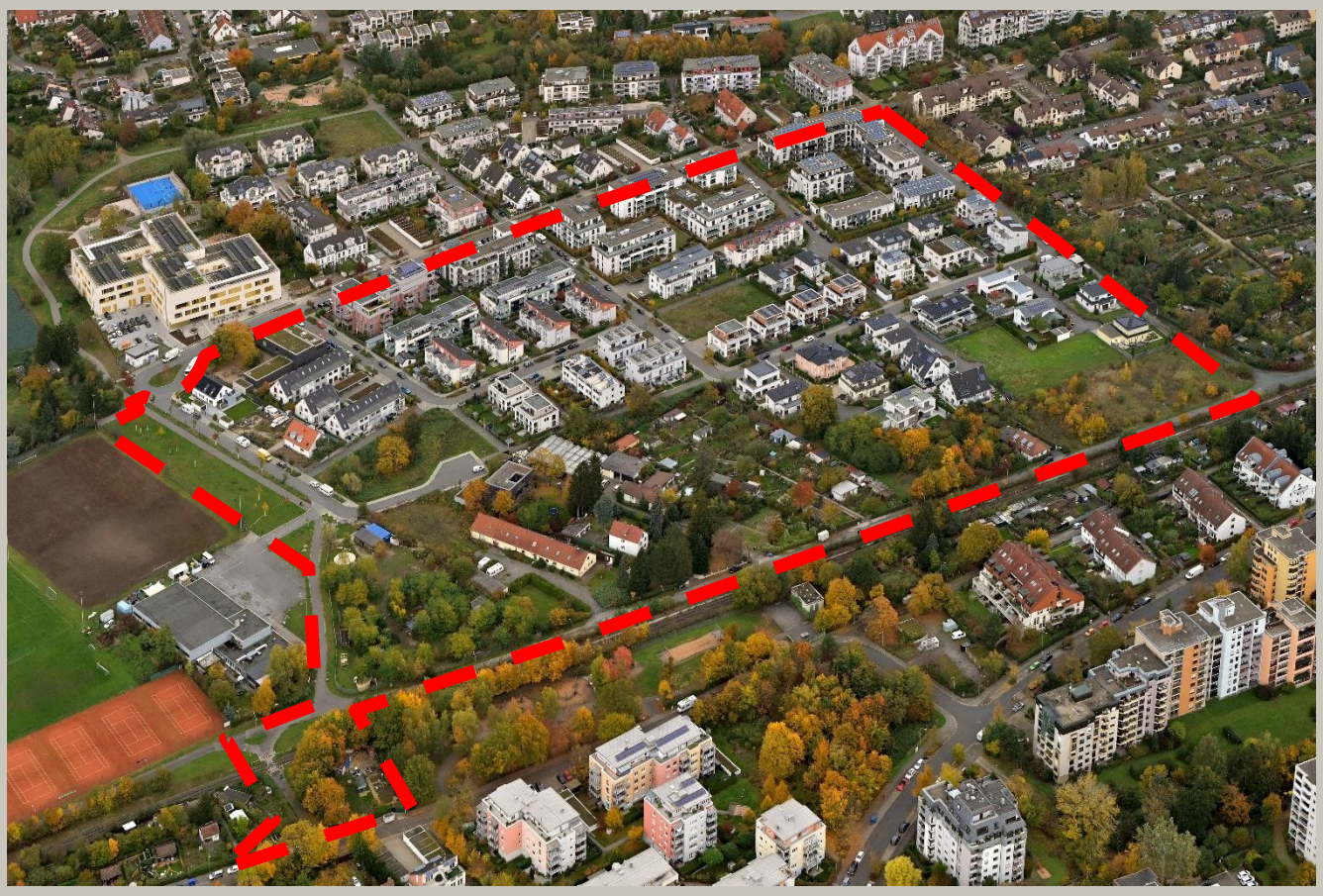
Stadtplanungsamt
Umweltamt

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL B

für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße

Stand: August 2026



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz (2024)

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 3

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 5

I.4. PLANUNGSKONZEPT 5

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 5

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 5

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS 6

I.4.4. ÄNDERUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE UND FLÄCHEN DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN 6

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG 8

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN 10

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 12

I.5.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN 12

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH 12

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 13

II. VERFAHREN 14

II.1. BETEILIGUNGEN 14

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 14

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 14

III. KOSTEN 14

IV. QUELLENANGABEN 14

BEGRÜNDUNG
ZUM ENTWURF DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL B
für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße

I. PLANBERICHT

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (BP) Nr. 4256 Teil B (in Kraft seit 12.07.2006) umfasst das ca. 10,45 ha große Gebiet südlich der Forchheimer Straße östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet und darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen auf Grundlage der Kostenerstattungsbetragssatzung (KostenErstS) der Stadt Nürnberg (Stand: 21.07.2006) nach § 135 a – 135 c Baugesetzbuch (BauGB) ist die Änderung des Bebauungsplans (BP) hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Die Ausgleichsflächen A1 – A5 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs Planteil, während die externen Ausgleichsflächen A6 – A16 den Geltungsbereichen "A6" – "A13" zugeordnet sind. Der Geltungsbereich "A13" mit der Ausgleichsfläche A16 überplant dabei die rechtsverbindlichen BP Nr. 3564 und Nr. 4388 AE. Im Zuge der Änderung wird auch der Geltungsbereich Planteil des BPs Nr. 4256 Teil B aufgrund der Überplanung durch den BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“ angepasst, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung und die Änderung eines BPs ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Die Änderung des BPs erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, da durch die Änderung des BPs

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG) zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiterhin kann von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Ziel der Änderung des BPs Nr. 4256 Teil B ist die Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung von Sammelzuordnung auf Einzelzuordnung. Anlass für die Änderung ist die Feststellung, dass durch die seinerzeit erfolgte Sammelzuordnung der unterschiedlichen ökologischen Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, nach Anlage 2 der KostenErstS nicht ausreichend Rechnung getragen wird und dies der rechtskonformen Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß der KostenErstS entgegensteht.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen auf Grundlage dir KostenErstS in Verbindung mit §§ 135 a – 135 c BauGB ist die Änderung des BPs hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Anstelle der bisherigen Sammelzuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Einzelzuordnung zu einzelnen Baugrundstücken. Die Zuordnung bemisst sich nach dem Eingriff (Maß der baulichen Nutzung) in Verbindung mit der ökologischen Wertigkeit (Bestandsbewertung nach Biotoptyp in Wertpunkten gem. Anlage 2 der KostenErstS) und der Größe der Eingriffsfläche (Bestand). Dies bedeutet, dass jeder Eingriffsfläche ein spezifischer Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen, je nach Grundstücksgröße und Eingriffsumfang, zugeordnet wird.

Ein weiteres Ziel ist die Änderung des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die Überlappung der beiden Geltungsbereiche der BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“ und Nr. 4256 Teil B zu bereinigen, indem der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil B im Zuge der Planänderung angepasst und entsprechend zurückgenommen wird, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht (siehe Kapitel I.4.3).

Darüber hinaus wird die Festsetzung eines im Zuge der Baugenehmigung obsolet gewordenen, zu erhaltenen Baumes und die damit verbundene Baugrenze in WA 3 korrigiert. Zudem werden die nachrichtlichen Übernahmen aktualisiert.

Da die erforderliche Änderung der Ausgleichsflächenzuordnung den Zielen des BPs nicht entgegensteht und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Änderung des BPs im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topographie

Das Planungsgebiet umfasst ca. 10,45 ha und liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gemarkung (Gmkg.) Wetzendorf. Nördlich schließt der BP Nr. 4256 Teil A mit Familieneigenheimen und der kürzlich fertiggestellten Grundschule „Forchheimer Straße“ an. Östlich des Geltungsbereichs grenzt Geschosswohnungsbebauung sowie im Südosten die Kleingartenanlage Zeisigweg e.V. an. Südlich befindet sich die Ringbahn und dahinter der Kinderspielplatz „Jülicher Straße“ sowie weitere Wohnbebauung. Westlich grenzen die Sportplatzgelände des TSV 1883 Johannis e.V. und des SV St. Johannis Nürnberg 07 e.V. und nordwestlich der BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“ an.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil B ist durch Geschosswohnungsbau, Reihenhauszeilen, Doppelhaushälften sowie Einfamilienhäusern geprägt und fast abschließend bebaut. Vereinzelt sind Grundstücke unbebaut. In WA 2 wurde eine Kindertagesstätte der AWO errichtet. Auf der öffentlichen Grünfläche - Betreuter Aktivspielplatz - befindet sich der Naturspielplatz „Zeisigweg“. Daran angrenzend befindet sich eine Mischgebietsfläche

mit Wohnbebauung und einem Gewerbebetrieb zur Lagerung und Vermietung dekorativer Pflanzen sowie eine Kleingartenanlage auf der privaten Grünfläche – Dauerkleingärten -. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen - Naturnaher Bereich - wurden bisher nicht hergestellt.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

I.3.2.1.a. Raumordnung (LEP- Ziele der Raumordnung, Regionalplan Region Nürnberg)

Aufgrund der Anpassung der Ausgleichsflächenzuordnung werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt.

