden Problematiken sowie
- Beteiligung bei der Bauzeitenplanung.

Die ÖBB erstellt regelmäßig Sachstandsberichte, die unaufgefordert an die UNB zu übermitteln sind.

Die ökologische Baubegleitung ist bereits eingesetzt.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sind durchzuführen, um eine Gefährdung lokaler Populationen zu vermeiden.

CEF1: Erhalt von Fledermausquartieren

Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Quartiere der im Planungsgebiet vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermäuse zu erhalten, sind die Ersatzmaßnahmen C4 (Anbringen von 20 Fledermauskästen am Gebäude Virnsberger Straße 2-4 als Ersatz für mögliche Fledermaushabitate am Gebäude) und C5 (Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse an Gehölzen auf dem Grundstück) des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro Fürth) zu beachten. Die Anzahl der Ersatzquartiere an Gehölzen sowie passende Modelle müssen je nach Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen der öBB festgelegt werden. Die öBB ist auch bei der Lokalisation und Aufhängung der Kästen sowie der Dokumentation der Maßnahmen einzubeziehen.

[14] https://www.nuernberg.de/imperia/md/umweltamt/dokumente/tiere_pflanzen/merkblatt_vogelschlag_glas_2023.pdf
[15] https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/lichtverschmutzung.html

Die Maßnahme C4 ist bereits umgesetzt.

CEF2: Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebrütenden Vögeln
Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Planungsgebiet vorkommenden gebäudebrütenden Vögel zu erhalten, sind die Maßnahme C1 (Anlage und dauerhafter Erhalt von 241 m Heckenpflanzungen mit heimischen, früchtetragenden Dornsträuchern in durchgängigen Streifen, davon 221 m Abschnitten von mind. 50 m Länge und 6 m Breite und im Nordwesten ein Teilstück mit 20 m mit 2 m Breite) und C3 (Anbingen von 8 Nisthilfen an Gehölzen auf dem Grundstück) für Vögel des Gutachtens „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro Fürth) zu beachten. Die Anzahl der Ersatzquartiere an Gehölzen sowie passende Modelle müssen je nach Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen der öBB festgelegt werden. Die öBB ist auch bei der Lokalisation und Aufhängung der Kästen sowie der Dokumentation der Maßnahmen einzubeziehen.
Die Maßnahme C3 ist bereits umgesetzt.

CEF3: Erweiterung des Zauneidechsenlebensraums
Um die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Planungsgebiet vorkommenden Zauneidechsen zu erhalten, ist die Maßnahmen C6 für Reptilien gem Gutachten „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans Nr. 4544 Virnsberger Straße“ vom 30.07.2024 (GBH Geowissenschaftliches Büro Fürth) zu beachten. Die Maßnahme besteht aus 3 Teilen:

- Westlich des bestehenden Habitats soll an der Nordgrenze des Plangebiets eine ca. 500 m² große Fläche entsiegelt und durch das Herstellen von einem ca. 200 m² großen Reptilienmeilers (ca. 40 m lang und 5 m breit) für Zauneidechsen hergerichtet werden. Eine bandförmige Sandfläche soll im bestehenden Habitat ergänzt werden.
  Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.
- Das bereits bestehende Habitat im Plangebiet (Fläche, ca. 2.000 m²) soll aufgelichtet und ggf durch Baumstubben und Sand weiter aufgewertet werden.
  Die Auslichtung der Fläche ist bereits umgesetzt.
- Die Fläche im Südwesten des bestehenden Habitats (neue Fläche, ca. 1.100 m²) soll anschließend nach Bauabschluss der Bauarbetien zusätzlich entsiegelt und durch einen ca. 100 m großen Reptilienmeiler (ca. 20 m lang und 5 m breit) aufgewertet werden.

5. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6. Geprüfte Alternativen

Gemäß Masterplan Gewerbeflächen 2020 besteht in Nürnberg ein Gewerbeflächenbruttobedarf bis zum Jahr 2035 zwischen 261 und 320 ha, was einem jährlichen Wert von 16,3 bis 20 ha entspricht. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass das Gewerbeflächenangebot in der Stadt sehr gering ist und nur ca. 51,7 ha als uneingeschränkt marktfähig eingestuft werden. Das Hauptziel des B-Planverfahrens Nr. 4544 ist die Sicherung des Standorts für

gewerbliche Nutzungen / klassisches Gewerbe. Infolgedessen soll die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet eingeschränkt werden, um sie für Gewerbebetriebe vorhalten zu können. Dies entspricht den Entwicklungszielen, die im Rahmen der Strukturanalyse 2019 für den Bereich Kleinreuth b. Schweinau benannt worden sind: Bewahrung des Gewerbestandorts als zusammenhängendes Gebiet, um die GE-Bereiche als Pufferzone zum GI-Bereich zu erhalten und vor Verdrängung durch Fremdnutzung zu schützen. Erwünscht sind demnach die Stärkung und Ansiedlung klassischer Gewerbe- und Produktionsbetriebe. Eine Einzelhandelsnutzung ist, mit Ausnahme eines reinen Nahversorgers, nicht erwünscht. Auch eine Entwicklung als Bürostandort wird abgelehnt. Da die Planung den Zielen der Strukturanalyse 2019 entspricht, wurden keine weiterführenden Alternativen geprüft.

7. Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebiets und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben. Auch die Entwicklung der einzelnen Umweltschutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kap. 3) soll ermittelt und bewertet werden. Bis zur öffentlichen Auslegung ist ggf. ein Überwachungskonzept für die erheblichen Umweltauswirkungen zu entwickeln (Monitoring, Kap. 8) und im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben, ergänzt und detailliert.

Die vorliegende Fortschreibung des Umweltberichtes wurde vom Umweltamt der Stadt Nürnberg gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB auf Grundlage vorhandener Daten erstellt. Es werden Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemacht (Kap. 2) und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen empfohlen (Kap. 4). Folgende Informationsquellen wurden für das vorliegende Dokument herangezogen (die genannten Datengrundlagen liegen beim Umweltamt vor):

- Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4544 Virnsberger Straße (Stand: November 2025)
- Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 24.09.2025)
- Gutachten Geotechnisches Büro Dr. Spotka vom 29.03.2011
- Masterplan Freiraum:
  - Gesamtstädtisches Freiraumkonzept (GFK) Nürnberg (2014)
  - Aktionsplan „Kompaktes Grünes Nürnberg 2020“ (2013)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK, fortlaufende Aktualisierung)
- saP, Fehse; 1. Fassung: 13.03.2018; Fortschreibung: 06.12.2023; Überarbeitung: 11.11.2025
- Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plan 4544 Virnsberger Straße, 90431 Nürnberg, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 30. Juli 2024
- Aktennotiz zum Vor-Ort-Termin am 02. und 04.09.2024 zum Thema Ausgleichshabitat Zauneidechsen, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 05. 09. 2024
- Aktennotiz zum Vor-Ort-Termin am 30.09.2024 zum Thema Aufhängen von Ersatzkästen am Gebäude „Mediamarkt“, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 07.10.2024
- Aktennotiz zum Vor-Ort-Termin am 13.11.2024 zum Thema „Vorbereitung der Gehölzfällungen“, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 19.11.2024
- Aktennotiz zum Vor-Ort-Termin am 27.11.2024 zum Thema „Vorbereitung der Gehölzfällungen“, Vermessung von drei zu fällenden Bäumen und Konkretisierung eines ggf. erforderlichen Fällantrags, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 27.11.2024

- Aktennotiz zum Vor-Ort-Termin am 23.09.2025 zum Thema Gehölzkontrolle auf Habitate, GBH GmbH Geowissenschaftiches Büro, Stand: 25. 09. 2025
- Baumbestandsplan Nord mit Maßnahmenkonzept, WLG Wollborn Landschaftsarchitekten Part-GmbH, Nürnberg, 08.05.2024
- Freiflächengestaltungsplan gesamt, erstellt am 19.03.2024, Stand: 10.12.2025, WLG Wollborn Landschaftsarchitekten PartGmbH, Nürnberg
- Lärmkarte Bayern (LfU) 2022 (Straßenlärm); Eisenbahnbundesamt (EBA) 2023 (Schienenlärm)
- Lärmaktionsplan für den Ballungsraum Nürnberg (2023)
- Lärmaktionsplan der Runde 4 für Schienenwege des Bundes (2024)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
- http://umweltdaten.nuernberg.de/aussenluft.html
- Umweltatlas der Stadt Nürnberg https://www.nuernberg.de/internet/umweltamt/umweltatlas.html
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimagutachten: Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Stadtgebiet von Nürnberg, Mai 2014 (Gutachten im Auftrag der Stadt Nürnberg, Umweltamt)
- Klimafahrplan Nürnberg 2010–2050 (2014)
- Handbuch Klimaanpassung (2012)
- Bay. Geologisches Landesamt: Geologische Karte 1:50.000, Nürnberg – Fürth – Erlangen und Umgebung (1977)
- Geodaten-Service der Stadt Nürnberg (Luftbilder, etc.)
- Geographisches Informationssystem der Stadt Nürnberg
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas (Abruf: 05.04.2022)
- Ortsbegehung (Pflanzen) am 02.05.2016

Kenntnislücken: keine

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen. Ziel der Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insb. unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen. Im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans zu achten, auch der Festsetzungen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen. Ein Monitoring, i.S. der Verbesserung eines Artenschutzmanagements und Lieferung von (flächendeckend) erhobenen Daten zu Beständen und Entwicklung von Tier- und Pflanzenarten, ist nicht erforderlich.
Nachteilige Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des B-Plans bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Nürnberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB bzw. der Bürger angewiesen.

