Stadtplanungsamt
Umweltamt

NÜRNBERG

BEGRÜNDUNG
ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 TEIL A

für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben“ und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

Stand: Oktober 2026



© Luftbild Nürnberg Hajo Dietz

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANBERICHT 3

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE 4

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG 4

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS 4

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT 5

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN 5

I.4. PLANUNGSKONZEPT 6

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT 6

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY 6

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS 6

I.4.4. ÄNDERUNG DES ENTWICKLUNGSZIELS DER AUSGLEICHSFLÄCHE IM BEREICH DER GRUNDSCHULE FORCHHEIMER STRASSE 7

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG 7

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN 8

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 10

I.5.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 10

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH 10

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 11

II. VERFAHREN 12

II.1. BETEILIGUNGEN 12

II.1.1. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB 12

II.1.2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) GEMÄSS § 4 ABS. 2 BAUGB 12

III. KOSTEN 13

IV. QUELLENANGABEN 13

BEGRÜNDUNG
ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4256 Teil A
für ein Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs „Wetzendorfer Landgraben" und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung Wetzendorf

I. PLANBERICHT

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (BP) Nr. 4256 (in Kraft seit 14.12.2005) umfasst das Gebiet nördlich der verlängerten Forchheimer Straße, westlich der Waldemar-Klink-Straße, südlich des Grünzugs Wetzendorf Er Landgraben und östlich der Fl. Nrn. 650 und 632, je Gemarkung (Gmkg.) Wetzendorf.

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Plangebiet und darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) nach § 135 a – 135 c BauGB (Baugesetzbuch) ist die Änderung des BP hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Im Zuge der Änderung wird auch der Geltungsbereich aufgrund der Überplanung durch den BP Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ angepasst, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht. Darüber hinaus soll die bauliche Nutzung des Gemeinbedarfsgrundstücks an die aktuelle Situation angepasst sowie die dort umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Rechtsgrundlage für die Änderung des BPs Nr. 4256 Teil A ist das BauGB und die aufgrund dieses Baugesetzbuchs erlassenen Vorschriften. Wie in den Überleitungsvorschriften des BauGB enthalten, gilt das BauGB zur Einleitung des BPs. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Die Aufstellung des BPs erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, da durch die Änderung des BPs

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

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

I.2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG – PLANUNGSZIELE

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

Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Zuordnung der Ausgleichs-Maßnahmen im Plangebiet und der darauf aufbauenden Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a – 135 c BauGB (KostenErstS, Stand: 21.07.2006) ist die Änderung des BPs hinsichtlich der Ausgleichsflächenzuordnung erforderlich. Anstelle der bisherigen Sammelzuordnung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Einzelzuordnung zu einzelnen Baugrundstücken. Die Zuordnung bemisst sich nach dem Eingriff (Maß der baulichen Nutzung) in Verbindung mit der ökologischen Wertigkeit (Bestandsbewertung nach Biotoptyp in Wertpunkten gem. Anlage 2 der Kostenerstattungsbetragssatzung der Stadt Nürnberg) und Größe der Eingriffsfläche (Bestand). Dies bedeutet, dass jeder Eingriffsfläche ein spezifischer Anteil an den Ausgleichsmaßnahmen, je nach Grundstücksgröße und Eingriffsumfang, zugeordnet wird.

Ein weiteres Ziel ist die Änderung des Geltungsbereichs. Es ist vorgesehen, die Überlappung der beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 4641 A und Nr. 4256 Teil A zu bereinigen, indem der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A im Zuge der Planänderung angepasst und entsprechend zurückgenommen wird, sodass an dieser Stelle keine Überlagerung der Geltungsbereiche mehr besteht.

Im Plangebiet wurde mittlerweile die Schule mit den zugehörigen Pausenhofflächen errichtet. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wurden seinerzeit die Pausenhofflächen nicht berücksichtigt. Daher ist eine GRZ von 0,7 anstelle von 0,4 festzusetzen. Auch die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur als Teil des Ausgleichs konnte nicht wie ursprünglich beabsichtigt im Gebiet des BPs realisiert werden. Die Ausgleichsfläche wurde stattdessen in Form eines Gehölzstreifens angelegt. Die realisierte Ausgleichsfläche ist deutlich kleiner als ursprünglich vorgesehen. Deswegen werden andere, zusätzlich hergestellte Gehölzflächen und Einzelbäume im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf als Ersatz herangezogen, sodass noch ein Defizit hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs von 4,5 % besteht.