I.3.2.1.b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

Der BP ist auch weiterhin aus dem wirksamen FNP der Stadt Nürnberg entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der BP Nr. 4256 Teil B ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 12.07.2006 in Kraft getreten. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Teilbereich durch den BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“, welcher mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.01.2025 in Kraft getreten ist, überplant. Veränderungssperren bestehen nicht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Die Flächen im Süden an der Ringbahn sind im Eigentum der Bahn.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des BPs Nr. 4256 Teil B war und ist die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen, vor allem für Einfamilien-, Doppelhäuser und Hausgruppen in verkehrsgünstiger Stadtrandlage, die Sicherung der teilweise gewerblichen Nutzung im Mischgebiet und die vorhandene Kleingartenanlage am Zeisigweg als Dauerkleingartenanlage sowie die Schaffung eines der wohnortnahen Erholung dienenden rad- und fußwegbegleitenden naturnahen Grüngürtels am südlichen und westlichen Rand des Planungsgebiets mit einem betreuten Aktivspielplatz für Kinder. Durch die BP-Änderung wird das Nutzungskonzept nicht berührt.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

Durch die BP-Änderung sind Aspekte von Gender und Diversity nicht betroffen.

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich grenzt westlich an den BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“ an. Im Bereich der Wendeschleife am westlichen Ende der Forchheimer Straße erfolgt aufgrund der Überlagerung durch den BP 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“ eine Überplanung. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil B um das betreffende Flurstück Flurnummer 555/70, Gmkg. Wetzendorf reduziert. Die betreffenden Flächen entfallen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der Ausgleich und die Kompensation des erneuten Eingriffs erfolgt im BP Nr. 4641 Teil A „Wetzendorf Parlerstraße“.

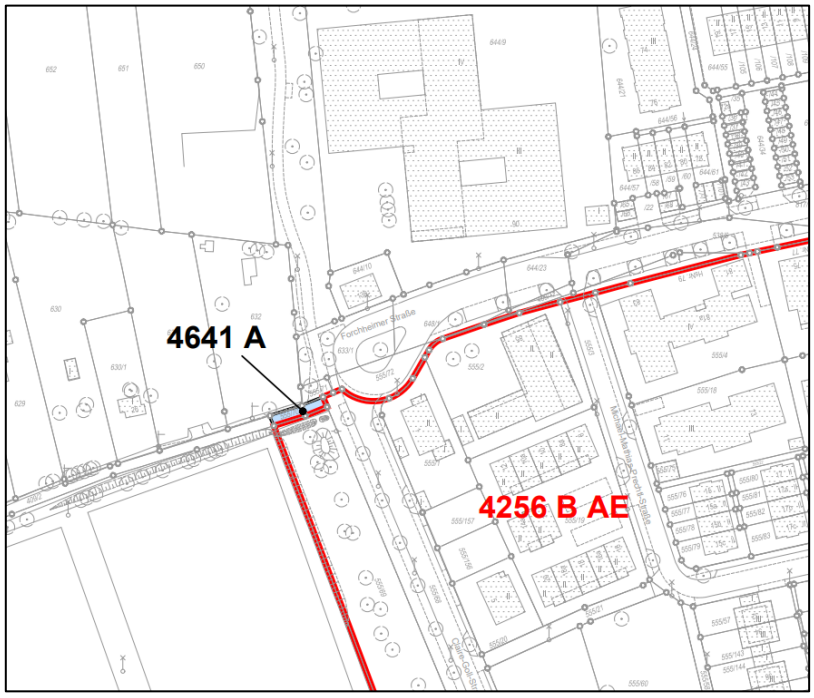


Abbildung: Reduzierung des Geltungsbereichs © Stadtplanungsamt Nürnberg; Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.4. ÄNDERUNG DER ENTWICKLUNGSZIELE UND FLÄCHEN DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Gebiet des BPs Nr. 4256 Teil B sowie auf externen Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass einige dieser Ausgleichsmaßnahmen nicht realisiert werden können, sodass im Zuge der Änderung des BPs die Entwicklungsziele und Flächen der Ausgleichsmaßnahmen geändert werden müssen.