9. Zusammenfassung Umweltbericht

Am 23.02.2006 wurde im AfS das B-Planverfahren Nr. 4544 eingeleitet. Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde im Jahr 2007 gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein erster Entwurf eines Umweltberichts erstellt (Stand: 19.04.2007). Das Umweltamt nahm im Rahmen der Wiederaufnahme des Verfahrens mit geänderten Zielen im

Jahr 2023 eine Fortschreibung des Umweltberichts vor, nachdem eine Konkretisierung der Planungsziele vorgenommen worden war. 2025 wurden Inhalte des Maßnahmenkonzepts „Artenschutzkonzept für die geplanten Abbruchmaßnahmen und Neubebauung im Rahmen des B-Plans 4544 Virnsberger Straße“ (GBH GmbH) integriert. Der vorliegende Bericht stellt daher die fortgeschriebenen und ergänzten Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich der aktuellen Planungsziele dar.
Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind nicht zu erwarten bei den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Pflanze, Landschaftsbild, Erholung, Lärm, Störfallvorsorge, Luft, Klima, Abfall, Kultur- und Sachgüter. Beim Schutzgut Tiere sind wegen der Überbauung faunistisch bedeutsamer Areale Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs vorgesehen bzw. zum Teil bereits umgesetzt, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung zu erwarten sind.
Ausgleichsmaßnahmen i.S. der Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB sind nicht zu fordern, da die Aufstellung des B-Plans Nr. 4544 keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich zieht, die über das planungsrechtlich bereits zulässige Maß hinausgehen.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen des B-Plans auf die Schutzgüter

Umweltbelang / Schutzgut	**Bewertung der Auswirkungen**
Fläche	nicht erheblich nachteilig
Boden	nicht erheblich nachteilig
Wasser	nicht erheblich nachteilig
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig
Tiere	nicht erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	nicht erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich nachteilig
Menschliche Gesundheit	
• Erholung	nicht erheblich nachteilig
• Lärm	nicht erheblich nachteilig
• Störfallvorsorge	nicht erheblich nachteilig
Luft	nicht erheblich nachteilig
Klima	nicht erheblich nachteilig
Abfall	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	nicht erheblich nachteilig

Nürnberg, den 02.02.2026
Umweltamt

gez. Köppel

Dr. Köppel

Grund und Boden, Fläche, Wasser

§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) / §1 Abs.5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Gemäß BNatSchG hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert, schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen soweit wie möglich vermieden werden.

Art. 6 Abs. 2 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) / Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023)
Seit 2021 ist der Grundsatz „Vermeidung von Zersiedelung und Flächensparen“ im Landesplanungsgesetz (LplG) verankert. Ziel ist es, den Verbrauch von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern. Bis 2030 sollen landesweit max. 5 Hektar pro Tag neu in Anspruch genommen werden. Der LEP betont, für eine kompakte Siedlungsentwicklung vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, um Zersiedelung zu vermeiden, die Funktionsfähigkeit der Versorgungsinfrastruktur zu sichern und Kosten zu minimieren.

ABSP der Stadt Nürnberg (1996):
Eine Reihe von Bodenschutzzielen ist hier formuliert. Insbesondere sollen ökologisch wertvolle Bereiche von Versiegelung freigehalten werden.

Stadtratsbeschluss vom 14.06.2023:
Im Beschluss „Nürnberg grün und lebenswert erhalten“ bekennt sich die Stadt dazu, im Rahmen der Bauleitpläne Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung zu treffen.
Sie verfolgt dabei insb. folgende Ziele:
- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Erhalt von Reichswald, Knoblauchsland, Moorenbrunnfeld und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant erfasst sind
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen/-räumen

EG-Richtlinie zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie / WRRL):
Vorrangiges Ziel ist das EU-weite Erreichen eines guten Zustands aller Gewässer (Flüsse, Seen, Übergangs-/Küstengewässer, Grundwasser). Für die Gewässer gilt grundsätzlich ein Verschlechterungsverbot sowie ein Verbesserungs- bzw. Zielerreichungsgebot.

§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Des Weiteren gibt die Entwässerungssatzung der Stadt Nürnberg der Versickerung von Niederschlagswässern den Vorrang. Mit Einführung des getrennten Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser und Abwasser seit 01.01.2000 wird dies auch in der entsprechenden Gebührensatzung berücksichtigt.