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

I.3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

I.3.1. ANALYSE DES BESTANDS

I.3.1.1. Lage im Stadtgebiet / Topografie

Der Planbereich umfasst 4,45 ha und liegt im nordwestlichen Stadtgebiet in der Gmkg. Wetzendorf. Nördlich des Wetzendorfer Landgrabens grenzt Einfamilienhausbebauung an, nordöstlich und östlich befinden sich Baugebiete sowohl für Familieneigenheime als auch für Geschosswohnungen, südlich wird er durch die verlängerte Forchheimer Straße begrenzt. Im Bereich südlich der verlängerten Forchheimer Straße wurden im BP

Nr. 4256 Teil B weitere Wohnbauflächen sowie eine Kindertagesstätte geschaffen. Westlich grenzt der BP Nr. 4641 A „Wetzendorf Parlerstraße“ an den Geltungsbereich an.

Das Planungsgebiet hat ein leichtes Süd-Nordgefälle, mit Tiefpunkt im Bereich des Wetzendorfer Landgrabens. Die geplante Verlagerung des Wetzendorfer Landgrabens nach Norden (außerhalb des Planungsbereichs) ist vollzogen. Er ist Teil des übergeordneten Biotopverbundsystems „Wetzendorfer Landgraben“.

I.3.1.2. Gegenwärtige Nutzungen und Baustruktur

Der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A ist durch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser geprägt, vereinzelt sind Grundstücke unbebaut. Auf der Gemeinbedarfsfläche wurde die Grundschule Forchheimer Straße errichtet. Eingerahmt wird der bebaute Bereich des BPs 4256 Teil A von diversen Grünstrukturen im Westen und Nordwesten sowie dem Wetzendorfer Landgraben im Norden.

I.3.1.3. Bodendenkmalpflegerische Belange

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurden 2020 zahlreiche archäologisch relevante Erdbefunde (Pfostengruben, Gruben, Gräben, etc.) festgestellt und untersucht. Das Fundmaterial datiert die Gruben tlw. in die Latènezeit, tlw. in das Spätmittelalter bis in die Neuzeit. Siedlungsgrenzen wurden keine erreicht, so dass im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans trotz der Bestandsbebauung entsprechende Funde zu vermuten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

I.3.2. PLANERISCHE VORGABEN / VORHANDENES PLANUNGSRECHT

I.3.2.1. Planungsrechtliche Vorgaben

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

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

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

Der BP ist auch weiterhin aus dem FNP entwickelt.

I.3.2.1.c. Bebauungspläne und Veränderungssperren

Der BP Nr. 4256 Teil A ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.12.2005 in Kraft getreten. Im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden Teilbereiche durch den BP Nr. 4641 A, welcher mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.01.2025 in Kraft getreten ist, überplant. Veränderungssperren bestehen nicht.

I.3.2.1.d. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

I.3.3. SONSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

I.3.3.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Die Gemeinbedarfsfläche für die Schule befindet sich im öffentlichen Eigentum.

I.4. PLANUNGSKONZEPT

I.4.1. NUTZUNGSKONZEPT

Ziel des BPs Nr. 4256 Teil A war und ist die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser in verkehrsgünstiger Stadtrandlage. Durch die BP-Änderung wird das Nutzungskonzept nicht berührt.

I.4.2. GENDER UND DIVERSITY

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

I.4.3. ÄNDERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Der Geltungsbereich grenzt östlich an den BP Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ an. Im Bereich der Wendeschleife am westlichen Ende der Forchheimer Straße erfolgt aufgrund der Überlagerung durch den 4641 A eine Überplanung. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des BPs Nr. 4256 Teil A um die betreffenden (Teil-)Flurstücke reduziert. Die betreffenden Flächen entfallen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der Ausgleich und die Kompensation des erneuten Eingriffs erfolgt im BP Nr. 4641 A.