I.4.4.1. Öffentliche Grünflächen – naturnaher Bereich (NN)

Die Fläche auf dem Flurstück 555/95, Gmkg. Wetzendorf hat sich mangels Pflege aus einer vormals gärtnerisch genutzten Fläche zu einem Feldgehölz entwickelt. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus mittelalten heimischen Laubgehölzen zusammen, vereinzelt kommen Nadelgehölze und Obstbäume vor. Einige Bäume sind ganz oder teilweise abgestorben, der Boden ist teils großflächig mit Efeu bewachsen. Invasive Gehölze, wie die Spätblühende Traubenkirsche oder die Robinie, konnten nicht festgestellt werden. Der aktuelle Zustand ist als wertvoller, strukturreicher Lebensraum für Vögel und andere Tierarten zu bewerten. Zur Erreichung des ursprünglich festgesetzten Entwicklungsziels „extensive Wiesen mit locker gruppierten, heimischen Gehölzen“ wäre die Rodung eines Großteils der vorhandenen Gehölzstrukturen erforderlich. Dies würde einen erneuten, erheblichen

Eingriff in den Naturhaushalt darstellen und müsste durch eine artenschutzrechtliche Prüfung begleitet werden. Darüber hinaus wäre voraussichtlich ein Ausgleich in Form von Nistkästen mit jährlichem Wartungsbedarf zu erbringen. Vor diesem Hintergrund sollte auf eine Rodung dringend verzichtet werden, da der damit verbundene ökologische Schaden sowie der wirtschaftliche Aufwand den zu erwartenden Nutzen deutlich übersteigen würde. Zudem wäre ein derart vermeidbarer Eingriff gegenüber der Öffentlichkeit nur schwer vermittelbar. Um einen Erhalt der Gehölzsubstanz zu gewährleisten, wird das ursprünglich festgesetzte Entwicklungsziel „extensive Wiesen mit locker gruppierten, heimischen Gehölzen“ geändert zu „Flächiges Feldgehölz“.

Das Grundstück mit der Flurnummer 553/5 wird nicht länger als Ausgleichsfläche für den BP Nr. 4256 Teil B herangezogen, da das auf diesem Grundstück befindliche Gebäude unbefristet vermietet bleibt und nicht wie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BPs vorgesehen, abgerissen werden kann. Dadurch kann die vorgesehene ökologische Aufwertung nicht stattfinden.

Die Abschnitte der Öffentlichen Grünfläche, welche als Ausgleichsflächen dienen sollen, werden im Plan mit A1 – A5 gekennzeichnet.

I.4.4.2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Südosten entlang der Ostgrenze des Plangebietes entfällt. Sie liegt größtenteils über Privatgärten und kann somit weder umgesetzt werden noch dem Ausgleich dienen.

I.4.4.3. Begrünung von Garagendächern

In der ursprünglichen Begründung zum BP Nr. 4256 Teil B ist angegeben, dass die Dächer von 177 Garagen extensiv begrünt werden sollen. Es ist durch Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen eine deutlich geringere Anzahl ermittelt worden. Teilweise sind Garagendächer zugunsten von Photovoltaikanlagen ohne Begrünung ausgestattet. Eine genaue Fläche ist nicht zweifelsfrei ermittelbar, weswegen auf die Anrechnung der Begrünung von Garagendächern als Ausgleichsmaßnahme verzichtet wird.

I.4.4.4. Externe Ausgleichsflächen

Die Entwicklungsziele der externen Ausgleichsflächen konnten aufgrund von mittlerweile geänderten Umweltbedingungen größtenteils nicht realisiert werden. Um die festgesetzten Feuchtwiesen zu etablieren, sind die entsprechenden Standorte zu trocken. Zudem waren einige Flächen- und Flurstücksangaben fehlerhaft. Um eine rechtssichere Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu gewährleisten, werden die Flächenangaben korrigiert und die Entwicklungsziele zu realistisch erreichbaren Zielen geändert. Zudem werden neue Flächen hinzugenommen, um die entstehenden Defizite größtenteils auszugleichen. Es handelt sich ausschließlich um Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Nürnberg. Die neuen externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind in der Satzung zur Änderung des BPs Nr. 4256 Teil B sowie in den Geltungsbereichen "A6" - "A13" enthalten und werden im nachfolgenden begründet:

- Bei den Flächen mit dem Entwicklungsziel „extensiv genutzte Wiese ohne Düngung“ werden die Flächen durch regelmäßiges Mähen und anschließenden Abtransport des Mähguts sowie bei Bedarf durch den Anbau von nährstoffzehrenden Pflanzen ausgemagert. Die Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung, der Verzicht auf regelmäßigen Einsatz von Dünger sowie die jährlich zweimalige Mahd führen zu einem artenreichen, ökologisch wertvollen Grünland. Zulässig ist ein gezielter Düngemitteleinsatz zur Behebung von Nährstoffmängeln.