§§ 77, 78ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG):
(Frühere) Überschwemmungsgebiete (ÜSG) i.S.d. § 76 sollen nach § 77 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten bzw. soweit wie möglich wiederhergestellt werden. §§ 78 und 78a beinhalten planerische und bauliche Vorschriften, welche darauf abzielen, Retentionsräume möglichst von Bebauung freizuhalten bzw. im Fall einer Bebauung das vorherrschende Hochwasserschutzniveau nicht zu verringern. Generell sind bei Planungen in einem amtlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten ÜSG (§ 76 Abs. 3) oder in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSG die Belange der Hochwasservorsorge im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 3 und 8, § 78b Abs. 1).

Nationale Wasserstrategie / Wasserzukunft Bayern 2050):
Um die Wasserversorgung auch in Zukunft sicher zu stellen, wurde ein Handlungsrahmen mit Zielhorizont 2050 für ein modernes Wassermanagement geschaffen. Im Aktionsprogramm werden 78 konkrete Maßnahmen genannt, die durch Bund, Länder und Kommunen sowie andere Akteure umzusetzen sind.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2013 und des Stadtplanungsausschusses vom 07.11.2013:
Die Stadtverwaltung prüft in jedem Bauleitplanverfahren, das eine Neubauplanung vorsieht (einschließlich Konversionsflächen), die Möglichkeiten und die Realisierbarkeit eines nachhaltigen Umgangs mit und einer ortsnahen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers. Da i.d.R. Flächen benötigt werden, die bei Bedarf grundstücksübergreifend und multifunktional genutzt werden, soll die Entwässerung frühzeitig und Dienststellenübergreifend betrachtet werden.

Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses v. 16.11.2023:
Die Verwaltung wird beauftragt, Planung und Ausführung aller Vorhaben in der Stadt unter dem Aspekt der „wassersensiblen Stadt“ zu betreiben.

Artenschutz und Biologische Vielfalt

§§ 44 und 45 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Die §§ 44 und 45 regeln die Rechtsvorgaben für den speziellen Artenschutz. Aussagen zum Natura 2000- Konzept der EU finden sich in den §§ 31 bis 36 BNatSchG. Die Rechtsgrundlagen zum speziellen Artenschutz unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung (siehe auch Kapitel II.4).

Die *Bayerische Biodiversitätsstrategie (01.04.2008)* nennt u.a. folgenden Handlungsschwerpunkt: Berücksichtigung der Aspekte des Artenschutzes und des Biotopverbunds sowie des Ziels der Erhaltung von Gebieten mit hoher biologischer Vielfalt bei der Trassierung von Verkehrswegen und der Ausweisung neuer Siedlungs- und Gewerbeflächen.

Die *Biodiversitätsstrategie der Stadt Nürnberg 2025* beschreibt und bündelt langfristige Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt im städtischen Einflussbereich. (*Beschluss des Umweltausschusses 04.12.2024)*

Natur und Landschaft

§ 1 *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*
Nach § 1 BNatSchG sind die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschl. Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit als auch der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft zu sichern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie z.B. Grünzüge, Parkanlagen, Einzelbäume sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.
Die §§ 23 bis 29 BNatSchG treffen Aussagen zum Schutz bestimmter Flächen und einzelner Bestandteile der Natur. In § 20 BNatSchG ist das Ziel festgesetzt, mind. 10% der Landesfläche als Netz verbundener Biotope zu sichern. Der Biotopverbund dient u.a. der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Menschliche Gesundheit: Grün- und Freiraum, Erholung, Lärm, Luft, Störfallvorsorge

Nach BauGB §1 Abs 6 Nr. 14 hat die Bauleitplanung die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen als Belang zu berücksichtigen.

Beschluss des Umweltausschusses vom 12.03.2014 und des Stadtplanungsausschusses vom 27.03.2014:
Das gesamtstädtische Freiraumkonzept (GFK) und das Leitbild „Kompaktes Grünes Nürnberg 2030“ bilden die Grundlage der

Grün- und Freiraumplanungen der Stadt Nürnberg.

Baulandbeschluss (BLB):
Der 2023 fortgeschriebene BLB trifft für Wohn- und Gewerbegebiete einheitliche Regelungen in Bezug auf städtebauliche und umweltplanerische Standards und Qualitäten. Er benennt Orientierungswerte für die Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen: je Einwohner in Geschosswohnungen: 20 m², je Einwohner in Einfamilienhäusern 10 m²; davon entfallen je Einwohner 3,4 m² für Spielplatz- oder Jugendspielfläche.

