Stadtplanungsamt
Umweltamt

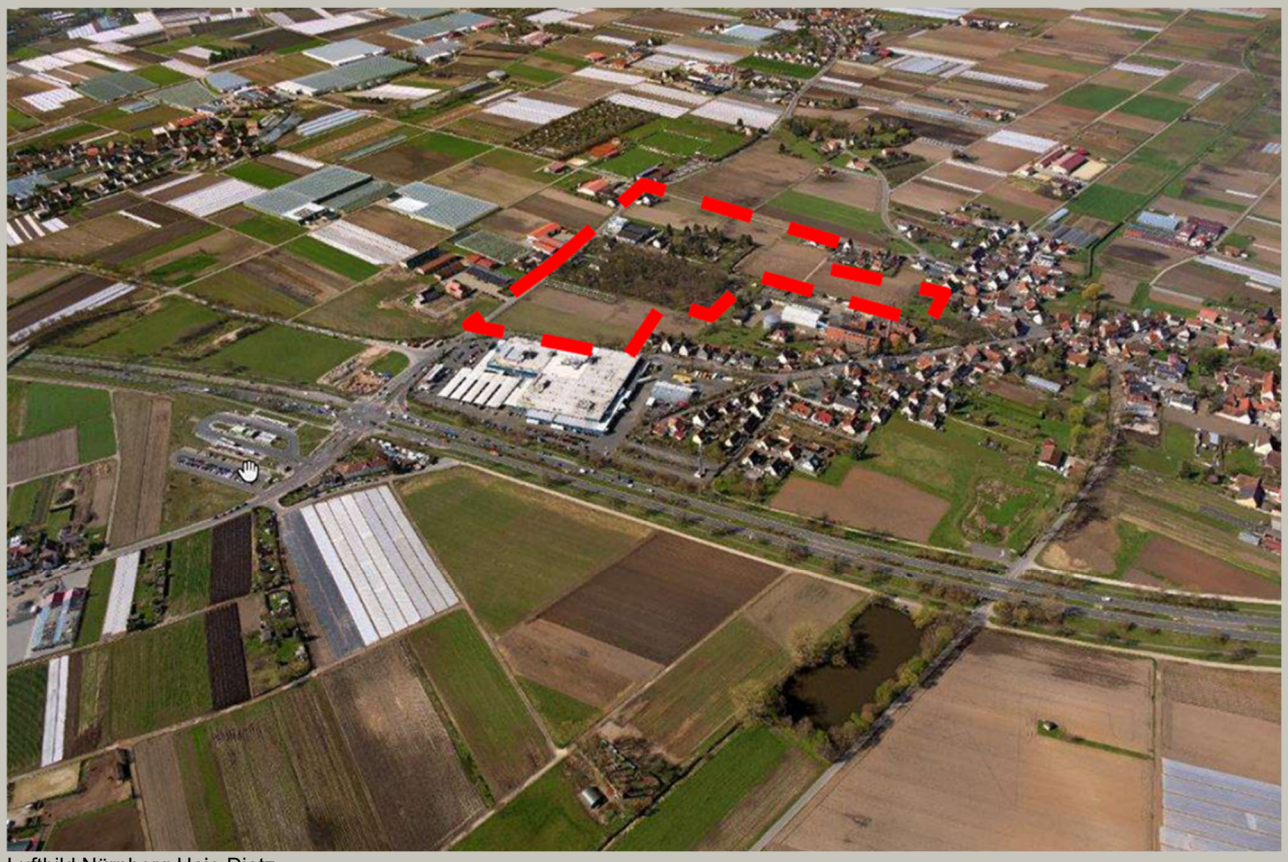
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)

21. Änderung: Bereich Buch Süd

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Entwurf

Stand: 27.08.2026



Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf der 21. Änderung: Bereich Buch Süd

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4

I.1. ALLGEMEINES (GEBIET / RECHTSGRUNDLAGEN / VERFAHREN) 4

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN 4

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 5

I.3.1. BESTANDSANALYSE ÄNDERUNGSBEREICH 5

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT 7

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben 7

I.3.2.2. Fachplanungsrecht 9

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 9

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 10

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 10

I.4.2. LANDSCHAFTSPLANUNG 11

I.4.3. VERKEHRSKONZEPT 11

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE 11

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN 12

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG 16

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG 16

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN 17

I.6.3. FLÄCHENBILANZ 18

II. UMWELTBERICHT 19

II.1. EINLEITUNG 19

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 20

II.2.1. FLÄCHE 20

II.2.2. BODEN 20

II.2.3. WASSER 21

II.2.4. PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT 22
II.2.5. TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT 24
II.2.6. LANDSCHAFT 25
II.2.7. MENSCHLICHE GESUNDHEIT 25
II.2.7.1. Erholung 25
II.2.7.2. Lärm 26
II.2.7.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 27
II.2.8. LUFT 27
II.2.9. KLIMA 28
II.2.10. ABFALL 29
II.2.11. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER 29
II.2.12. WECHSELWIRKUNGEN 29

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE 29

II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 30
II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF) 30
II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ 30

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT) 31

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN / METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 31

II.7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 32

II.8. ZUSAMMENFASSUNG 33

III. VERFAHREN 36

III.1. BETEILIGUNGEN 36
III.1.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB 36
III.1.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB 36
III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 37
III.1.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 37

III.2. PLANRECHTFERTIGUNG /FAZIT 37
III.2.1. LÄRMIMMISSIONEN (FLUGLÄRM) 37
III.2.2. INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN 37

III.3. KOSTEN 38

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP)
Entwurf der 21. Änderung: Bereich Buch Süd

I. PLANBERICHT ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

I.1.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen für die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP) sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I S. 224) geändert worden ist, und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgezeigt und in die Änderung des FNP einbezogen.

I.2. ANLASS ZUR ÄNDERUNG – PLANUNGSZIELE

Das Gebiet zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und der Bebauung am Seeweg soll nach Aufgabe der Nutzung des Hefewerks als Gesamtquartier entwickelt werden. Hierbei soll ein Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Schulstandort mit integriertem Hort, Grünflächen und Wald entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch Süd“ erforderlich, der gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen FNP entwickelt sein muss. Der FNP stellt für den zu entwickelnden Bereich gegenwärtig zu ca. je einem Drittel gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Fläche sowie Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung (Garten- und Landschaftsbau) dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung, sodass der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern ist. Die 21. Änderung des FNP wurde mit einem etwas größeren Änderungsbereich mit Beschluss des Stadtrats vom 24.05.2017 eingeleitet. Am 17.07.2024 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs beschlossen. Der Umgriff des Vorentwurfs der 21. Änderung des FNP beschränkte sich bereits bei diesem Verfahrensschritt auf den zu ändernden Flächenumgriff.
Der nun vorliegende Entwurf der 21. Änderung weist nun nochmals einen in Teilabschnitten einen leicht veränderten Änderungsbereichsumgriff auf.
Ziel der Planung ist die Änderung der Darstellung vorrangig in gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Flächen für Wald, Grünflächen sowie Fläche für Gemeinbedarf. Die jeweiligen Flächenanteile werden in der Flächenbilanz unter I.6.3 angegeben.

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. BESTANDSANALYSE ÄNDERUNGSBEREICH

Lage im Stadtgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Buch im Süden des Nürnberger Ortsteils Buch. Er wird im Westen durch den Wehrenreuthweg, im Nordwesten, Norden und Nordosten durch bestehende Bebauung sowie im Osten durch die Bucher Hauptstraße und im Süden durch die Straße Am Wegfeld begrenzt.
Der Änderungsbereich der 21. Änderung des FNP umfasst eine Fläche von ca. 9,9 ha.

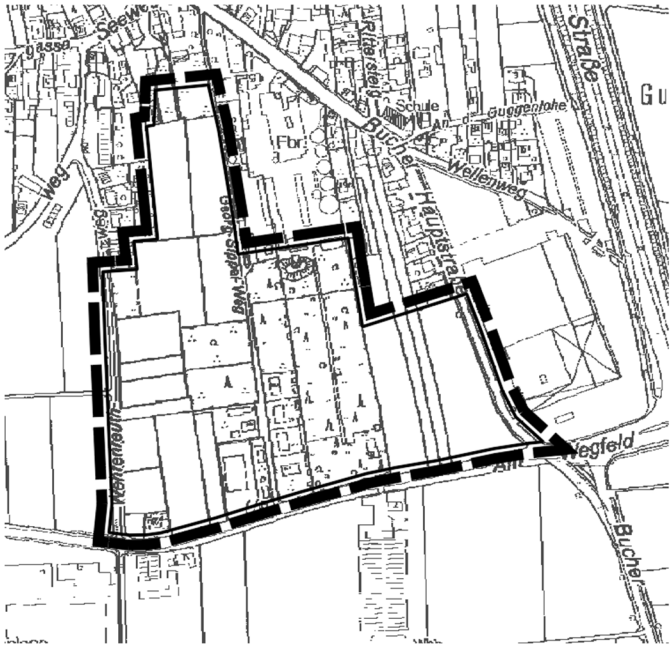


Abbildung 1: Änderungsbereich der 21. Änderung des FNP; ohne Maßstab, Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001

Topographie

Das Gebiet steigt von <306 m ü. NHN im Westen auf 308 m ü. NHN im Osten flach an.

Gegenwärtige Nutzung und Baustruktur

Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Fabrikgeländes des ehemaligen Hefewerks, welches knapp 160 Jahre in Betrieb war und 2022 geschlossen wurde. Im Zentrum des Änderungsbereichs befinden sich Grünflächen und eine Waldfläche, welche Teil des Firmengeländes waren. Im Süden stehen drei Wohngebäude an der Straße Am Wegfeld.
Westlich des Hefewerkgeländes schließen sich der Georg-Sippel-Weg und landwirtschaftliche Flächen an. Am südlichen Ende des Georg-Sippel-Wegs befinden sich Kleingärten, vier Siedlungshäuser, eine Gewerbefläche mit angrenzendem Einfamilienhaus sowie ein einzelnes Wohnhaus nahe der Einmündung Wehrenreuthweg / Am Wegfeld. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Flächen.

Umgebung
Der Änderungsbereich ist von verschiedenen Nutzungen umgeben.
Nördlich des Änderungsbereichs grenzt das Fabrikgelände der ehemaligen Hefewerke Beim Bast an. Bei dem ehemaligen Hefewerk handelt es sich um ein Backsteingebäude mit einem hohen Industrieschornstein bzw. Schlot, daneben bestehen alte Werksgebäude wie das Verwaltungsgebäude, das Magazingebäude oder die Kesselhalle, welche zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Seit der Schließung des Hefewerks 2022 erfolgte ein sukzessiver Rückbau der bestehenden Produktionsmaschinen und Siloanlagen sowie temporäre Nutzung und Neuvermietung von Flächen.
Zudem schließt der Änderungsbereich im Norden unmittelbar an den Ortsteil Buch an. Von Nordwesten über Norden bis Nordosten grenzen vornehmlich Wohnnutzungen an, unter denen sich auch vereinzelt kleine Gewerbebetriebe befinden. So befindet sich im Norden ein gastronomischer Betrieb und im Nordosten Dienstleistungsgewerbe (Büro in Wohngebäuden) und eine Bankfiliale. Im Nordwesten mischt sich die Wohnbebauung mit gewachsenen landwirtschaftlichen Strukturen.
Im Osten grenzt unmittelbar Wohnnutzung an, die ebenfalls mit kleingewerblichen Nutzungen durchmischt ist. Hier finden sich neben einem Labor-Dienstleister kleinere Kfz-Werkstätten. Dominanteste Nachbarnutzung ist im Osten ein großflächiger Lebensmittelgroßhandelsbetrieb mit Tankstelle.
Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Familienbetriebe mit Hofladen und Wohnnutzung. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich im Süden und Südwesten vereinzelte Wohnnutzung (Einfamilienhausbebauung) sowie ein Baustoffhandel. Dahinterliegend ist im Südwesten darüber hinaus der Sportverein TSV Buch zu finden.
Westlich grenzt an den Änderungsbereich vornehmlich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Vorbelastungen
Im Änderungsbereich sind keine Altlastenflächen oder -verdachtsflächen bekannt.
Für den Änderungsbereich wurde durch eine Auswertung historischer Luftbilder eine konkrete Kampfmittelbelastung ermittelt. Die Flächen weisen sowohl Verdachtsmomente für Bombenblindgänger als auch für Artilleriebeschuss auf und werden gemäß den Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung in die Kategorie 2 (weiterer Erkundungsbedarf) eingestuft. Zur Gefahrenabwehr und Sicherstellung der baulichen Nutzung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte eine detaillierte technische Erkundung sowie ggf. eine Kampfmittelräumung durchzuführen.
Die vorhandenen relevanten Belastungen durch Immissionen (Gewerbe-, Verkehrs-/Flug- und Freizeitlärm) werden im Umweltbericht zur FNP-Änderung dargelegt.