- Um das Entwicklungsziel „13d-Mager und Halbtrockenrasen“ zu erreichen, wird die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft eingestellt. Auf Düngung sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln wird vollständig verzichtet. Zur Reduzierung der im Boden vorhandenen Nährstoffvorräte erfolgt in den ersten Entwicklungsjahren eine regelmäßige Mahd mit vollständiger Abfuhr des Mähguts. Ergänzend ist die Einbringung von regionaltypischem Saatgut bzw. Mähgut artenreicher Extensivflächen vorgesehen, um die Entwicklung standortgerechter Mager- und Halbtrockenrasenvegetation zu fördern.
- Auf der Ausgleichsfläche A7 wird das Entwicklungsziel „extensive Weide“, durch die regelmäßige Beweidung mit Wasserbüffeln sichergestellt.
- Auf der Ausgleichsfläche A15 wird an der Westseite des vorhandenen Waldes eine Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen, um den Gehölzbestand zu erweitern bzw. einen natürlichen Waldrand zu schaffen.
- Die Ausgleichsfläche A16 befindet sich in den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3564 und Nr. 4388 AE, welche das Flurstück Nr. 614 Gmkg. Höfen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festsetzen. Sowohl der Spielplatz als auch der von Nord nach Süd verlaufende Asphaltweg liegen außerhalb der Ausgleichsfläche. Das Entwicklungsziel „13d-Mager und Halbtrockenrasen“ wurde vollständig innerhalb der 12.832 m² großen Ausgleichsfläche umgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird von bewachsenen Feldwegen mit magerer Vegetation (Trampelpfaden) durchquert, welche insgesamt 338 m² umfassen und nicht Bestandteil der bilanzierten Aufwertung sind.

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG

Aufgrund der notwendigen Umstellung vom Gauss-Krüger-Koordinaten-System in das UTM-Koordinaten-System ergeben sich Unterschiede bzgl. der Flächengrößen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des rechtsverbindlichen BPs und der Bilanzierung der nunmehr erfolgten Zuordnung. Das Verhältnis der Flächengrößen untereinander und folglich der Anteil am Gesamt-Eingriffsumfang ändert sich dadurch jedoch nicht.

Durch die in Kapitel I.4.4 genannten Änderungen der Ausgleichsmaßnahmen, wird der interne Ausgleichsumfang wie folgt neu berechnet:

Ausgleichsmaßnahmen	Faktor	Fläche in m²	Maßnahmenwert in WP
1.1 Pflanzung von 53 heimischen, standortgerechten Bäumen im Straßenraum	0,8	1060	848
1.1 Pflanzung von 16 heimischen, standortgerechten Bäumen in den Öffentlichen Grünflächen	0,8	320	256
9.6 Entwicklung von Extensiven Wiesen ohne Düngung (A1, A2, A3, A5)	0,6	6052	3631
2.2 Entwicklung von großflächigem Feldgehölz (A4)	0,7	2086	1460
SUMME			6195
Ausgleichsumfang (Maßnahmenwert – Bestandswert (2731)			3464

Dies entspricht einer Reduktion der erreichten Wertpunkte (WP) um 1159 im Vergleich zum Ausgleichsumfang (4623) des bisher geltenden Bebauungsplans.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß nachfolgender Tabelle geändert:

Nummer Ausgleichs-fläche	Flur-Nr. Gemar-kung	Kennziffer Bestand	Wert-faktor	Flä-che in m²	Kennziffer Entwick-lungsziel	Wert-faktor	Aufwer-tung	Maßnah-menwert in WP
A6	428 Neunhof	9.13 intensiver Acker	0,3	1193	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	358
A7	430 Neunhof	9.11 Ackerbra-che	0,4	2916	9.9 Exten-sive Weide	0,5	0,1	292
A8	885 Neunhof	9.13 intensiver Acker	0,4	4882	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	1465
A9	793 Neunhof	9.13 intensiver Acker	0,4	4753	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	1426
A10	390/2 Groß-gründ-lach	9.13 intensiver Acker	0,3	819	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	256
A11	395 Groß-gründ-lach	9.13 intensiver Acker	0,3	3019	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	904
A12	597 Groß-gründ-lach	9.13 intensiver Acker	0,3	2139	9.3 13d-Ma-ger und Halbtro-ckenrasen	0,7	0,4	856
A13	664/2	9.13 intensiver Acker	0,3	3132	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,3	940
A14	663 Groß-gründ-lach	9.11 Ackerbra-che	0,4	5764	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung	0,6	0,2	1153
A15	660 Groß-gründ-lach	9.13 intensiver Acker	0,3	4164	9.6 Exten-sive Wiese ohne Dün-gung (2904 m²) 2.4 Heimi-sche Gebü-sche, He-cken, Säume (1260 m²)	0,6 0,6	0,3 0,3	871 378
A16	614 Höfen	9.11 Ackerbra-che	0,4	12494	9.3 13d-Ma-ger und Halbtro-ckenrasen	0,7	0,3	3748
SUMME								12683

Der externe Ausgleichsumfang hat sich von ursprünglich 12343 WP auf 12683 WP erhöht. Insgesamt hat sich der Ausgleichsumfang von 16966 auf 16147 reduziert, was einer prozentualen Verringerung von 4,8 % entspricht.