Beschluss des Umweltausschusses vom 09.10.2019 sowie des Stadtplanungsausschusses vom 17.10.2019:
Die Verwaltung wird beauftragt, die finanziellen Auswirkungen von Dach- oder Fassadenbegrünungsmaßnahmen bei allen anstehenden städtischen Neubauprojekten und im Bestand zu prüfen und nach Möglichkeit entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Stadtratsbeschluss vom 04.03.2020:
Das Konzept der „Grünen Finger“ dient als Planungsgrundlage und Orientierungshilfe für alle räumlichen Entwicklungsplanungen sowie für stadtstrategische Grundsatzentscheidungen. Die Entwicklung von Grünflächen auf vormals baulich genutzten Flächen bleibt jeweils eigenen Beschlussfassungen vorbehalten. Bei der konkreten Umsetzung sind bestehende funktionale Zusammenhänge der vorhandenen Gebiete einzelfallspezifisch zu prüfen und zu berücksichtigen.

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau):
gibt aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Orientierungswerte vor.

16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung):
legt Grenzwerte für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen fest.

§ 47d BImSchG (Lärmaktionsplan):
Auf Basis der Strategischen Lärmkarten hat die Stadt Nürnberg einen Lärmaktionsplan (LAP) erstellt, der zuletzt 2023 fortgeschrieben wurde. Der LAP soll die Lärmprobleme und Lärmauswirkungen regeln und ruhige Gebiete gegen eine Zunahme des Lärms schützen. Für die Haupteisenbahnstrecken wurde im Jahr 2023, für den Verkehrsflughafen Nürnberg im Jahr 2020 ein LAP von den jeweils zuständigen Stellen aufgestellt.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm): dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor sowie der Vorsorge gegen schädliche(n) Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt für Anlagen, die als (nicht) genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des BImSchG (Zweiter Teil) unterliegen, im bau-/immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sowie bei Nachbarschaftsbeschwerden. Sie legt u.a. gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der TA Lärm bestimmen die Grenze der Abwägung für Gewerbe- bzw. Anlagenlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind.

18. BImSchV (Achtzehnte Verordnung zur Durchführung d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung): gilt für Errichtung, Beschaffenheit und Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zwecke der Sportausübung betrieben werden und einer Genehmigung nach BImSchG nicht bedürfen. Sie legt gebietsbezogene Immissionsrichtwerte für Sportlärm fest, die am Immissionsort in der Summe nicht überschritten werden dürfen. Die Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung bestimmen die Grenze der Abwägung für Sportlärm, da ein Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen darf, die nicht vollziehbar sind. In Bayern soll die 18. BImSchV auch für Freizeitlärm (ausgenommen traditionelle Volksfeste und Kirchweihen) Anwendung finden.

Freizeitlärmrichtlinie LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz, Stand März 2015): dient als Erkenntnisquelle und gibt Hinweise zur Beurteilung von Freizeitanlagen bzw. Grundstücken, die nicht nur gelegentlich für Freizeitgestaltung bereitgestellt werden, bezüglich der Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit von Freizeitlärm. Die Freizeitlärmrichtlinie soll in Bayern nur für traditionelle Volksfeste und Kirchweihen Anwendung finden.

Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG): regelt in Bayern die Zulässigkeit

von Immissionen durch Geräusche von Kinder- und Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohnbebauung. Es legt u.a. fest, dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, im Wohnumfeld als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das KJG lockert für Jugendspieleinrichtungen einige Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung.

39. BImSchV / § 47 BImSchG (Luftreinhalteplan) / EU-Verordnung 2024/1991 über Luftqualität und saubere Luft in Europa:
Die 39. BImSchV legt Mess- und Berichtspflichten und nennt Grenzwerte für Luftschadstoffe. Bei Grenzwertüberschreitung ist ein Luftreinhalteplan zu erstellen, der Maßnahmen zur dauerhaften Verminderung der Luftverunreinigung nennt. Infolge der 2024 in Kraft getretenen EU-Luftqualitätsrichtlinie ist die 39. BImSchV bis 2026 zu aktualisieren.

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft): Sie konkretisiert die im BImSchG begründeten Schutz- und Vorsorgeanforderungen gemäß dem Stand der Technik und legt für die genehmigungsbedürftigen Anlagen aller Industriebranchen betriebliche Anforderungen und Emissionsbegrenzungen für die jeweils relevanten Luftschadstoffe fest. Immissionsanforderungen der TA Luft bestehen zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation. Hierzu dürfen bestimmte Immissionswerte nicht überschritten werden. Diese Immissionsanforderungen sollen auch für die Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen herangezogen werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB (Anfälligkeit für schwere Unfällen oder Katastrophen):
Die BauGB-Novellierung vom 13.05.2017 führt durch Aufnahme der Störfallvorsorge i.S. des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes gem. § 50 Satz 1 BImSchG in den Katalog der zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie durch das Einfügen hierfür differenzierterer Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB zu einer erhöhten Gewichtung dieses Belangs in der Bauleitplanung. Des Weiteren besteht nunmehr die Pflicht zur Berücksichtigung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (außerhalb des Störfallrechts) zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Klima und Energie

Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG):
Das KSG soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele und der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Grundlage dafür ist die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen. Danach ist der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2°C und möglichst auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen. Mit dem KSG werden Klimaschutz- und sektorübergreifende jährliche Minderungsziele gesetzlich verankert.

Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG)
Das 2021 in Kraft getretene BayKlimaG legt Klimaschutzziele fest, die einen Beitrag zu dem in Paris vereinbarten globalen 1,5 Grad-Ziel leisten sollen. Begleitend dazu wurde ein Klimaschutzprogramm mit konkreten Maßnahmen beschlossen, das 2024 zur Erreichung der im BayKlimaG genannten Minderungsziele fortgeschrieben wurde.

§ 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs. 5 BauGB:
Der globale Klimaschutz, der Einsatz und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie gehören zu einer gemeindlichen Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung. Seit der BauGB-Novelle 2011 sollen Bauleitpläne dazu beitragen, Klimaschutz und Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des KSG die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral beizutragen.

Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) / Deutsche Klimaanpassungsstrategie (DAS) / Bay. Klimaanpassungsstrategie (BayKLAS):
Das KAnG legt Klimaanpassungsziele fest und ist Rechtsgrundlage für die Klimaanpassungsstrategie sowie die Umsetzung und Fortschreibung von Klimaanpassungsmaßnahmen. Das KAnG verpflichtet Bund, Länder und öffentliche Stellen, die die Länder für die Konzepterstellung benennen, Konzepte für

die Anpassung an die fortschreitende Erderhitzung zu entwerfen und benennt als zentrale Maßnahme ein Entsiegelungsgebot. Die DAS legt 33 messbare Ziele fest.
Die BayKLAS 2016 wird zzt. fortgeschrieben.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
Ziel ist bis 2030, dass mind. 80% der Stromversorgung auf Erneuerbaren Energien (EE) beruht. Errichtung und Betrieb von EE-Anlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse, weswegen sie als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) / LEP 2013 (zuletzt geändert am 01.06.2023):
Das WindBG gibt den Ländern verbindliche, zeitlich gestufte Flächenziele vor, um die Ziele des EEG zu erreichen. Als landesweiten Flächenbeitragswertes nach WindBG legt das LEP für jede Region 1,1 % der Regionsfläche bis zum 31.12.2027 fest.

Gebäudeenergiegesetz (GEG):
Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden wurde 2023 novelliert und setzt Umsetzungsfristen für den Umstieg auf das Heizen mit mind. 65 Prozent Erneuerbaren Energien für Neu- und Bestandsbauten.

Wärmeplanungsgesetz (WPG):
Ziel des 2024 in Kraft getretenen WPG ist die Umstellung der Wärmeerzeugung sowie -versorgung auf erneuerbare Energien, um bis zum Jahr 2045 in Deutschland Klimaneutralität zu erreichen.

Umweltausschussbeschluss v. 23.01.2013:
In Bebauungsplanverfahren oder anderen städtebaulichen Vorhaben sind grundsätzlich Energiekonzepte zu erstellen mit dem Ziel, eine CO_2-neutrale Energieversorgung für den Neubau zu erreichen.

Das *Stadtklimagutachten* ist eine Grundlage für Planungsvorhaben in der Stadt Nürnberg. In der Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte werden zum einen Analyseergebnisse, zum anderen Empfehlungen für die weitere städtebauliche Entwicklung dargestellt. Das Stadtklimagutachten wird zzt. fortgeschrieben. (*Gemeinsamer Beschluss des Stadtplanungs- und Umweltausschusses vom 26.06.2014)*

Stadtratsbeschluss vom 24.07.2019:
Die Verwaltung wird u.a. beauftragt den Ausbau der Fernwärme in Nürnberg aktiv zu unterstützen sowie alle Möglichkeiten für CO_2-neutrale Wärmeversorgungen bei Neubaumaßnahmen auszuschöpfen und bei Grundstücksverkäufen der Stadt Nürnberg Studien hinsichtlich möglicher CO_2-Neutralität erstellen zu lassen.

Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.07.2021: Der sog. „Klima-Baukasten“ für die Nürnberger Bauleitplanung soll zur Anwendung kommen; konkrete Zielsetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassung sollen als verbindliche Vorgabe einzelfallbezogen zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens beschlossen werden („Eckdatenbeschluss“).