Verkehr
Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den Wehrenreuthweg im Westen, die Bucher Hauptstraße im Norden und Osten sowie die Straße Am Wegfeld im Süden. Über die Haltestelle Am Wegfeld, im Kreuzungsbereich Erlanger Straße (B4) / Johann-Sperl-Straße ist das Gebiet an den ÖPNV (Bus und Straßenbahn) angebunden. Neben den Straßenbahnlinien 4 (Nürnberg Am Wegfeld – Gibitzenhof) und 10 (Nürnberg am Wegfeld – Dutzendteich) wird die Haltestelle „Am Wegfeld“ auch von den Buslinien 20 (Nürnberg Am Wegfeld – Erlangen Hauptbahnhof), 31 (Herrnhütte – Großgründlach), 33 (Nürnberg Flughafen – Fürth Hauptbahnhof), Linie 179 (Fürth Süd – Nürnberg Großgründlach), 290 (Nürnberg Am Wegfeld – Erlangen Waldkrankenhaus) sowie der Regionalbus-Linie 199 (Nürnberg Am Wegfeld – Herzogenaurach) angefahren, außerdem vom Schulbus Linie 99. Die Buslinien verkehren grundsätzlich unter der Woche im 20-Minutentakt und samstags bzw. an Sonn-/ Feiertagen im 40-Minutentakt.

Natur und Landschaft
Der Änderungsbereich ist mit Ausnahme einzelner bebauter Grundstücke Am Wegfeld und am Georg-Sippel-Weg weitgehend unversiegelt. Von den unversiegelten Bereichen werden deutlich über die Hälfte landwirtschaftlich genutzt. Die restlichen unversiegelten Flächen verteilen sich auf Gehölze, Wald und Gartenflächen.
Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Der Grundwasserflurabstand wurde bei den Hydrogeologischen Untersuchungen mit Tiefen von 1,44 m bis 3,18 m unter GOK ermittelt. Die Grundwasserfließrichtung ist von Süd nach Nord anzunehmen.

Detaillierte Aussagen zu Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht (s. Kap. II) zu entnehmen.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN/ VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG), Art 6 Nr. 3
Das Land Bayern strebt bis spätestens zum Jahr 2030 an, den Flächenverbrauch durch Umwandlung von Freiraumflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit auf die Richtgröße von 5 ha pro Tag zu begrenzen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Das am 1. September 2013 in Kraft getretene LEP (inklusive der am 01.06.2023 in Kraft getretenen Teilfortschreibung) definiert u.a. folgende Ziele, an die die Bauleitplanung anzupassen ist:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot).
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.1 Soziales).
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen).
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien)

Zudem sollen Planungen insbesondere folgende Grundsätze berücksichtigen:

- Es sollen die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (1.3.1 Klimaschutz)

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaveränderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (1.3.1 Anpassung an den Klimawandel) allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. (1.3.1 Anpassung an den Klimawandel)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 Flächensparen).
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung).
- Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden (4.4 Radverkehr).
- Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden. (6.2.2 Windenergie)
- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden. (6.2.6 Tiefengeothermie)
- Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden. Darüber hinaus soll es nur für solche Zwecke genutzt werden, für die seine speziellen Eigenschaften notwendig sind. (7.2.2 Schutz des Grundwassers)

Regionalplan Region Nürnberg (RP7)
Der am 01.07.1988 in Kraft getretene und laufend fortgeschriebene RP 7 konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie folgt (Auszug):

- Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums (…), hingewirkt werden. (RP 7 3.2.2 Wohnungswesen).
- (…) Durch den Ausbau geeigneter Stadtteilzentren soll eine Entlastung der Stadtkerne angestrebt werden. (RP 7 3.4.1 Städtebau).
- Bei der weiteren Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur sollen die Belange des öffentlichen Personenverkehrs und des Individualverkehrs aufeinander abgestimmt werden. (…) sollen der öffentlichen Personennahverkehr und der nicht motorisierte Individualverkehr (…) vorrangig ausgebaut und gefördert werden. (RP 7 4.1.3 Verkehrsleitbild).
- Im Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum (…) soll sich die weitere städtisch-industrielle Entwicklung verstärkt an der Belastbarkeit des Naturhaushalts orientieren. Durch ein System von Grün- und sonstigen Freiflächen soll der starken Belastung der Luft entgegengewirkt, die Umweltqualität verbessert sowie zur Erhaltung und Verbesserung der Erholungsnutzung beigetragen werden (RP 7 2.3.1.5 Gebietskategorien, ökologisch-funktionelle Raumgliederung).
- Die für die Erholung und aus ökologischen Gründen bedeutsamen Freiflächen (…) sollen in Verbindung mit den entsprechenden Gebieten (…) erhalten und zu einem Grün- und Freiflächensystem ausgebaut werden. (RP 7 2.3.2.1 Sozioökonomische Raumgliederung, Großer Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, Entwicklung der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen)

Bebauungspläne und Zulässigkeit von Bauvorhaben
Im Änderungsbereich befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Weiterhin besteht auch keine Veränderungssperre im Änderungsbereich.

Planungsrechtlich ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Änderungsbereich gegenwärtig überwiegend nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Lediglich die bestehende Bebauung entlang der Straße Am Wegfeld beurteilt sich planungsrechtlich nach § 34 (Innenbereich).

I.3.2.2. Fachplanungsrecht

Naturschutz/ Wasserschutz
Amtlich kartierte Biotope oder Flächen, die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler, FFH- oder SPA-Gebiete sowie Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.
Der Waldbereich ist im Arten- und Biotopschutzprogramm Stadt Nürnberg als Biotop-Nr. 304 (regional bedeutsamer Lebensraum) erfasst.

Denkmalschutz und Bodendenkmäler
Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Lärmschutzbereich
Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone der Fluglärmschutzverordnung Nürnberg – (FluLärmV N) vom 9. September 2014. In dieser Zone dürfen nach § 5 FluLärmG (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm) Wohnungen grundsätzlich nicht errichtet werden. Die Nachtschutzzone definiert die maximale Ausdehnung des Lärmschutzbereichs.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Infrastrukturelle Bedarfssituation
Für den Ortsteil Buch soll perspektivisch ein Grundschulneubau für die Entlastung und Versorgung des nördlichen Stadtgebietes vorgesehen werden.

Eigentumsverhältnisse
Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im privaten Eigentum.

Kommunalpolitische Gründe oder sonstige Stadtratsbeschlüsse
<u>Mobilitätsbaukasten für Bauvorhaben in Nürnberg</u>
Der Mobilitätsbaukasten listet Maßnahmen auf, die multimodales Verkehrsverhalten unterstützen. Ziel ist es, die Verkehrsmittelwahl und damit das zukünftige Verkehrsaufkommen sowohl der Bewohnerinnen und Bewohner als auch der Beschäftigten und Besuchenden eines Areals zu beeinflussen. Die Wahl des Verkehrsmittels variiert situationsbedingt, wenn entsprechende Bedingungen sowohl in Form von Angeboten als auch in Form von Restriktionen für die Nutzung verschiedener Verkehrsmittel gegeben sind. Zentrales Ziel des Mobilitätsbaukastens ist die Situation für ÖPNV-Nutzende, Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Radfahrende zu verbessern sowie konkret die Anzahl neu erzeugter Kfz-Fahrten zu reduzieren. Dabei sollen möglichst viele Fahrten auf den Umweltverbund verlagert werden und zu einem umwelt- und stadtgerechten Mobilitätsverhalten beitragen.
Der Verkehrsausschuss beschloss in der Sitzung vom 13.12.2018, dass bei der Entwicklung neuer Bauvorhaben das von der Verwaltung vorgelegte Mobilitätskonzept auch unter Abweichung von der Stellplatzsatzung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist, wie im Mobilitätskonzept beschrieben, im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen im Rahmen der zugehörigen Städtebaulichen Verträge umgesetzt werden sollen.

Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung
Der Klima-Baukasten für die Nürnberger Bauleitplanung bündelt das Spektrum an Möglichkeiten, mit dem den Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung in der Flächennutzungs- und vor allem Bebauungsplanung Rechnung getragen werden kann.
Die Beschlussfassung zum Klima-Baukasten sieht eine individuelle, auf den einzelnen Bauleitplan maßgeschneiderte Verbindlichkeit von Klimazielen vor. Der Baukasten zeigt dabei Handlungsspielräume für Regelungen im Bebauungsplan sowie in ergänzenden vertraglichen Regelungen auf.
Der Stadtplanungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.07.2021 beschlossen, dass der Klima-Baukasten in der Bauleitplanung zur Anwendung kommen soll. Dabei ist im Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen umgesetzt werden können und sollen.

Stadtratsbeschluss „Nürnberg grün und lebenswert“
Nach dem Beschluss des Stadtrates vom 14.06.2023 sollen im Rahmen der Bauleitpläne grundsätzlich Festsetzungen zur Eindämmung des Flächenfraßes und der weiteren Bodenversiegelung getroffen werden. Dabei sollen folgende Ziele insbesondere verfolgt werden:

- Reduzierung der Umwandlung von Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Wald
- Erhalt des Reichswaldes, des Knoblauchslandes, des Moorenbrunnfeldes und der landwirtschaftlichen Flächen im Nürnberger Süden
- Erhalt gesetzlich geschützter Biotope, sowie von Flächen, die im Stadtklimagutachten als für den Klimaschutz relevant (z.B. als Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete) erfasst wurden;
- Erhalt von innerstädtischen Freiflächen und Freiräumen.

I.4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.4.1. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Für das Gebiet des ehemaligen Hefewerkes Buch und den westlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, welcher nun durch die Bauleitplanung umgesetzt werden soll. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die alten Gebäude überwiegend zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Innerhalb der Fluglärmschutzzone und außerhalb des Änderungsbereichs sollen neue gewerbliche Nutzungen insbesondere in den im aktuell wirksamen FNP dargestellten Gewerbeflächen angesiedelt werden. Im Änderungsbereich sollen soziale Einrichtungen, Wohnnutzung (außerhalb der Fluglärmschutzzone) und gemischte Nutzung etabliert werden. Die Siedlungsentwicklung soll möglichst auf konfliktarmen Bereichen erfolgen. Wertvolle Lebensräume und Lebensraumstrukturen für Pflanzen und Tiere sollen bei der räumlichen Entwicklung berücksichtigt und möglichst erhalten sowie in ihrer ökologischen Funktion gesichert werden. Ziel ist darüber hinaus, die Versiegelung zu begrenzen und eine ortsnahe Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen, um die natürliche Wasserhaushaltsfunktion möglichst zu erhalten.

Der neue Ortsteil Buchs soll ein neues autoarmes Quartier mit Arbeit, Freizeit- und sozialen Angeboten sowie Wohnen werden. Eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt im Bebauungsplan Nr. 4675 „Buch Süd“.

I.4.2. LANDSCHAFTSPLANUNG

Im Zentrum des städtebaulichen Rahmenplans für das Gebiet steht ein starkes und qualitätsvolles Freiraumnetzwerk. Dabei soll insbesondere die bestehende Grünstruktur im Gebiet erhalten und erweitert werden. In der Änderung des Flächennutzungsplans wird dies in Form der Darstellung Fläche für Wald (ca. 1,1 ha) und öffentliche Park- und Grünanlage (ca. 0,6 ha) dargestellt. Die Wald- und Grünflächen dienen zur Versorgung der Einwohner mit Spiel- und Erholungsflächen.

I.4.3. VERKEHRSKONZEPT

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen von Norden (Bucher Hauptstraße), Osten (Bucher Hauptstraße), Süden (Am Wegfeld) sowie Westen (Wehrenreuthweg). Dabei soll der ruhende Verkehr grundsätzlich an den jeweiligen Gebietseingängen in Quartiersgaragen untergebracht werden, sodass in weiten Teilen ein autofreies Quartier erreicht werden kann.
Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über das bereits bestehende Verkehrsnetz, insbesondere mit der Straßenbahn- und Bushaltestelle „Am Wegfeld“ sowie den bestehenden Bushaltestellen am Rand des Plangebiets, im Norden in der „Bucher Hauptstraße“ und im Südwesten in der Straße „Am Wegfeld“.