Eine vollständige rechnerische Kompensation unter den aktuellen standörtlichen und klimatischen Rahmenbedingungen ist nur mit unverhältnismäßigem Aufwand oder unter Inanspruchnahme ökologisch weniger geeigneter Flächen erreichbar. Eine solche Lösung würde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sowie dem Gebot einer nachhaltigen und realistischen Flächenentwicklung widersprechen. Das Defizit resultiert maßgeblich aus der nicht länger anzurechnenden Garagenbegrünung. Da tatsächlich aber einige Garagenflächen begrünt sind, ist das reale Ausgleichsdefizit als geringer einzuschätzen. Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass das verbleibende Ausgleichsdefizit von 4,8 % hinnehmbar ist. Die Planung bleibt insgesamt ausgewogen und gewährleistet eine städtebaulich und ökologisch vertretbare Entwicklung des Gebiets. Eine zusätzliche Kompensation des Restdefizits wird daher nicht als erforderlich angesehen.

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN

I.4.6.1. Allgemeines

§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB ermächtigt den Satzungsgeber dazu, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im BP durch eine Zuordnungsfestsetzung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zuzuordnen. Nach § 135a Abs. 3 Satz 2 BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen einen Kostenerstattungsbetrag von den Eigentümern.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt in Anwendung der Anlage 2 zur Kosten-ErstS (Stand: 21.07.2006) nach § 135 a – 135 c BauGB im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Mit der nun ergänzten Zuordnung der Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der bisherigen Sammelzuordnung Abstand genommen. Nach der derzeitigen Gesetzeslage muss eine wesentlich unterschiedliche ökologische Wertigkeit der Bestandsflächen, in die eingegriffen wird, bei der Zuordnungsentscheidung berücksichtigt werden.

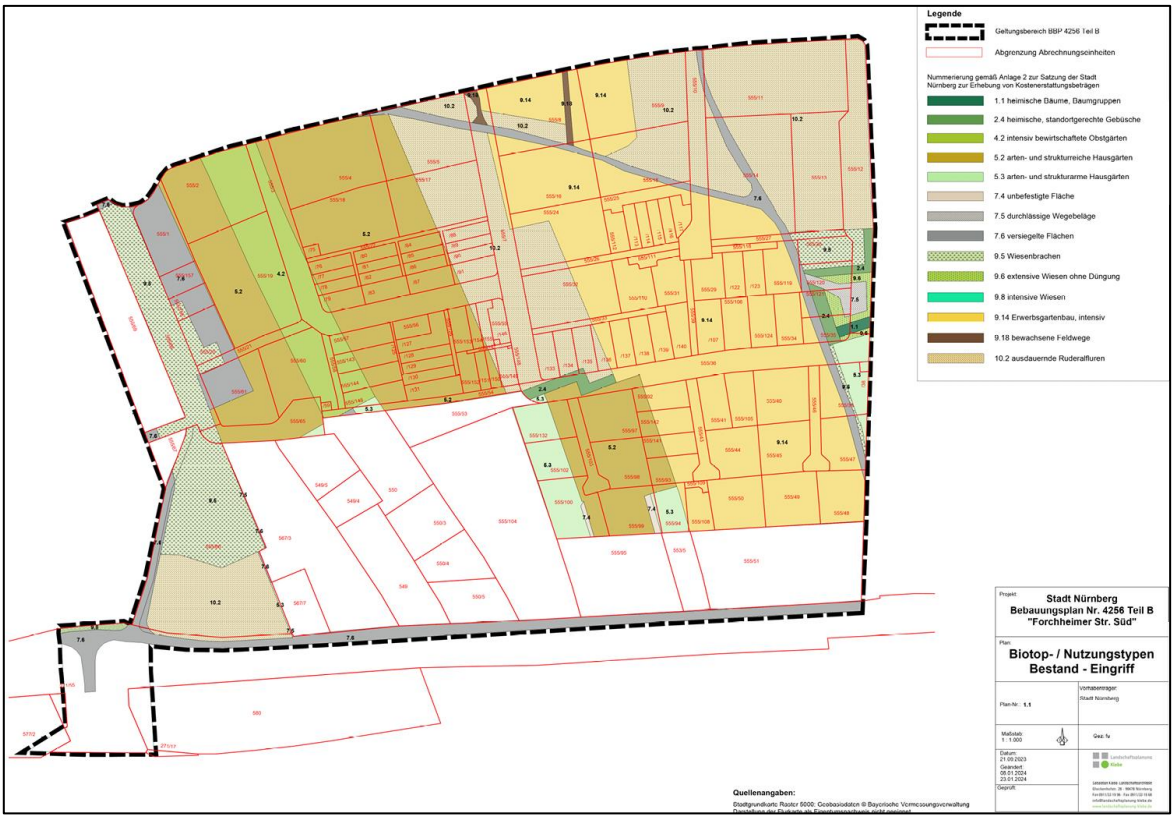


Abbildung: Biotop-/Nutzungstypenkartierung Bestand - Eingriff, © Landschaftsplanung Klebe; Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand: 23.01.2024