Stadtratsbeschluss vom 18.05.2022:
Als Treibhausgasminderungsziel bis zum Jahr 2030 wird ein Wert von - 65% festgelegt (Basisjahr: 1990); die Klimaneutralität der Gesamtstadt soll bis spätestens zum Jahr 2040 erreicht werden (Punkt b).

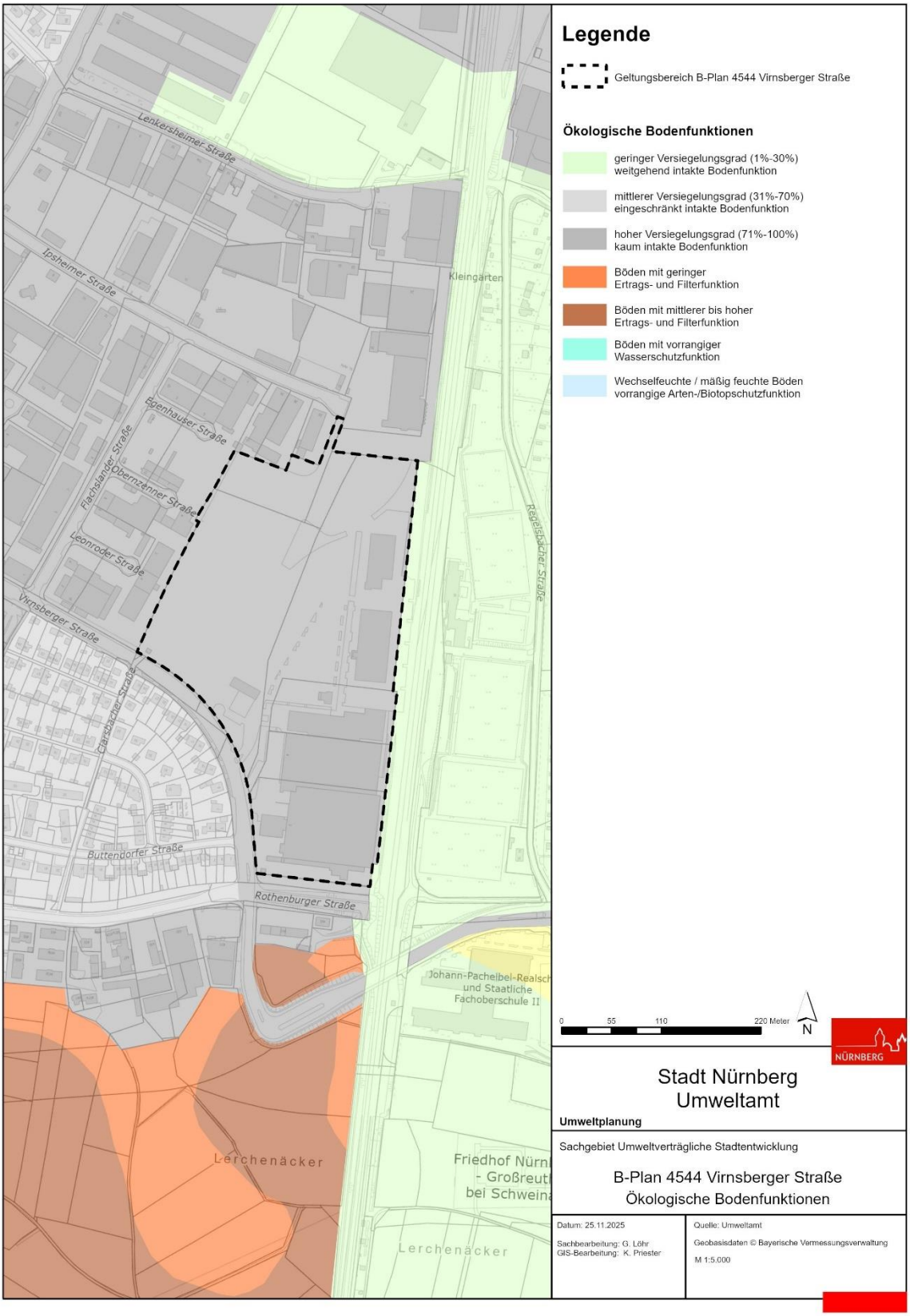
Umweltausschussbeschluss v. 27.07.2022:
Infolge der zunehmenden Hitzebelastungen hat die Stadt Nürnberg einen Hitzeaktionsplan erarbeitet und dessen Umsetzung beschlossen. Mit konkreten Maßnahmen sollen insb. die gesundheitlichen Folgen extremer Hitzesituationen abgemildert werden.