I.4.4. GENDER UND DIVERSITY ASPEKTE

Als öffentlicher Belang sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob eine Planung bestimmte Personengruppen in besonderer Weise betrifft (z.B. Männer, Frauen und Andere, ältere und jüngere Menschen, Menschen mit und ohne Behinderungen, Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, Menschen mit unterschiedlicher beruflicher Stellung und Einkommen).

Im Änderungsbereich ist eine Nutzungsmischung insbesondere mit Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel sowie öffentlicher und sozialer Infrastruktur vorgesehen. Die Wohnnutzungen werden als geförderter und frei finanzierbarer Wohnungsbau geplant, um hierdurch die Belange aller Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu berücksichtigen.
Die Planung sieht eine hohe Wohn- und Freiraumqualität sowie ein bedürfnisgerechtes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vor. Dabei steht eine gute Verknüpfung und Einbindung zur Umgebung und in die Freiräume sowie eine gute verkehrliche Anbindung für motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ebenfalls im Fokus und sind Ausdruck der gleichstellungsorientierten Planung.

Die Betrachtung weiterer Faktoren, welche aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine FNP-Relevanz haben (barrierefreie Lage der Baukörper, Zugänge und Stellplätze, Lage und Ausführung von Fahr-radabstellplätzen, Ausleuchtung von Gebäude und Freianlagen, offene Wegebeziehungen zur Vermeidung von Angsträumen) fließt in die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Ausführungsplanung ein.

I.5. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Alternativenprüfung: Wohnen, Sicherung des nördlichen Gewerbestandortes, Bereitstellung von diversen Gemeinbedarfsflächen

Die wohnberechtigte Bevölkerung Nürnbergs ist seit 2010 von 497.949 auf 546.397 (2024) Einwohner angewachsen (Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung Nürnberg 2025-2033, Stand September 2025). Für 2033 gehen die Prognosen von einem weiteren Anstieg auf 554.700 Einwohnern aus (ebd.).

In Summe sind dem Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg derzeit Potenziale für den Bau von rund 25.700 Wohnungen bekannt (Quelle: Stadtplanungsamt 2023), deren Umsetzung bis 2033 wahrscheinlich ist. Von diesen stehen wiederum ca. 16.500 Wohneinheiten kurzfristig im Zeitraum zwischen 2024-2029 zur Verfügung (ebd.). Für den darauffolgenden Zeitraum von 2030 bis 2033 ist mit einem bereits heute bekannten Flächenpotenzial für ca. 9.200 Wohneinheiten (ebd.) die Grundlage für eine Umsetzung dieses Ziels gegeben.

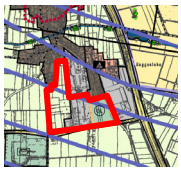
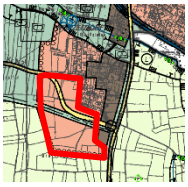
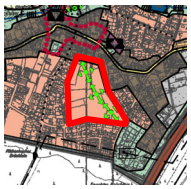
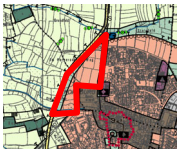
Der Abgleich des prognostizierten Wohnungsneubaubedarfs mit den verfügbaren Wohnbauflächenpotenzialen zeigt, dass die bis 2033 voraussichtlich umsetzbaren Flächen rechnerisch zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs ausreichen. Die rechnerische Flächenverfügbarkeit führt jedoch nicht automatisch zur Realisierung von Wohnungsbauvorhaben. Insbesondere Eigentumsverhältnisse, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie infrastrukturelle Voraussetzungen können die Umsetzung erheblich verzögern oder verhindern. Zudem reicht die aktuelle Wohnbautätigkeit nicht aus, um die bestehende Wohnungsnachfrage zeitnah zu decken. Zur Sicherung einer langfristig ausreichenden Wohnraumversorgung ist daher die frühzeitige Identifizierung und planungsrechtliche Sicherung weiterer Wohnbaustandorte erforderlich.

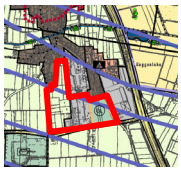
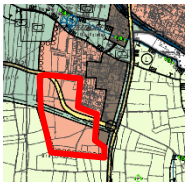
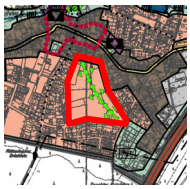
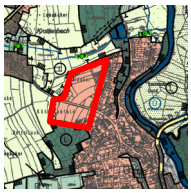
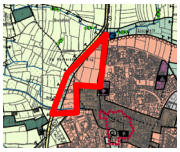
Untersucht wurden dazu Flächen im gesamten Stadtgebiet, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen beziehungsweise als gemischte Bauflächen dargestellt sind und eine Mindestgröße von 3,5 ha aufweisen und für die kein Bebauungsplan besteht.

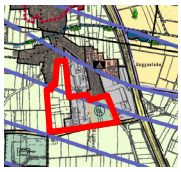
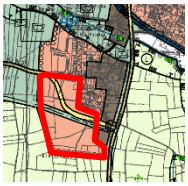
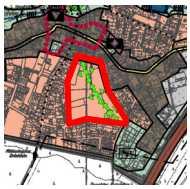
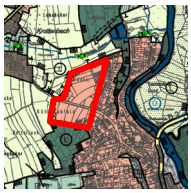
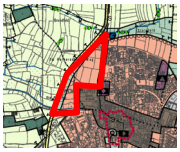
Mögliche Standortalternativen für Wohnbauflächen ohne B-Plan in Kraft	Bruttofläche / ha	Planungsstand	weitere Untersuchung
Buch Süd	9,9	B-Plan Nr. 4675 in Aufstellung	x
Worzeldorf	13,8		x
Schleswiger Straße	8,6	B-Plan Nr. 4641b in Aufstellung	
Moorenbrunnfeld	7,3		x
Kornburg West	6,3		x
Bielefelder Straße	6	B-Plan Nr. 4520 in Aufstellung	
Mühlhof, Krottenbacher Str.	4,9		x
Fischbach, Am Feuchter Brücklein	4,3		x
Herbststraße / Großreuth b. Schweinau	4,1	B-Plan Nr. 4601 in Aufstellung	
Uffenheimer Straße / Großreuth b. Schweinau	3,5	B-Plan Nr. 4601 in Aufstellung	

Die Standorte mit Entwicklungspotenzial, für die noch keine konkreten Planungsschritte eingeleitet wurden, werden nachfolgend im Vergleich zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Buch Süd näher betrachtet.

Standortmatrix

	Buch Süd	Worzeldorf	Altenfurt, Moorenbrunnfeld	Fischbach, Am Feuchter Brücklein	Mühlhof, Krottenbacher Straße	Kornburg West
						
Größe	9,9 ha	13,8 ha	7,3 ha	4,3 ha	4,9 ha	6,3 ha
Planungsrecht	FNP: Flächen für Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächenmit Schwerpunkt Freiflächennutzung / Garten- u. Landschaftsbau BPLAN Nr. 4675 in Aufstellung, FNP-Änderung bereits 2017 eingeleitet	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen	FNP: Wohnbauflächen
Nutzung	Landwirtschaft, Gewerbe (ehem. Hefefabrik), bestehende Wohnbebauung, Wald	Landwirtschaft	Brache, Freifläche	Landwirtschaft	Landwirtschaft, Gärten	Landwirtschaft
Eigentum	Privat, im Eigentum eines Investors	Privat, kleinteilige Eigentümerstruktur	Freistaat, Privat	Privat	Stadt Nürnberg (ca. 2 ha), Privat	Privat, kleinteilige Eigentümerstruktur
Biotope	Regional bedeutsamer Lebensraum, Artenschutzpunkte	Stadtbiotop, lokal bedeutsamer Lebensraum, geschützter Landschaftsbestandteil	Landesweit bedeutender Lebensraum, an LSG angrenzend, Teilfläche nach § 30 BNatSchG geschützt	Stadtbiotop Einzelbaum	Stadtbiotop, lokal bedeutsamer Lebensraum, angrenzend LSG	Stadtbiotop, lokal bedeutsamer Lebensraum, Teilflächen nach §30 BNatSchG geschützt

	Buch Süd	Worzeldorf	Altenfurt, Moorenbrunnfeld	Fischbach, Am Feuchter Brücklein	Mühlhof, Krottenbacher Straße	Kornburg West
						
Artenschutz	Betroffenheit von Baumhöhlen bewohnenden Fledermäusen und Vögeln, Haussperling, Hausrotschwanz, Mäusebussard und Waldohreule	Keine Daten vorhanden	Faunistisch hochwertiger Bereich	Keine Daten vorhanden	Keine Daten vorhanden	Keine Daten vorhanden
Lärm	Fluglärm / teilweise Lage in der Nachtschutzzone, Straßenlärm entlang Am Wegfeld und Erlanger Straße	Verkehrslärm, Lärmschutz in Teilbereichen erforderlich	Gewerbelärm		-	Verkehrslärm, Lärmschutz in Teilbereichen erforderlich
Anbindung ÖPNV	Anbindung Buslinie 31, 33, 99; Nähe zu Straßenbahn Line 4, 10; Nähe zu zukünftiger Stadtumlandbahn	Busanbindung zur U-Bahn	Busanbindung zur U- und S-Bahn	Busanbindung zur U- und S-Bahn	Busanbindung zur U- und S-Bahn	Busanbindung zur U-Bahn
Innenentwicklung	Nein, aber Entwicklung im Zusammenhang mit Nachnutzung der Hefefabrik (§ 34 BauGB nördlich des Änderungsbereichs) im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch-Süd“	Nein	Nein	Ja	Nein	Nein
Sonstiges	Entwicklung i.V.m. StUB Trasse		BPLAN Nr. 4239 eingestellt	Eigentümer nicht entwicklungsbereit, Fläche nicht verfügbar BPLAN Nr. 4434 eingestellt	BPLAN Nr. 4328 eingestellt	

	Buch Süd	Worzeldorf	Altenfurt, Moorenbrunnfeld	Fischbach, Am Feuchter Brücklein	Mühlhof, Krottenbacher Straße	Kornburg West
						
Beurteilung	Kritisch: FNP-Änderung erforderlich, Betroffenheit Fluglärm, Landwirtschaft und ggf. Artenschutz Positiv: Nähe zu schienengebundenem ÖPNV, Nachnutzung der Hefefabrik in der gemeinsamen Entwicklung möglich	Kritisch: Ungünstige Eigentümerstruktur, schlechte ÖPNV-Anbindung	Kritisch: Negative Umweltauswirkungen, soll aufgrund ökologischer Wertigkeit nicht bebaut werden, Flächengröße	Kritisch: Flächenverfügbarkeit, Flächengröße Positiv: Innenentwicklung	Kritisch: Schlechte ÖPNV-Anbindung, schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgung und sozialer Infrastruktur, Flächengröße	Kritisch: Schlechte ÖPNV-Anbindung, schlechte Erreichbarkeit von Nahversorgung, ungünstige Eigentümerstruktur, Beeinträchtigung hochwertiger Landschaftsteile, Flächengröße

Die Stadt Nürnberg macht es sich zur Aufgabe, neben der hier vorbereitenden Schaffung von Baurecht in Buch-Süd und im Bereich Mühlweg Landschaft, Erholungsraum und Landwirtschaft im Knoblauchsland langfristig zu sichern. Zur Umsetzung dieser Aufgabe und zur Koordination der verschiedenen Flächenansprüche hat die Stadt Nürnberg bereits 2017 Leitlinien der räumlichen Entwicklung für das Knoblauchsland beschlossen, die als Grundlage für die rechtsverbindliche Bauleitplanung, aber auch für weitere Handlungsstrategien und Maßnahmen der Stadt dienen. Ein Teilziel dieser Leitlinien ist, Siedlungsflächen nur an integrierten Standorten auszuweisen, sofern dies auch mit den landwirtschaftlichen Belangen vereinbar ist.
Teile des Standortes Buch Süd sind in diesen Leitlinien als Flächenpotenziale mit dem Ziel einer gemischten baulichen Nutzung definiert.

Ziel der Stadt Nürnberg ist es Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere mit Zugang zu schienengebundenem öffentlichem Personennahverkehr, zu konzentrieren (s. LEP 2.2.8 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen). Am Standort Buch Süd ist dies aufgrund der Nähe zur Straßenbahnhaltestelle „Am Wegfeld“ und perspektivisch zur Stadtumlandbahn am besten gegeben.