I.4.6.2. Methodik

Zunächst wurden die betroffenen Biotoptypen flächenmäßig erfasst, in einer Karte dargestellt und den nach der Anlage 2 der KostenErstS vorgegebenen „ökologischen Wertfaktoren (Bestand)“ zugeordnet.

Aus der Multiplikation der Fläche (in m²) mit dem Wertfaktor ergibt sich der Bestandswert der jeweiligen Fläche. Die Bestandswerte innerhalb eines einzelnen Flurstücks werden aufsummiert, um den Bestandswert des jeweiligen Flurstücks zu ermitteln. Die Bestandswerte der Flurstücke werden dann mit dem aus dem Maß der baulichen Nutzung resultierenden Beeinträchtigungsfaktor multipliziert. Das errechnete Produkt beschreibt den Eingriffsumfang des jeweiligen Flurstücks. Mithilfe der folgenden Formel wird anschließend der Anteil des jeweiligen Flurstücks am Gesamtausgleich ermittelt:

$$Ausgleichsanteil = \frac{Eingriffsumfang\ einzelnes\ Flurstück}{Gesamteingriffsumfang} * 100$$

Für die Flächen der Baugebiete wurde die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 4 Satz 1 der KostenErstS in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO als Beeinträchtigungsfaktor verwendet.

Die Verkehrsflächen und die Flächen für Versorgungsanlagen werden als vollversiegelt angenommen, sodass für sie fiktiv eine GRZ von 1,0 angesetzt wird.

Anhand der Tabelle der Satzung zur BP-Änderung Nr. 4256 Teil B erfolgt eine flurstücksgenaue Zuordnung der prozentualen Anteile der Wertpunkte der Ausgleichsflächen- und -Maßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken.

Die Kosten für die anteilsmäßig enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Herstellung von örtlichen Erschließungsstraßen entstehen, sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Der Anteil der Verkehrsflächen (42,8%) am Ausgleich kann nicht über die Kosten-ErstS refinanziert werden. Dies bedeutet, dass die als Ausgleich zu pflanzenden Straßenbäume bei der Verteilung des Aufwandes nicht berücksichtigt werden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In WA 3 wurde eine Baugrenze zur Sicherung des Gebäudeabstands zu einem zu erhaltenden Baum festgesetzt. Da die Festsetzung des zu erhaltenen Baumes im Zuge der Baugenehmigung obsolet geworden ist, entfällt infolgedessen auch die hiermit begründete Baugrenze, da sie nicht mehr erforderlich ist.

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die einzelnen Flächensegmente der Öffentlichen Grünfläche, die im Planteil als naturnaher Bereich festgesetzt sind, werden teilweise als ökologische Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Sie sind entsprechend mit der Bezeichnung A1 – A5 versehen und mit T-Linien umrahmt. Eine Erhöhung des Arten- und Strukturreichtums der vorher überwiegend landwirtschaftlichen genutzten Flächen soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen und die Entwicklung von Säumen und extensiven Wiesen erreicht werden. Verwendet werden ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten. Die naturnahen Grünflächen sollen zusammen mit den privaten Grünflächen (einschließlich Kleingartenanlage) und dem ebenfalls extensiv gepflegten betreuten Spielplatz durch die o.g. Maßnahmen als Biotopverbundachse, die zwischen den Bahnbiotopen im Süden und den Biotopen nördlich der Forchheimer Straße bis zum verlegten Wetzendorfer Landgraben eine Verbindung herstellt, fungieren.

Extensiv gepflegte Wiesen mit hohem Blütenangebot stellen für Insekten, Tagfalter und Heuschrecken wertvolle Bereiche dar. Voraussetzung dafür ist, dass die Grünflächen höchstens zwei Mal im Jahr gemäht werden und Bereiche mit Säumen stehen bleiben. Zur Ergänzung des Gehölzbestandes des öffentlichen Grünzugs sowie zur Erhöhung des Strukturreichtums in den Wohngebieten werden im Straßenraum einzelne Bäume, die für Tiere als Trittsteine zwischen den Grünflächen fungieren, festgesetzt. Der Erhalt der klimaregulierenden Funktionen wird außerdem durch eine Durchgrünung des Planungsgebiets bewirkt.