Die *Kommunale Wärmeplanung* stellt dar wie bis 2040 / 2045 eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung erzielt werden kann und benennt einen Maßnahmenkatalog sowie einen Umsetzungsplan zur zeitlichen Priorisierung der Maßnahmen. (*Stadtratsbeschluss vom 04.06.2025)*

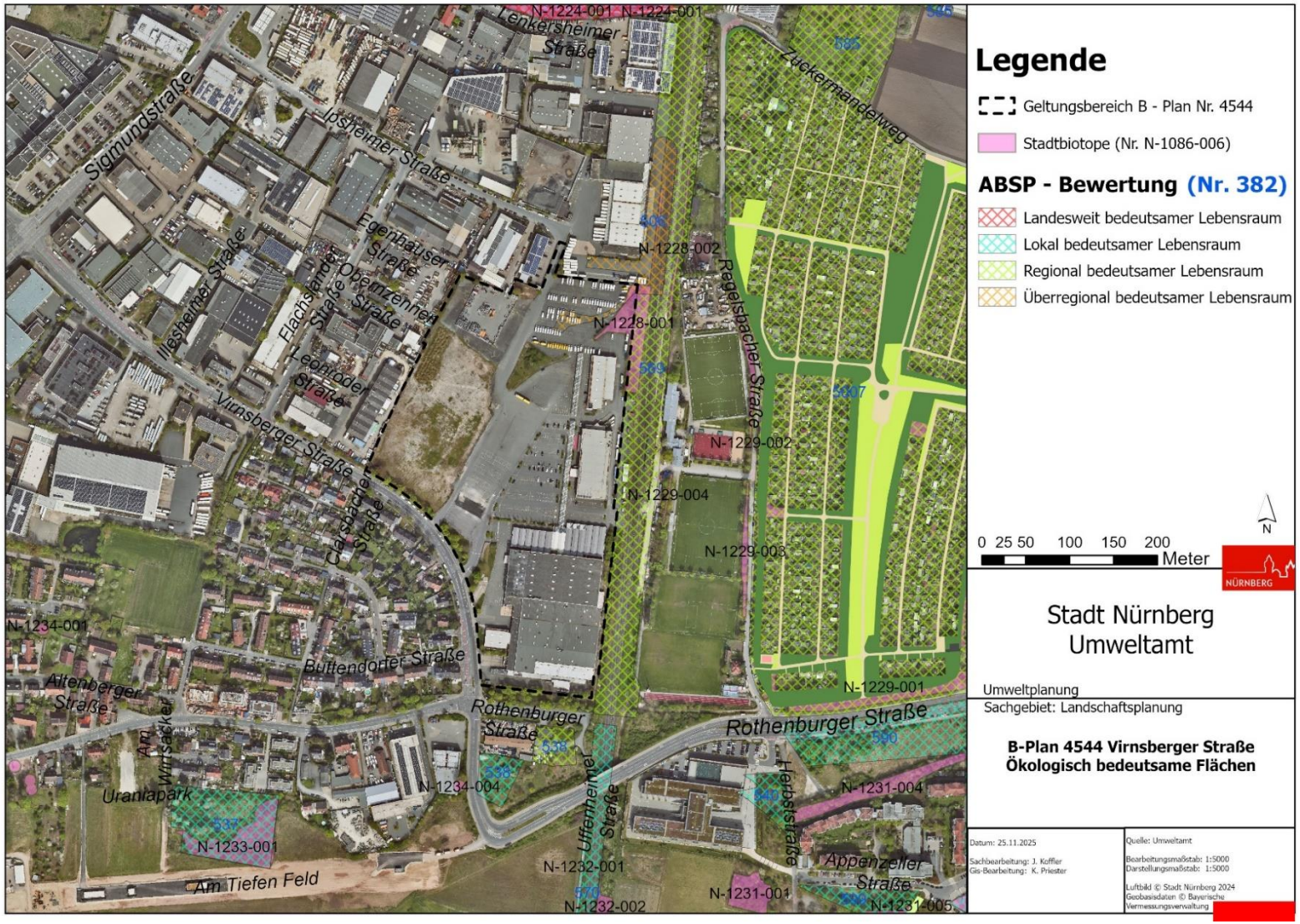
Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK): Zur Erreichung der Klimaschutzziele vom 18.05.2022 liegt ein strategischer Handlungsplan für die schnellstmögliche Umsetzung von Klimaschutz vor. Der Maßnahmenkatalog ist weiter zu konkretisieren und bei Bedarf zu aktualisieren. (*Stadtratsbeschluss vom 23.07.2025)*

Anlagen

Plan 1: Ökologische Bodenfunktionen (Stand: 25.11.2025)



Plan 2: Ökologisch bedeutsame Flächen im Bereich des Plangebiets (Stand: 25.11.2025)



Plan 3: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte (Stand: 25.11.2025)