Daneben sollen neue Potenzialflächen möglichst an bestehende Siedlungseinheiten (s. LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot) angebunden werden und mit Zugängen zu Nahversorgung und sozialer Infrastruktur ausgestattet sein. Die Entwicklungsbereiche innerhalb des 21. FNP-Änderungsbereiches werden von vorhandener Gewerbe- und Wohnbebauung gesäumt. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Mischnutzungen und Schule beschränkt sich somit auf städtebaulich sinnvolle Arrondierungen der bestehenden Ortslage, z.T. im Zusammenhang mit Planungen zur Lösung bestehender Immissions- und Verkehrsprobleme.

Durch die Sicherung des bestehenden Gewerbestandortes im Norden werden Erweiterungsoptionen für ansässige Unternehmen und Möglichkeiten für Neuansiedlungen geschaffen. Die Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen wird dabei möglichst niedrig gehalten und entspricht daher dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und erfüllt den Grundsatz zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Es sind keine anderen Potenzialstandorte in dieser Größenordnung und mit diesen Voraussetzungen im Stadtgebiet vorhanden. Somit sind die Anforderungen unter Berücksichtigung der oben genannten Alternativen am besten am Standort Buch Süd erfüllt. Ein Verzicht auf Entwicklung, d.h. die Beibehaltung des bestehenden Zustands würde bedeuten, dass das vorhandene Flächenpotenzial hinsichtlich seiner Lage im Stadtgebiet verloren geht und die Fläche nicht zu einer Verbesserung der Wohnraumsituation beitragen könnte. Zudem würde die brach liegende Hefefabrik in naher Zukunft keiner neuen Nutzung zugeführt.

I.6. INHALT DER ÄNDERUNG

I.6.1. DERZEIT WIRKSAME DARSTELLUNG

Im wirksamen FNP der Stadt Nürnberg ist der betreffende Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche, landwirtschaftliche Fläche, Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung (Garten- und Landschaftsbau) und überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Überlagernd sind die Lärmschutzbereiche nach Regionalplan B XII sowie die Schutzzonen nach Fluglärmgesetz dargestellt sowie eine übergeordnete Freiraumverbindung am westlichen Ortsrand entlang des Wehrenreuthwegs.
Die Darstellung der Fluglärmschutzzonen im wirksamen FNP ist rechtlich überholt.

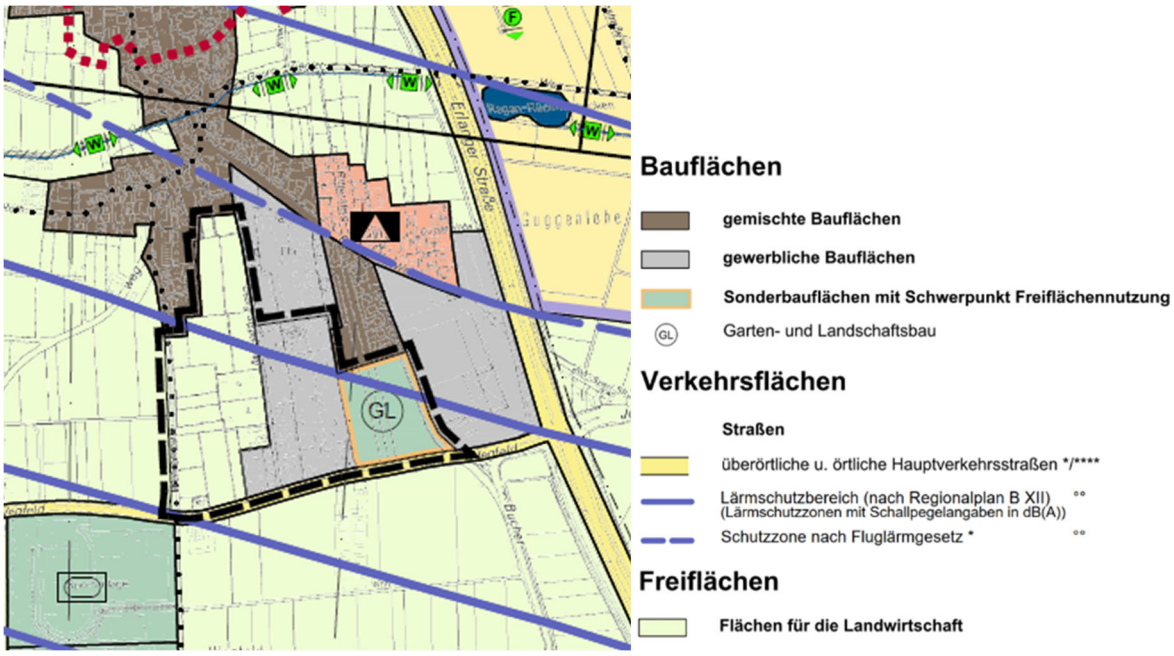


Abbildung 2: wirksamer FNP, Ausschnitt Änderungsbereich mit Umgebung; ohne Maßstab
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001
Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

I.6.2. KÜNFTIGE DARSTELLUNG INKL. KENNZEICHNUNGEN

Geplant ist die Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen sowie einer Gemeinbedarfsfläche zur Realisierung einer Grundschule mit integriertem Hort im Norden.
Außerdem sollen eine Grünfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Park- und Grünanlage und eine Fläche für Wald sowie in Nord-Süd-Richtung eine übergeordnete Freiraumverbindung dargestellt werden.
Die gültige Schutzzone nach Fluglärmgesetz wurde nachrichtlich übernommen.



Zeichenerklärung

Änderungsbereich

Bauflächen

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung
- GL Garten- und Landschaftsbau
- Flächen für Gemeinbedarf
- Einrichtungen für Gemeinbedarf
- Schule oder andere Bildungseinrichtung

Verkehrsflächen

- Straßen
- überörtliche u. örtliche Hauptverkehrsstraßen */****
- ÖPNV
- S Stadtbahn/ Straßenbahn *
- Flugverkehr
- Flughafen
- Lärmschutzbereich (nach Regionalplan B XII) (Lärmschutzzonen mit Schallpegelangaben in dB(A)) **
- Schutzzone nach Fluglärmgesetz *
- Schutzzone nach Fluglärmgesetz * °°
- Bauschutzbereiche gem. § 12 LuftVG *

Freiflächen

- Grünflächen
- öffentliche Park- und Grünanlage
- Kleingärten
- Sportanlage
- übergeordnete Freiraumverbindungen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des BNatSchG und des BayNatSchG
- Flächen nach §30 BNatSchG i.V.m. Art.23 BayNatSchG < 3000m²/ > 3000 m² *
- Landschaftsentwicklung und Biotopverbundsystem
- lineare Maßnahmenbereiche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang von Fließgewässern
- Wasserflächen
- stehende Gewässer und Fließgewässer I.Ordnung
- Gewässer II. und III. Ordnung

Kennzeichnungen

- Denkmalschutz/ Ensemble *
- Richtfunkstrecke *

* Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke nach § 5 (4) BauGB
Für den Entwurf maßgebliche Auswahl

**** Klassifizierung nach Kartengrundlage

°° seit 09.09.2014 rechtlich ersetzt/ anzupassende überholte Darstellung

Abbildung 3: 21. Änderung FNP im Bereich Buch Süd, Ausschnitt Änderungsbereich mit Umgebung; ohne Maßstab,
Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung, Stand 2001
Landschaftsplan: Stadt Nürnberg, Umweltamt

I.6.3. FLÄCHENBILANZ

Die Größe des gesamten Änderungsbereiches beträgt ca. 9,9 ha (100%).

Art der Darstellung	**Bisherige FNP-Darstellung**		**Künftige FNP-Darstellung**		**Änderung**
	ca. ha	Anteil	ca. ha	Anteil	ca. ha
Gemischte Baufläche	0,0	0,0 %	3,8	38,2 %	+ 3,8
Gewerbliche Baufläche	3,1	32,0 %	0,0	0,0 %	- 3,1
Wohnbauflächen	0,0	0,0 %	3,4	34,8 %	+ 3,5
Flächen für Gemeinbedarf/ Schule oder andere Bildungseinrichtung	0,0	0 %	1,0	10,6 %	+ 1,1
Sonderbauflächen mit Schwerpunkt Freiflächennutzung GL Garten- und Landschaftsbau	1,9	19,0 %	0,0	0,0 %	- 1,9
Grünflächen	0,0	0,0 %	0,6	5,7 %	+ 0,6
Fläche für Wald	0,0	0 %	1,1	10,7 %	+ 1,1
Flächen für die Landwirtschaft	4,9	49,0 %	0	0 %	- 4,9
Summe	9,9 ha	100 %	9,9 ha	100 %	0 ha

II. UMWELTBERICHT

II.1. EINLEITUNG

Im Rahmen des Verfahrens zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans sind eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Untersuchungsgegenstand sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2, 3 und 5 BauGB.

Die 21. Änderung des FNP und damit der Umweltbericht bezieht sich auf folgende Bereiche:



Abbildung 4:

Ausschnitt Änderungsbereich 21. Änderung Flächennutzungsplan; ohne Maßstab, im Abgleich mit dem wirksamen Flächennutzungsplan Buch (Quelle: Kartengrundlage: Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung)

Lfd. Nr.	Darstellung wirksamer FNP	Darstellung 21. Änderung FNP
1	Flächen f. Landwirtschaft	Gemischte Bauflächen
2	Flächen f. Landwirtschaft	Flächen für Gemeinbedarf Einrichtungen für Gemeinbedarf
3	Flächen f. Landwirtschaft	Wohnbauflächen
4	Flächen f. Landwirtschaft	Gemischte Bauflächen
5	Gewerbliche Bauflächen	Grünflächen Öffentliche Park- und Grünanlage
6	Gewerbliche Bauflächen	Flächen für Wald
7	Gewerbliche Bauflächen	Wohnbauflächen
8	Gewerbliche Bauflächen	Gemischte Bauflächen
9	Sonderbauflächen / Schwerpunkt Freiflächennutzung / Garten- u. Landschaftsbau	Gemischte Bauflächen

II.2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) SOWIE BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Inwieweit bei der Aufstellung der 21. FNP-Änderung die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen (vgl. Anhang) berücksichtigt werden, wird nachfolgend beschrieben. Die Bestandsbewertung berücksichtigt die Situation vor Ort und die Darstellung des seit 2006 wirksamen FNP. Maßgeblich für die Bewertung sind die Umweltauswirkungen der geplanten Darstellung im Vergleich zur bisherigen Darstellung des FNPs. Konkrete Eingriffe in Natur und Umwelt, wie sie mit der Umsetzung von Festsetzungen eines B-Plans verbunden sind, fließen nicht in die Bewertung ein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichterheblichkeit der FNP-Änderung nicht gleichbedeutend ist mit der Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen, welche die Umsetzung des B-Plans Nr. 4675 in diesem Bereich nach sich zieht.

II.2.1. FLÄCHE

Ausgangssituation

Der wirksame FNP stellt für den Änderungsbereich gegenwärtig 31 % als gewerbliche Baufläche, 50 % als Fläche für die Landwirtschaft und 19 % als Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung / Garten- und Landschaftsbau dar. Gemäß ALKIS-TN sind ca. 6,7 ha als Freiraumfläche einzuordnen. Dazu zählen die landwirtschaftlich genutzten Flächen, der Wald sowie ein geringer Anteil als Unland kategorisierte Flächen. Ca. 3,2 ha sind als Siedlungs- und Verkehrsfläche einzuordnen (Gärten, bebaute Flächen).

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Waldnutzung ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Fläche von mittlerer bis hoher Bedeutung

Auswirkungen / Prognose

Mit der angestrebten Änderung der FNP-Darstellung werden ca. 4,9 ha Freiraumfläche, dargestellt als Flächen für die Landwirtschaft, in Siedlungsfläche umgewandelt. 1,1 ha Siedlungsfläche, dargestellt als gewerbliche Baufläche, werden durch die planungsrechtliche Sicherung als Fläche für Wald, in Freiraumfläche überführt. Ca. 3,9 ha des Änderungsbereichs sind bereits Siedlungsfläche. Durch die geplante Änderung der Darstellung ändert sich die Zuordnung als Siedlungsfläche nicht. Auf ca. 3,3 ha wird die Art der baulichen Nutzung geändert: von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche bzw. gemischter Baufläche und von Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung GL Garten- und Landschaftsbau in gemischte Baufläche. 0,6 ha der gewerblichen Baufläche werden infolge der FNP-Änderung künftig als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Gemäß ALKIS-Methodik wird diese Erholungsfläche als Siedlungsfreifläche der Kategorie Siedlungs- und Verkehrsfläche zugeordnet.