Die in Kapitel I.4.4.4 beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen erfüllen die Voraussetzungen zur Aufwertung der Funktionen für den Naturhaushalt. Sie sind als Ausgleich für die vorgesehenen Eingriffe im Geltungsbereich geeignet, weil es sich bei den durch den BP verlorengegangenen Lebensräumen vorwiegend um Äcker, extensiv genutzte sowie ruderale Wiesenflächen gehandelt hat. Durch die Rücknahme der intensiven Nutzung auf den Ausgleichsflächen werden adäquate Lebensräume geschaffen. Für viele Tierarten stellen die Entwicklungsziele auf den externen Ausgleichsflächen höherwertige Nahrungsgebiete als intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen im Baugebiet selbst und die separaten Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Außenbereich wird somit aus fachlicher Sicht ein ausreichender Ausgleich der Eingriffe erreicht.

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.3.1. Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben

Im Plangebiet liegen Teile des im Amtsblatt vom 03.03.2021 ortsüblich bekanntgemachten, gemäß § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes Wetzendorfer Landgraben. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.02.2026 verlängert. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BPs Nr. 4256 Teil B im Jahr 2006 hat noch keine Bekanntmachung oder vorläufige Sicherung dieses Überschwemmungsgebietes stattgefunden und konnte zu diesem Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind Flächen, in denen ein Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) zu erwarten ist und für die das förmliche Festsetzungsverfahren eingeleitet wurde. Mit der öffentlichen Bekanntmachung finden die Schutzvorschriften der §§ 78 ff. WHG entsprechende Anwendung. Diese beinhalten insbesondere Beschränkungen und Genehmigungspflichten für die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen sowie für sonstige Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die nachrichtliche Übernahme in den BP erfolgt gemäß § 9 Abs. 6 BauGB. Es handelt sich hierbei um die Übernahme einer außerhalb des Bauleitplanverfahrens getroffenen wasserrechtlichen Festlegung. Durch die Darstellung im BP wird keine eigenständige bauplanungsrechtliche Festsetzung getroffen; vielmehr dient sie der Information und der Sicherstellung, dass die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen in künftigen Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Bereits rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets genießen grundsätzlich baurechtlichen Bestandsschutz. Ihre zulässige Nutzung bleibt unberührt. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung sind weiterhin möglich.

Einschränkungen können sich jedoch bei baulichen Erweiterungen, wesentlichen Änderungen oder bei einem Wiederaufbau nach vollständiger oder weitgehender Zerstörung ergeben, da insoweit die wasserrechtlichen Anforderungen der §§ 78 ff. WHG maßgeblich sind. Entsprechende Vorhaben unterliegen regelmäßig einer wasserrechtlichen Prüfung bzw. Genehmigungspflicht. So wird sichergestellt, dass zusätzliche Bebauung nur unter ausreichender Berücksichtigung der bestehenden Hochwassergefahr erfolgt.

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird dem Belang des Hochwasserschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB Rechnung getragen. Gleichzeitig wird klargestellt, dass für bestehende Bebauung keine unmittelbaren Rückbauverpflichtungen aus der Bauleitplanung folgen, sondern die wasserrechtlichen Vorschriften im Einzelfall Anwendung finden.

I.5.3.2. Denkmalschutz (Archäologische Verdachtsfläche für Bodendenkmäler)

Aufgrund vorgeschichtlicher Siedlungsfunde und -befunde im unmittelbaren Umfeld ist in der Planzeichnung Geltungsbereich Planteil der gesamte Bereich nördlich des Zeisigweges (Flst. 271 Gmkg. Wetzendorf) als archäologische Verdachtsfläche einzustufen. Die Kartierung erfolgte 2021. Sämtliche Aufgrabungen in diesem Bereich sind erlaubnispflichtig gem. Art. 7 BayDSchG, Die Erlaubnis kann vorab bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg) beantragt werden. Die Erlaubnis wird in der Regel unter der Auflage erteilt, dass die Bodeneingriffe archäologisch begleitet werden müssen.

II. VERFAHREN

II.1. BETEILIGUNGEN

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. KOSTEN

Durch die Änderung des BPs entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Vielmehr kann durch die Änderung des BPs der ökologische Ausgleich gemäß der KostenErstS (Stand: 21.07.2006) abgerechnet werden.

IV. QUELLENANGABEN

Fachgutachten zur rechtssicheren Ausgleichsflächenzuordnung, Landschaftsplanung Klebe, 2025

Nürnberg, den 11.08.2026

Stadtplanungsamt	Umweltamt
gez. Dengler	gez. Dr. Köppel
Dengler Leiter Stadtplanungsamt	Dr. Köppel Leiter Umweltamt