Gemäß der bayerischen Flächensparoffensive hat die Neuinanspruchnahme von Freiraumfläche für eine bauliche Entwicklung erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

II.2.2. BODEN

Ausgangssituation

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes stehen laut Geologischer Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) die Schichten der Trias, Keuper; Coburger Sandstein an. Der Coburger Sandstein ist überwiegend mittel- bis fein-sandig ausgebildet und durchzogen von geringmächtigen Lehm- und Tonlagen. Häufig liegen auch lehmig-tonige Einlagerungen in den Kornzwischenräumen vor. Der Sandstein ist hart und teilweise auch quarzitisch gebunden.

Gemäß der bodenkundlichen Kartierung und der hydrogeologischen Voruntersuchung (D. Bachmann, 2025) findet sich außerhalb der bereits bebauten Flächen im westlichen Teil des Änderungsgebietes als Bodentyp Braunerde. Im mittleren und östlichen Teil kommen wechselfeuchte Pseudogley-Varianten der Braunerde vor. Innerhalb der mit Waldbäumen überstellten Fläche finden sich unterirdische Bauten sowie eine kleinere Fläche, die aufgefüllt wurde. Der gemäß Hydrogeologischen Geländeuntersuchungen (D. Bachmann, 2026) ermittelte Grundwasserstand unter GOK an 3 Messstellen variiert von 1,44 m im Norden bis zu 3,18 m im Wald. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt im mäßigen Bereich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich. Zu beachten ist, dass die Versickerungsverhältnisse aufgrund lehmig-toniger Einlagerungen kleinräumig wechseln.

Gemäß der Karte der ökologischen Bodenfunktionen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, Datenstand 1996) herrschen im Westen des Änderungsbereichs Böden mit geringer und im Osten Böden mit mittlerer Ertrags- und Filterfunktion vor. In der Mitte des Änderungsbereichs finden sich im Süden weitgehend intakte Bodenfunktionen bei einem geringen Versiegelungsgrad (1 – 30 %), während die bebauten Flächen östlich des Georg-Sippel-Wegs einen hohen Versiegelungsgrad (71 – 100 %) mit kaum intakten Bodenfunktionen aufweisen.

Bodenverunreinigungen oder Altlastenflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Damit sind keine Gefährdungen von Schutzgütern gem. BBodSchG / BBodSchV (Wirkungspfade: Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser) zu erwarten.

Im FNP-Änderungsbereich existieren nach durchgeführter Kampfmittelsondierung punktuell noch Kampfmittelverdachtspunkte und –flächen.

Aufgrund des hohen Anteils landwirtschaftlich genutzter Flächen, den Kleingärten westlich und östlich des Georg-Sippel-Wegs, der Waldfläche und der nördlich angrenzenden Grünfläche sowie des insgesamt hohen Anteils unversiegelten Bodens ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Boden von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Mit der angestrebten FNP-Änderung werden knapp 50% des Änderungsbereichs (ca. 4,9 ha) von Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen umgewandelt. Ca. 1,7 ha, bislang als gewerbliche Baufläche dargestellt, werden künftig zu Flächen für Wald bzw. Grünfläche. Es wird damit vorhandene Vegetation planungsrechtlich gesichert. Ca. 1/3 des Änderungsbereichs (ca. 3,3 ha) bleibt infolge der FNP-Änderung weiterhin Baufläche. Dies hat keinen Einfluss auf die Auswirkungen der FNP-Änderung. Insgesamt erhöht sich mit der FNP-Änderung der Bauflächenanteil im Änderungsbereich auf über 80%. Zu erwarten ist, dass baubegleitend Bodenfunktionen beeinträchtigt werden und sich der Versiegelungsgrad erhöht und Bodenfunktionen, sodass erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht ausgeschlossen werden können. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 sind die Auswirkungen der Planung konkret zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu benennen und festzulegen. Begleitend zur Umsetzung der Planung ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

II.2.3. WASSER

Ausgangssituation

Oberflächengewässer, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene offene Gewässer ist der Bucher Landgraben, ein Gewässer 3. Ordnung. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet liegt nördlich des Änderungsbereichs, in ca. 200 m Entfernung. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Verbandsgebiets des Wasserverbands Knoblauchsland.

Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs liegt in einer kleinen Senke. Hier kann sich bei Starkregen Wasser ansammeln.

Der Grundwasserflurabstand wurde an 3 Messstellen mit Tiefen unter GOK von 1,44 m im Westen bis zu 3,18 m im Wald ermittelt. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt im mäßigen Bereich. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden zum Bucher Landgraben gerichtet.

Im Änderungsbereich betrieb das ehemalige Hefewerk vier Brunnen, die teilweise bis in das zweite Grundwasserstockwerk reichten. Nach Aufgabe der Hefeproduktion ist die zweckgebundene Fördererlaubnis von bis zu 860.000 m^3/a erloschen. Es findet keine weitere Wasserentnahme statt. Die vorhandenen Grundwasserbrunnen sind zurückzubauen.

Flusswasserkörper gemäß der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EG-WRRL) sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers 2_G019, Sandsteinkeuper – Forst Tennenlohe, welcher sich in einem schlechten chemischen (Belastungen durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel) und einem guten mengenmäßigen Zustand befindet.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und des überwiegend unversiegelten Bodens ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Wasser von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die künftige Einordnung der Flächen für die Landwirtschaft als Bauflächen und dem geringen Anteil von Bauflächen, die in Flächen für Wald und Grünflächen umgewidmet werden, sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht auszuschließen, da die Komponenten des Wasserhaushalts wie Verdunstung, Versickerung, Retention und Abfluss (u.a. bei Starkregen) nachteilig beeinflusst werden können. Das Vorhaben steht den Umweltzielen (i.W. Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot) der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie nicht grundsätzlich entgegen. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 sind die Auswirkungen der konkreten Planung zu untersuchen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen zu benennen und festzulegen. Grundlage dafür ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das eine schadlose Bewirtschaftung des Oberflächenwassers im Sinne des Schwammstadtprinzips aufzeigen soll.

II.2.4. PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT

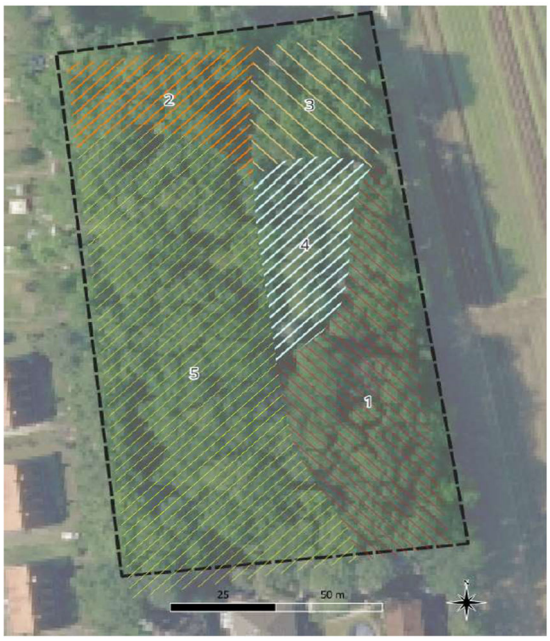
Ausgangssituation

Der Änderungsbereich wird überwiegend durch großflächige, intensiv bewirtschaftete Flächen des Erwerbsgartenbaus geprägt, die etwa 2/3 des Änderungsbereichs einnehmen. Diese Flächen weisen keine wertgebende Vegetation auf. Sie rahmen im Zentrum des Änderungsbereichs eine ca. 1 ha große Waldfläche nach Waldgesetz ein, der sich nach Westen und Norden Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität anschließen. Westlich des Waldes gliedert sich ein Streifen arten- und strukturarmer Grünfläche an, der sich nördlich des Waldes und weiter östlich des Hefewerks bis zur Bucher Hauptstraße fortsetzt. Nördlich des Waldes ist der Streifen mit anderen Biotop- und Nutzungstypen durchsetzt. Dazu gehören Einzelbäume, Gebüsch/Hecken, Ruderalflur und eine Streuobstwiese, die aufgrund ihrer Größe nicht zu den geschützten Biotopen gem. Art 23 BayNatSchG gehört. Westlich des Georg-Sippel-Wegs befindet sich eine arten- und strukturreiche Grünfläche.

Der zentral gelegene Waldbestand weist eine hohe ökologische Bedeutung auf mit zahlreichen wertgebenden Einzelbäumen auf. Gemäß saP vom 16.02.2023 ist der Wald „von vielen alten Bäumen, überwiegend Laubbäumen, geprägt“. An der westlichen Flurstücksgrenze (Flur-Nr. 304/10 Gem. Buch) dominiert gem. saP eine Reihe alter Eichen den Waldbestand, welche besonders erhaltenswert sind. Ihre Kronentraufe reicht in Richtung Westen deutlich über die Flurstücksgrenze hinaus. Zusätzlich gibt es Bereiche im Wald mit „vielen mächtigen Stieleichen“, die in der saP ebenfalls beschrieben sind (s. Abbildungen 5 und 6). Auch die BNTK, die für das nachgeordnete Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 erarbeitet wird, dokumentiert Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen im bzw. am Wald.



Abbildung 5: Darstellung aus saP vom 16.02.2023: Bestand an Gruppen oder Reihen alter Stiel-Eichen



Nr	Schraffur	Vegetation
1	Rot absteigend	Mittelalter Eschenbestand (teilweise absterbend) durchmischt mit alten Stiel-Eichen sowie Winter-Linde, Rot-Eiche u.a.
2	Orange aufsteigend	Eschen-dominierter Bestand ergänzt durch Laubarten wie Stiel-Eiche, Winter-Linde und Ahorn
3	Gelb absteigend	Von Winter-Linde dominierter Bestand ergänzt durch alte Stiel-Eichen
4	Hellblau aufsteigend	Dichter bis lückiger Robinien-Bestand mit jungen Fichten in der 2. Baumschicht und Holunder in der Strauchschicht. Im Luftbild zeichnet sich innerhalb dieses Bestandes eine rechteckige Struktur ab, die ggf. das ehemalige Schwimmbad darstellt.
5	Gelb aufsteigend	Laubmisch-Bestand geprägt durch alte Stiel-Eichen-Gruppen, durchmischt mit Winter-Linde, Esche u.a., im Norden auch vermehrt mit Robinie

Abbildung 6: Darstellung aus saP vom 16.02.2023: Vegetationskarte des Waldes

Der Waldbestand ist im Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996) als regional bedeutsamer Lebensraum mit der Biotop-Nr. 304 aufgeführt. Nähere Informationen aus dem ABSP liegen nicht vor. Das Biotop ist mit einer Fläche von ca. 14.535 qm erfasst worden, wobei die Baumkronen der randständigen Bäume, deutlich über die Flurgrenze hinausragen. Dies betrifft insbesondere die westliche Grenze. Durch die Errichtung von Wohngebäuden auf den Flurstücken Nr. 304/3, 304/5, 304/8 und 304/9, alle Gem. Buch, ging davon in der Vergangenheit ca. ein Viertel verloren.

Aufgrund des insgesamt breiten Vegetationsspektrums und seiner unterschiedlichen Wertigkeit ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt von geringer (z.B. landwirtschaftlich genutzte Flächen) bis hoher (z.B. Wald, Einzelbäume, Streuobstwiese) Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Umwandlung der westlich gelegenen Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche gehen aus vegetationskundlicher Sicht, Flächen geringer Wertigkeit verloren. Die östlich gelegene Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung (Garten- und Landschaftsbau) wird zzt. ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und weist ebenfalls eine geringe Wertigkeit auf. Da es sich planungsrechtlich bereits um eine Baufläche handelt, hat ihre Umwidmung zur gemischten Baufläche keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Gleiches gilt für die Änderung der Darstellung für von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche im Süden bzw. Wohnbaufläche im Westen.
Die Änderung der im wirksamen FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen in Flächen für Wald bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage trägt grundsätzlich zum Erhalt wertgebenden Vegetationsbestands bei. Insgesamt sind die Auswirkungen der FNP-Änderung als nicht erheblich nachteilig zu bewerten. Allerdings ist wegen der geringen Ausdehnung der Waldfläche in Ost-West-Richtung darauf hinzuweisen, dass ein Erhalt des Baumbestands gefährdet ist, wenn in nachfolgenden Verfahren innerhalb der Baufläche kein Puffer zum schützenswerten Baumbestand eingeplant wird.

II.2.5. TIERE, BIOLOGISCHE VIELFALT

Ausgangssituation

Im Zentrum des Änderungsbereichs stehen Lebensräume mit langer Entwicklungsdauer (Wald, Bäume in Kleingärten) und in den Randbereichen im Westen und Osten Lebensräume mit kurzer Entwicklungsdauer (Äcker, Ruderalflächen, Säume, etc) zur Verfügung, sodass Habitate saP-relevanter Arten vorhanden sein können, wie z. B. Bodenbrüter.
Gem. saP (Büro für ökologische Studien Schlumprecht, 2023 und 2024 / Tractebel GmbH, 2026) sind im Untersuchungsgebiet für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 aufgrund der Ausstattung mit Bäumen, Gebäuden und Kellern im Wald folgende saP-relevanten Arten möglich:

- Baumhöhlen und Baumspalten bewohnende Fledermäuse
- Baumhöhlen und Baumspalten bewohnende Vogelarten
- Xylobionte Käfer
- Gebäude bewohnende Fledermäuse
- Gebäude bewohnende Vogelarten

Im Untersuchungsgebiet bestehen für die Zauneidechse an mehreren Stellen Habitate.

Aufgrund der ausgeprägten Habitatstrukturen ist der Änderungsbereich für das Schutzgut Tiere von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die Umwandlung der im FNP dargestellten Flächen für die Landwirtschaft, die etwa die Hälfte des Änderungsbereichs einnehmen, in Bauflächen können Habitate insbesondere für Bodenbrüter verlorengehen. Gem. saP gibt es keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sodass ein Verbotstatbestand gem. §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zum Zeitpunkt der Kartierung nicht erkennbar ist. Die Änderung der FNP-Darstellung von gewerblicher Fläche in Waldfläche bzw. Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage sichert Habitate für verschiedene Tierarten sowie die planungsrechtliche Umwidmung der Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung / Garten- und Landschaftsbau in gemischte Baufläche birgt keine nachteiligen Auswirkungen, da auch in diesem Bereich gem. saP 2024 keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gibt. Die vorhandenen Habitate im Wald und der nördlich angrenzenden Grünfläche werden planungsrechtlich gesichert, was sich förderlich auf die biologische Vielfalt auswirkt.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt zu erwarten. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 sind die Auswirkungen der konkreten Planung zu untersuchen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen zu benennen und festzulegen.

II.2.6. LANDSCHAFT

Ausgangssituation

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand des Nürnberger Stadtteils Buch. Das Landschaftsbild wird im westlichen und östlichen Teil des Änderungsbereich von der für das Knoblauchsland typischen offenen Feldflur geprägt, die sich insbesondere nach Westen weiter fortsetzt. Prägend und weithin sichtbar ist die zentral gelegenen Waldfläche. Die Gärten am Georg-Sippel-Weg werden durch die Bebauung am südlichen Rand des Änderungsbereichs weitgehend verdeckt. Eingerahmt wird der Änderungsbereich im Norden von kleinteiliger dörflicher Ortsrandbebauung und dem ehemaligen Hefewerk, das mit seinem Schornstein ein weithin sichtbares Merkzeichen setzt. Das markante Backsteingebäude reiht sich giebelständig in die Baustruktur ein, da es von der Bucher Hauptstraße zurückgesetzt steht und unwesentlich die beiden, ihm vorgelagerten zweigeschossigen Gebäude überragt. Zusätzlich säumen Grünflächen und Einzelbäume die Bucher Hauptstraße. Nach Süden ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erkennbar. Der Landschaftsraum wirkt fragmentiert, zersiedelt, ein Siedlungsrand fehlt.

Das Schutzgut Landschaft hat aufgrund der vielfältigen Struktur eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Auswirkungen / Prognose

Durch die angestrebte Änderung der FNP-Darstellung wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, Flächen für Landwirtschaft baulich zu entwickeln. Die für das Knoblauchsland charakteristische offene Feldflur geht im Änderungsbereich verloren. Der das Landschaftsbild prägende Wald wird planungsrechtlich gesichert. Da die Waldfläche künftig im Westen und im Osten von Bauflächen eingerahmt sein wird, wird ihre prägende Wirkung mit zunehmender Dichte und Höhe der künftigen Bebauung eingeschränkt werden. Durch die neue Bebauung besteht die Möglichkeit, einen Ortsrand auszubilden.

Die Auswirkungen der Darstellungsänderung im FNP auf das Schutzgut Landschaft werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

II.2.7. MENSCHLICHE GESUNDHEIT

II.2.7.1. Erholung

Ausgangssituation

Flächen bzw. Strukturen, die der Erholung der Bevölkerung dienen, fehlen im Plangebiet. Die Ackerflächen werden landwirtschaftlich genutzt, die Kleingärten wie der Wald waren für die Allgemeinheit bislang nicht zugänglich. Der Georg-Sippel-Weg kann als Fußweg zur Durchquerung des Änderungsbereichs in Nord-Süd-Richtung genutzt werden.

Der wirksame FNP stellt mit Flächen für Landwirtschaft, Gewerbliche Bauflächen und Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung Garten- und Landschaftsbau keine Flächen zur Erholungsnutzung dar. Er stellt lediglich am Westrand eine übergeordnete Freiraumverbindung dar. Der Änderungsbereich hat somit für das Schutzgut Erholung keine bis geringe Bedeutung.

Auswirkung / Prognose

Mit der Änderung des FNPs werden Flächen für Wald und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geschaffen. Somit werden planungsrechtliche Voraussetzungen für potenzielle Erholungsangebote für die Allgemeinheit geschaffen.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung werden als nicht erheblich bewertet.

II.2.7.2. Lärm

Ausgangssituation

Im Änderungsbereich bestehen verschiedene Vorbelastungen bzw. wirken von außen auf ihn ein. Der nördliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens Nürnberg, im Süden ist ein Gewerbebetrieb (Baustoffhandel) ansässig. Von den umliegenden öffentlichen Straßen (Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Erlanger Straße) wirken Verkehrslärmimmissionen auf den Änderungsbereich ein sowie Emissionen durch Zuliefer-, Parkierungsverkehr und haustechnischen Anlagen von einem Großhandel mit Tankstelle im Südosten und landwirtschaftlichen Betrieben im Süden. Von Südwesten wirkt Sport- und Freizeitlärm von einer Sportanlage auf den Änderungsbereich ein. Im Nordosten grenzt das brachgefallene Areal der ehemaligen Hefewerke an, das im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Mensch / Lärm daher eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Auswirkung / Prognose

Das Vorsehen der geplanten Nutzungen birgt mit der bestehenden umliegenden sowie internen Situation einige Konflikte sowohl im Bereich des Fluglärms, des Verkehrslärms als auch des Gewerbe- und des Freizeitlärms. Zur Bewältigung der zu erwartenden Lärmbelastungen durch Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei der Gebietsentwicklung, insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Für den Fluglärm finden folgende Maßnahmen Berücksichtigung :

- Gem. § 5 Abs. 2 FlulärmG dürfen in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone Wohnungen nicht errichtet werden.
- passive Maßnahmen: ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Für den Verkehrslärm an bestehenden Straßen können folgende Maßnahmen Berücksichtigung finden:

- aktive Maßnahmen: Abrücken der Gebäude von den Schallquellen, Riegelbebauung, Abschirmeinrichtungen (Lärmschutzwände, etc), schalltechnisch optimierte Anordnung von Nutzungen bzw. Grundrissgestaltungen
- passive Maßnahmen: ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Schallschutzmaßnahmen bei bestehenden Gewerbebetrieben und Sport-/ Freizeitanlagen sind:

- aktive Maßnahmen: technische, bauliche und organisatorische Maßnahmen an Anlagen, Maßnahmen auf dem Weg der Schallausbreitung (z. B. Riegelbebauung, Abschirmeinrichtungen wie z.B. Lärmschutzwände, etc), räumliche Trennung konfliktträchtiger Nutzungen;
- architektonische Maßnahmen: schalltechnisch günstige Gebäude- und Grundrissgestaltung mit Orientierung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Seite, Verwendung von Prallscheiben, vorgelagerte Fassaden o.ä.; erforderlichenfalls können belastete Fassaden mit nicht zu öffnenden Fenstern und schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgeführt werden oder Fenster ausgeschlossen werden

- passive Maßnahmen: Maßnahmen am Immissionsort sind bei Gewerbe- und Sportlärm nicht geeignet, da der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm bzw. 18. BImSchV 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes liegt.

Durch die geplante FNP-Änderung sind bei Durchführung der Planung erheblich nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen sind durch die Umsetzung geeigneter aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen, welche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 konkret definiert und verbindlich geregelt werden müssen, derart zu reduzieren, dass die Lärmwerte für gesundes Wohnen und Arbeiten im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden können. Die Lösbarkeit der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen ist durch entsprechende Maßnahmen möglich, so dass eine ausreichende Minderung zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich erreicht werden kann.

II.2.7.3. Störfallvorsorge / Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Störfallvorsorge i.S.d. § 50 Satz 1 BImSchG:

Weder innerhalb des Änderungsbereichs noch in seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich derzeit Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe).
Bei der geplanten Darstellung „gemischte Baufläche“ kann die spätere Ansiedlung eines Betriebsbereichs, der nach 12. BImSchV einzustufen ist, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 ist, entsprechend dem Planungskonzept, die Ansiedlung von Störfallbetrieben durch Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung auszuschließen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:

Die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, zu betrachten und zu bewerten sind, findet gem. § 1 (6) Nr. 7j BauGB explizit auf der Ebene der Bebauungsplanung statt. Somit ist dies auf FNP-Ebene, auch hinsichtlich seiner geplanten Änderung, an dieser Stelle nicht erforderlich.

II.2.8. LUFT

Ausgangssituation

Die zum Änderungsbereich Buch Süd nächst gelegene Luftmessstation befindet sich am Flughafen Nürnberg. Diese liegt etwa 1 km nordöstlich des Gebiets. Aus den Daten der Messstation geht hervor, dass für den Änderungsbereich grundsätzlich nicht mit erheblichen Feinstaubbelastungen (PM_{10} und $PM_{2,5}$) zu rechnen ist. Die Monatsmittel der Feinstaubbelastung liegen gemäß der Veröffentlichung „Daten zur Nürnberger Umwelt“ der Stadtentwässerung und Umweltanalytik (SUN) der Stadt Nürnberg stets deutlich unter dem Jahresgrenzwert der 39. BImSchV. Die Anzahl der zulässigen Überschreitungstage des Tagesgrenzwertes liegt unter dem Grenzwert. Der Monatsmittelwert für Stickstoffdioxid liegt an der Messstation ebenfalls konstant unter dem Jahresgrenzwert der 39. BImSchV.
Innerhalb des Gebietes sind keine Nutzungen vorhanden, durch welche Emissionen mit wesentlicher Auswirkung auf die Luftreinhaltung verbunden sind.

Auswirkungen / Prognose

Die geplante Änderung der Darstellung in Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbindung Schule, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche führt voraussichtlich zu einer Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs, wodurch mit einer Erhöhung lokaler verkehrsbedingter Emissionen (Stickoxide, Feinstaub, Benzol, CO_2) zu rechnen ist. Von einer Überschreitung der Grenzwerte nach 39. BImSchV ist dadurch aber nicht auszugehen.
In den Sommermonaten kann es im gesamten Stadtgebiet und somit auch im Änderungsbereich an vereinzelten Tagen zu einer Überschreitung von Ozonwerten kommen. Dabei handelt es sich um ein stadtweites und generell großstädtisches Phänomen während der Sommerzeit. Erhebliche Luftbelastungen, die sich erheblich nachteilig auswirken, sind im Änderungsbereich sind nicht zu erwarten.

II.2.9. KLIMA

Ausgangssituation

Die tatsächliche Nutzung im Änderungsbereich wird maßgeblich durch Ackerflächen geprägt. Ihr Flächenanteil übersteigt deutlich den Anteil, den die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ im wirksamen FNP mit knapp 50% im Änderungsbereich einnimmt. Aussagen zur CO_2-Belastung des Änderungsbereichs liegen nicht vor.

Bioklimatisch weisen die landwirtschaftlichen Flächen lt. Stadtklimagutachten (2024/25) eine geringe bis mittlere Wärmebelastung am Tage auf; nachts wird ihnen eine bioklimatisch hohe Bedeutung beigemessen, ebenso wie der Waldfläche. Tagsüber hebt sich diese zudem durch eine hohe Aufenthaltsqualität bei Hitze ab und zeichnet sich insgesamt als besonders wichtiger klimaökologischer Ausgleichsraum mit hoher Bedeutung und Schutzbedarf (lt. Planungshinweiskarte). Die Siedlungsräume im Zentrum des Änderungsgebietes sind aktuell nachts bioklimatisch sehr günstig einzuschätzen und am Tage mäßig durch den Wärmeinseleffekt belastet. Die stark versiegelten Gewerbeflächen im Süden und Südosten des Areals (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 4675) sind tagsüber stark und vereinzelt sehr stark belastet und nachts bioklimatisch weniger günstig einzustufen. Diese Flächen sind laut Planungshinweiskarte zudem teilweise als klimatischer Belastungsraum bereits heute bzw. als klimatischer Belastungsraum in der Zukunft auch bereits bei schwachem Klimawandelszenario eingestuft.

Insbesondere den Freiflächen zeichnen sich mit einer mäßig bis sehr hohen nächtlichen Kaltluftproduktionsrate und einem mittleren Kaltluftvolumenstrom aus.

Insgesamt wird der Fläche eine mittlere bis hohe bioklimatische Bedeutung beigemessen.

Auswirkungen / Prognose

Die Planung sieht eine städtebauliche Entwicklung für den Änderungsbereich in Zusammenspiel mit der Revitalisierung des nördlich angrenzenden, ehemaligen Hefewerks vor. Diese erfolgt überwiegend auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Offenflächen werden versiegelt, wodurch mit einem Verlust an Kaltluftproduktionsfläche verbunden ist. Auch wenn vorhandene Wald- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden, ist in Abhängigkeit von der Höhe und Dichte der baulichen Entwicklung und der Berücksichtigung der örtlichen Flurwinde im Änderungsbereich mit erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, insbesondere das Lokalklima, zu rechnen. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 sind deswegen geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sowie zum Klimaschutz zu entwickeln.
Mit Hilfe eines kleinräumigen Stadtklimagutachtens, des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes, der Grünordnungsplanung und eines Energiekonzepts können im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens nachteilige Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden, so dass die Auswirkungen nicht mehr erheblich sind.

II.2.10. ABFALL

Abfallrelevante Auffüllungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich mehrere Gebäude, die nicht Gegenstand des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens sind und nicht überplant werden. Überplant werden dagegen 4 Siedlungshäuser entlang des Georg-Sippel-Wegs. Altlastenrelevante Flächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Nach durchgeführter Kampfmittelsondierung bestehen punktuell noch Kampfmittelverdachtspunkte und –flächen. Der Änderungsbereich ist für eine Neubebauung weitgehend vorbereitet, sodass in Bezug auf das Abfallaufkommen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

II.2.11. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Ausgangssituation

Gemäß des Bayerischen Denkmalatlas (Abfrage 11.08.2026) befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im FNP-Änderungsbereich. Mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude oder Teile von Gebäuden entlang der Bucher Hauptstraße befinden sich alle außerhalb des Änderungsbereichs. Bodendenkmäler befinden sich keine im Umfeld des Änderungsbereichs.
An Sachgütern befinden sich im Änderungsbereich insgesamt 9 Wohngebäude, ein Gewerbebetrieb, eine Zisterne, Brunnen, zwei Schmutzwasserkanäle sowie der Georg-Sippel-Weg.

Auswirkungen / Prognose

Nachteilige Auswirkungen auf die Baudenkmäler entlang der Bucher Hauptstraße sind durch die Änderung der Darstellung im FNP nicht zu erwarten. Bodendenkmäler sind von der Änderung der Darstellung im FNP nicht betroffen.
Die geplante Umwidmung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche bzw. in Wohnbaufläche und die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche löst keinen unmittelbaren Rückbau- bzw. Handlungsbedarf auf die Sachgüter aus, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten ist.

II.2.12. WECHSELWIRKUNGEN

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

II.3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Änderungsbereich bei Nichtdurchführung der Planung.

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung würden die Darstellungen des wirksamen FNPs, wie in Kap. I.6.1 beschrieben bestehen bleiben. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 wären nicht gegeben, der Bebauungsplan könnte nicht aufgestellt werden. Die gartenbaulich genutzten Flächen im Westen könnten als solche bestehen bleiben. Da sie im wirksamen FNP als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, wäre eine Umnutzung möglich. Dies beinhaltet grundsätzlich auch die Errichtung von Gewächshäusern. Die Waldfläche, die nördlich angrenzende Grünfläche sowie die östliche Freifläche könnten entsprechend der Darstellung des wirksamen FNPs unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung als Gewerbefläche baulich entwickelt

werden. Im östlichen Teil des Änderungsbereichs wäre eine bauliche Entwicklung als Sonderbaufläche mit Schwerpunkt Freiflächennutzung und Zweckbestimmung Garten- und Landschaftsbau möglich. Die planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Gemeinbedarf / Schule, von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen, von Waldfläche sowie Grünfläche wäre nicht möglich.

II.4. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind in Bezug auf die geplante Änderung der FNP-Darstellung nicht notwendig. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren Nr. 4765 werden die konkreten Eingriffe in Natur und Umwelt bewertet sowie konfliktmindernde Maßnahmen und Maßnahmen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung detailliert abgearbeitet.

II.4.1. AUSGLEICH (NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFF)

Im Änderungsbereich liegen keine naturschutzrechtlich unter Schutz gestellten Objekte bzw. Gebiete wie Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil Naturdenkmal oder Wasserschutzgebiete vor. Keiner der im Änderungsbereich festgestellten Biotoptypen stellt einen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (vgl. I.3.2.2 und II.2.4) oder einen Lebensraum nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar.

Im Änderungsbereich befindet sich eine 1,1 ha große Fläche mit Gehölzbestand, die als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuft ist. Der Wald wird im Ergebnis des FNP-Änderungsverfahrens nicht als gewerbliche Baufläche, sondern als Fläche für Wald dargestellt.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Gesamtplanung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung in Anwendung der Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen“ (KostenErstS, Stand: 21.07.2006).

II.4.2. EUROPÄISCHER UND NATIONALER ARTENSCHUTZ

Aufgrund der Anforderungen des § 44 BNatSchG (und den diesbezüglichen Empfehlungen der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Mittelfranken) wird im Interesse der Rechtssicherheit der Planung die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) empfohlen. Im Rahmen der saP wird umfassend und systematisch ermittelt, ob die Planung auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, insbesondere das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG, treffen könnte.
Die Verbote treten zwar erst direkt mit der Realisierung eines Vorhabens ein, allerdings muss im Rahmen der Bauleitplanung bereits geprüft werden, ob die Umsetzung des B-Plans aus artenschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein B-Plan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen. Eine Abwägung der artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren ist nicht möglich.
Auf FNP-Ebene wäre aktuell nur eine Abschätzung der späteren Folgen möglich. Um die Auswirkungen auf geschützte Tierarten und eine mögliche Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genauer zu prüfen, wurden bereits Erhebungen zu verschiedenen Artgruppen durchgeführt und hierzu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese wurden für den Änderungsbereich als auch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4675 sowie angrenzender Flächen durchgeführt. Auf Grundlage des Gutachtens ist eine Abschätzung der artenschutzrechtlichen Auswirkungen der 21. FNP-Änderung möglich, da es unerheblich ist, durch welche Art von Bebauung oder Umgestaltung des Änderungsbereichs es zu Eingriffen in das Schutzgut Tiere kommt.

In dem genannten Gutachten werden Vorkehrungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für das Gesamtareal des Bebauungsplans vorgeschlagen sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für erforderlich gehalten, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Dazu gehören

- V1: Durchführung von Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen sowie der Abriss von Gebäuden außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten besonders geschützter Arten
- V2: Fällung winterquartiergeeigneter Strukturen an Bäumen und Gebäuden für Fledermäusen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der Arten
- V3: Eindämmung der Lichtverschmutzung
- V4: Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung bei allen relevanten Arbeiten
- V5: Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasfassaden
- V6: Überprüfung von Abbruchgebäuden auf Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen
- V7: Wurzelschutz von Altbäumen, gemäß baumschutzfachlicher Vorgaben und DIN-Normen
- CEF 1: Kompensation des Entfalls für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse und Vögel
- CEF 2: Kompensation des Entfalls von möglichen Quartieren für den Haussperling
- CEF 3: Kompensation des Entfalls von möglichen Quartieren für den Hausrotschwanz
- CEF 4: Kompensation eines Quartiers des Mäusebussards
- CEF 5: Kompensation eines Quartiers der Waldohreule

Da wegen des derzeitigen Sachstands der saP noch nicht festgelegt werden kann, ob für den Mäusebussard und die Waldohreule der Ausgleich in einer CEF-Kulisse innerhalb des Stadtgebietes erfolgen kann, wurde nach Vorabstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde (hNB) ein Antrag auf Inaussichtstellung der Ausnahme nach § 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG gestellt, welcher voraussichtlich von der hNB positiv beschieden wird.

Im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 4675 werden die konfliktmindernden Maßnahmen sowie die Maßnahmen im Hinblick auf den europäischen und nationalen Artenschutz detailliert ermittelt und in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

II.5. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG (FAUNA-FLORA-HABITAT)

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind ca. 1,25 km entfernt.

II.6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN / METHODIK / HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Hinsichtlich der geprüften Alternativen wird auf Kap. I.5 verwiesen, in dem die Planungsalternativen, die Prüfungskriterien und das Prüfergebnis darstellt sind.

Der Umweltbericht nach BauGB soll den aktuellen Zustand des Änderungsbereiches und die Auswirkungen der geplanten Änderung der Darstellung im FNP auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung bezüglich der einzelnen Umweltbelange bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) soll ermittelt und bewertet werden. Im vorliegenden Fall wird das geplante Vorhaben auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (21. Änderung des FNP Stadt Nürnberg) betrachtet. Der Umweltbericht stützt sich auf Gutachten, die zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 4675 erstellt wur-

den. Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt, der detaillierter Angaben zum geplanten Vorhaben enthält.

Folgende Informationsquellen wurden für die vorliegende Fassung herangezogen. Die genannten Datengrundlagen liegen dem Verfasser vor.

- Arten- und Biotopschutzprogramm der Stadt Nürnberg (ABSP, 1996)
- Stadtbiotopkartierung Nürnberg (2008)
- Dr. Bachmann:
  Bodenschutzkonzept und hydrogeologische Voruntersuchungen, Entwurf (2025)
- Dr. Bachmann: Hydrogeologische Geländeuntersuchung (2026)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH:
  Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2023)
- Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH:
  Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2024)
- Tractebel GmbH / Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH:
  Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (2026)
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH: Stadtklimaanalyse 2024/2025:
  Aktualisierung und Fortschreibung der Stadtklimaanalyse Nürnberg, November 2025
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH:
  Klimaökologisches Gutachten zum B-Plan Nr. 4675 Buch Süd in Nürnberg, (März 2025)
- Björnsen Beratende Ingenieure:
  Niederschlags- oder Regenwasserbewirtschaftungskonzept (2026)
- Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH:
  Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 4675 Buch Süd (2026)
- WGF Landschaft GmbH: Biotop- und Nutzungstypenkartierung (2025)
- WGF Landschaft GmbH: qualifizierter Baumbestandsplan (2026)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan

II.7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Aufgrund der übergeordneten Planungsebene sind detailliertere Aussagen zum Monitoring im vorliegenden Umweltbericht nicht möglich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Überwachungsmaßnahmen bearbeitet und falls erforderlich durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

II.8. ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der 21. FNP-Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4675 Buch Süd, der die Absicht hat, im Zusammenhang mit dem revitalisierten Hefewerkkomplex zwischen Bucher Hauptstraße, Am Wegfeld, Wehrenreuthweg und Seestraße ein Gesamtquartier zu entwickeln. Es sollen wertvolle Freiflächen gesichert sowie vielfältige Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Wald, Schule, Hort, Kita, etc. angesiedelt werden. Der Entwurf zur 21. FNP-Änderung stellt im Änderungsbereich gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Fläche für Wald, Grünfläche, sowie Fläche für Gemeinbedarf dar. Der vorliegende Umweltbericht legt auf dieser Grundlage die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 BauGB hinsichtlich der beabsichtigen Änderungen der FNP-Darstellung dar.

Erheblich nachteilige Auswirkungen durch die Änderung der Darstellung im FNP sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauG zu erwarten für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Lärm, Klima.

Es werden durch das 21. FNP-Änderungsverfahren ca. 50% des 9,9 ha umfassenden Änderungsbereichs von Flächen für die Landwirtschaft in Bauflächen umgewidmet und als Siedlungsfläche neu in Anspruch genommen. Dieser Flächenverlust wird durch die Umwidmung von ca. 17% des Änderungsbereichs von gewerblicher Baufläche in Fläche für Wald und Grünfläche nicht kompensiert. Auf 33% des Änderungsbereichs ändert sich die Art der baulichen Nutzung.

Das Änderungsverfahren soll im Zusammenhang mit der Revitalisierung des nördlich angrenzenden ehemaligen Hefewerks erfolgen, sodass die bauliche Entwicklung sich an den südlichen Ortsrand anschließt.

Maßgeblich für die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser ist, dass sich der Freiflächenanteil planungsrechtlich von ca. 50% auf ca. 17% im Änderungsbereich deutlich reduziert und der Bauflächenanteil im Änderungsbereich sich auf insgesamt ca. 83% erhöht. Die potenziellen Auswirkungen sind Verlust von Bodenfunktionen sowie Änderungen beim Oberflächenabfluss und der Grundwasserneubildung sind nicht auszuschließen.
Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ist durch die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzepts der Eingriff in das Schutzgut Boden zu minimieren. In Bezug auf das Schutzgut Wasser können mit Hilfe eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts inkl. Überflutungsnachweis geeignete Maßnahmen entwickelt und im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser so weit minimiert werden, dass sie nicht mehr erheblich nachteilig sind.

Beim Schutzgut Lärm sind mehrere Vorbelastungen durch Fluglärm, Verkehr, Gewerbebetriebe sowie Sportanlagen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist mit Mehrverkehr durch die Entwicklung des Änderungsbereichs zu rechnen. Zur Bewältigung der zu erwartenden Lärmbelastungen sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei der Gebietsentwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

In Bezug auf das Klima bedeutet die geplante bauliche Inanspruchnahme der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiflächen den Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und klimaökologischen Ausgleichsfunktionen sowie eine Veränderung der lokalen kleinklimatischen Verhältnisse. Auf Grundlage eines kleinräumigen Stadtklimagutachtens, eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts, der Grünordnungsplanung und eines Energiekonzepts können im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Festlegungen getroffen werden, die dazu beitragen, nachteilige Auswirkungen der Planung erheblich zu minimieren. Aufgrund der mittleren

bis hohen bioklimatischen Bedeutung der Freiflächen und des Waldes sind insbesondere bei einem hohen Versiegelungsgrad und eingeschränkter Durchlüftung der neu zu entwickelnden Siedlungsflächen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. Die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Waldes trägt demgegenüber zum Erhalt eines hochbedeutsamen klimaökologischen Ausgleichsraums bei.

Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen werden für die Schutzgüter Pflanze/Biologische Vielfalt, Tiere/Biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Erholung, Störfallvorsorge, Luft, Abfall, Kultur- und Sachgüter erwartet.

Beim Schutzgut Pflanze werden durch die planungsrechtliche Sicherung des Waldes und einer Grünfläche vorhandene Strukturen gesichert zu Lasten einer ehemaligen gewerblichen Baufläche. Dadurch werden auch Lebensräume verschiedener Tierarten gesichert. Die zur Überbauung vorgesehenen Flächen für Landwirtschaft weisen kaum wertgebende Vegetation auf. Auf den landwirtschaftlichen Flächen wurden im Rahmen der saP keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt, sodass durch deren Überbauung kein Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt wird. Hinzuweisen ist darauf, dass die Fläche für Wald eine geringe Ausdehnung aufweist, sodass eine bauliche Entwicklung bis nah an den Wald sich nachteilig auf den Baumbestand auswirken kann.

Da der Änderungsbereich Zersiedelungstendenzen aufweist, wird mit der baulichen Entwicklung des Änderungsbereichs die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, einen baulichen Zusammenhang herzustellen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Der Änderungsbereich weist bislang keine Erholungsfunktion auf. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Waldfläche und der Grünfläche wird die Möglichkeit geschaffen, im Änderungsbereich Erholungsflächen anzubieten.

Um in den gemischten Bauflächen potenzielle Konflikte durch die Ansiedlung von Störfallbetrieben zu vermeiden, werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Von einer erheblichen Luftbelastung im Änderungsbereich oder durch die geplante Nutzungsänderung ist nichts zu erwarten.

Abfallrelevante Auffüllungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Nach durchgeführter Kampfmittelsondierung bestehen punktuell Kampfmittelverdachtspunkte und –flächen. Der Änderungsbereich ist nur in einem kleinen Teilbereich von Gebäudebestand zu beräumen. Der Änderungsbereich ist für eine Neubebauung somit weitgehend vorbereitet.

Die geplanten FNP-Änderungen im Änderungsbereich lösen keinen unmittelbaren Rückbau- bzw. Handlungsbedarf auf die Sachgüter aus, sodass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten ist.

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

Tabelle: Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen der FNP-Änderung auf die Schutzgüter
(Bewertungsstufen: noch nicht möglich / nicht betroffen / nicht erheblich / erheblich nachteilig)

Es wird darauf hingewiesen, dass aus umweltfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 Gutachten zu erstellen sind, die in den Planungsprozess zu integrieren sind. Bei Planung und Umsetzung konfliktmindernden Maßnahmen kann die Erheblichkeit der Auswirkungen teilweise reduziert werden.

Die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Gesamtauswirkungen auf die Umweltbelange, die durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4675 entstehen, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren Nr. 4675. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4675 geht über den Bereich der 21. FNP-Änderung hinaus.

III. VERFAHREN

III.1. BETEILIGUNGEN

III.1.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 21.08.2024 bis einschließlich 17.09.2024 zeitgleich mit der des Bebauungsplanverfahrens statt.
Es gingen mehrheitlich Stellungnahmen zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung ein, die auf der Maßstabsebene des FNP nicht berücksichtigt werden können. Für die Maßstabsebene des FNP sind die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Thema Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Wald, von der Regierung von Mittelfranken zum Thema Wald sowie vom Luftamt Nordbayern und dem Flughafen Nürnberg GmbH zu den bestehenden und geplanten Schutzzonen mit einhergehenden Immissionen aus Fluglärm zu berücksichtigen. Es wurde darauf hingewiesen, dass zu rodender Wald innerhalb des Verdichtungsraums auszugleichen sei. Zudem seien landwirtschaftliche Flächen auf das erforderliche Maß zu begrenzen, auf die Bedeutung des Knoblauchsland wurde hingewiesen. Zudem wurde auf die bestehenden Lärmschutzzonen des Flughafens und die damit einhergehenden Immissionen durch Fluglärm hingewiesen. Seitens des Flughafens Nürnberg wurde angemerkt, dass es bei der geplanten Neu-Festsetzung des Lärmschutzbereiches zu einer Vergrößerung der jeweiligen Schutzzone kommen könne, wodurch größere Bereiche des Änderungsbereiches durch Fluglärm betroffen wären. Auch außerhalb der Schutzzonen des Lärmschutzbereiches sei subjektiv mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Dies sei im Schallgutachten zu berücksichtigen.

Zu den Einwendungen:
Der Wald wird nun als solcher dargestellt, so dass keine Rodung und damit kein Waldausgleich erforderlich wird. Auf Ebene des FNP kann der Fluglärm nur bedingt berücksichtigt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans wird die Thematik berücksichtigt und entsprechend bewältigt. Die FNP-Änderung beachtet den gemäß geltender Fluglärmschutzverordnung Nürnberg (FluLärmV N) vom 09.09.2014 festgelegten Lärmschutzbereich. Maßgeblich ist die Nacht-Schutzzone. Der FNP der Stadt Nürnberg stellt bereits jetzt schon im Änderungsbereich gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. In Anknüpfung an diese Nutzungen wurden in den vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchlands Bereiche für eine moderate Arrondierung auf landwirtschaftlichen Flächen identifiziert. Die Einleitung der 21. Änderung des FNPs im Jahr 2017 war bereits Ausdruck der Umsetzung dieser Leitlinien. Im Rahmen der FNP-Änderung erfolgt eine Alternativenprüfung, um der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen Rechnung zu tragen.

III.1.2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 21.08.2024 bis einschließlich 17.09.2024 durchgeführt. Zusätzlich fand vor Ort eine Informationsveranstaltung am 05.09.2024 statt.

Im Rahmen der parallelen Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 4675 „Buch Süd“ und der 21. Änderung des FNP sind zahlreiche Stellungnahmen zu den Themen Schallschutz, Verkehr/Mobilität, Ortsbild, Energieversorgung, geplante Nutzungen, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Knoblauchsland und Artenschutz eingegangen. Die Planungen werden mehrheitlich begrüßt. Die Stellungnahmen betreffen überwiegend die Maßstabsebene der Bebauungsplanung. Auf Maßstabsebene der 21. Änderung des FNP wurden die Themen Fluglärm / Nachtflugzone sowie die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen näher geprüft.

III.1.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III.1.4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB

wird im weiteren Verfahren ergänzt

III.2. PLANRECHTFERTIGUNG /FAZIT

III.2.1. LÄRMIMMISSIONEN (FLUGLÄRM)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Laut der schalltechnischen Untersuchung wird im Änderungsbereich der Fluglärm pegeldominierend sein. Maßnahmen am Emissionsort (Flughafen) sowie Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg scheiden bei dieser Emissionsquelle aus. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können nur mit Hilfe von passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Technische Maßnahmen im Wohnungsbau hierfür sind eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109-1 bzw. 2. FlugLSV, u. a. durch schallgedämmte Fenster und Lüftungsanlagen.
Durch Addition aller Lärmarten und Dimensionierung nach DIN 4109-1 sind die Anforderungen der 2. FlugLSV erfüllt. Der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile wurde in einem Gutachten ermittelt.
Er kann im Bebauungsplanverfahren Nr. 4675 als Grundlage zur Bestimmung des notwendigen gesamten Bau- Schalldämm-Maßes festgesetzt werden.
Trotz der Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen wird an der städtebaulichen Zielstellung zur Schaffung von Wohnraum im vom Fluglärm tangierten Gebiet festgehalten. Aufgrund der Vorprägung des Gebiets durch die ehemals gewerblichen Nutzungen (Hefefabrik) und deren Nachnutzungspotenziale, aufgrund der Nähe zu ÖPNV-Knotenpunkten (Am Wegfeld) und in Gegenüberstellung mit anderen Flächenpotenzialen (vgl. Kapitel I.5) wird der Deckung des nach wie vor hohen Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtgebiet hier in Buch-Süd Rechnung getragen werden.

III.2.2. INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Durch die 21. Änderung werden im FNP dargestellte landwirtschaftliche Flächen im Umfang von 4,9 ha überplant und als gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Flächen für Gemeinbedarf – Schule – dargestellt. Der Beschluss dazu wurde bereits 2017 vom Stadtrat gefasst, der im Rahmen der Leitlinien zur räumlichen Entwicklung des Knoblauchlands Potenziale zur moderaten Arrondierung des Ortsteils für Wohnzwecke definiert hat. Im gleichen Jahr erfolgte zudem die Einleitung der 21. Änderung des FNP.
In den Kapiteln I.5 und II.6 ist dargelegt, warum die Umnutzung notwendig ist.

III.3. KOSTEN

Durch die 21. Änderung des FNP entstehen der Stadt keine Kosten.

Nürnberg, den 27.08.2026

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

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 öffentlichrechtliche 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.

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)*

Die Ergebnisse der *Stadtklimaanalyse* 2024/ 2025 fließen in die relevanten formellen und informellen Planungen und Konzept der Stadt Nürnberg ein, um den zu erwartenden klimatischen Veränderungen bzw. dem Umgang mit der zunehmenden Hitzebelastung begegnen zu können. Aus gutachterlicher Sicht wird der Sicherung von Flächen, die der Kalt- und Frischluftzufuhr dienen, höchste Priorität beigemessen. Maßnahmenempfehlungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie Hinweise zur Bedeutung und Schutzwürdigkeit von Leitbahnkorridoren sowie Grün- und Freiflächen sind in der Planungshinweiskarte (PHK) dargestellt. (Gemein. *Beschluss des Stadtplanungs- und des Umweltausschusses vom 29.04.2026)*