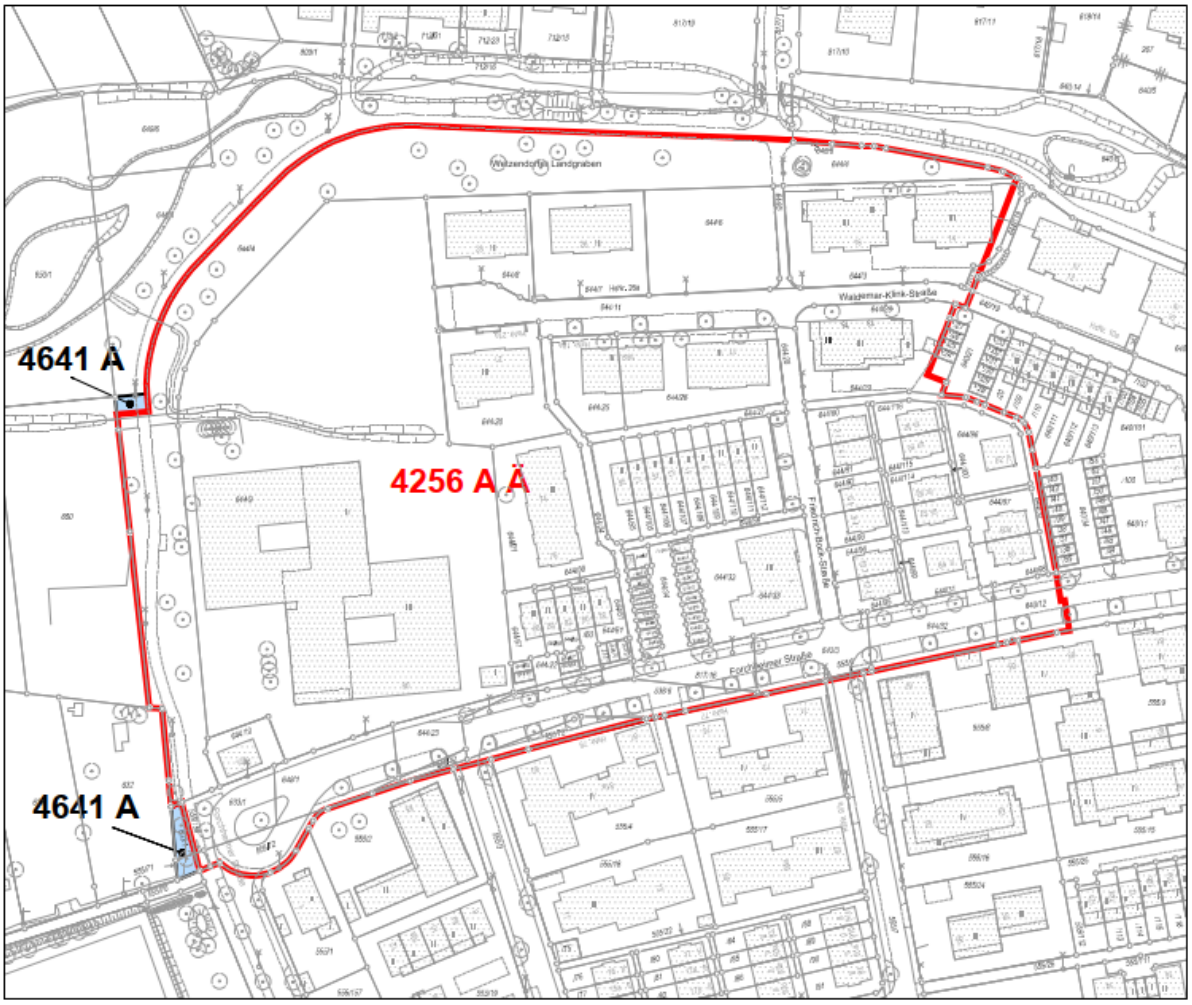


Abbildung: Reduzierung des Geltungsbereichs © Stadtplanungsamt Nürnberg; Bayerische Vermessungsverwaltung

I.4.4. ÄNDERUNG DES ENTWICKLUNGSZIELS DER AUSGLEICHSFLÄCHE IM BEREICH DER GRUNDSCHULE FORCHHEIMER STRASSE

Im Gebiet des BPs Nr. 4256 Teil A wurde mittlerweile die Schule mit den zugehörigen Außenspielflächen errichtet. Hierfür ist eine GRZ von 0,7 anstelle von 0,4 festzusetzen. Die ursprünglich festgesetzte Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel Hochstaudenflur als Teil des Ausgleichs konnte nicht wie ursprünglich beabsichtigt im Gebiet des BPs realisiert werden. Die Ausgleichsfläche wurde bereits in Form eines Gehölzstreifens angelegt, als Entwicklungsziel ist daher eine Baumhecke durch die Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" vorzusehen. Die realisierten Ausgleichsflächen sind deutlich kleiner als ursprünglich vorgesehen. Deswegen werden andere, im Plangebiet zusätzlich hergestellte Gehölzflächen und Einzelbäume als Ersatz herangezogen, sodass hinsichtlich des Ausgleichsbedarfes noch ein Defizit von 4,5 % zu verzeichnen ist.

I.4.5. ÄNDERUNG EINGRIFF-AUSGLEICHS BILANZIERUNG

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

Aufgrund der von 0,4 auf 0,7 erhöhten GRZ muss die Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf angepasst werden. Die Flächengrößen variieren aufgrund des mittlerweile geänderten Koordinatensystems und der geänderten Ausgleichsflächen in dem Bereich. Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die angepassten Planungstypen (die Bestandsituation ändert sich nicht) im betroffenen Bereich:

Planungstyp	Faktor	Fläche in m²	Planungswert
9.6 überbaute Fläche (GRZ 0.7)	0.0	6.781	0
5.3 Arten und strukturarme Grünfläche (30 % der Baufläche)	0.3	2.906	872
Summe		10.027	872

Der Planungswert hat sich von 1163 auf 872 reduziert. Der Gesamteingriff hat sich dadurch von 6393 auf 6683 Wertpunkte erhöht. Das entspricht einer Erhöhung von 4,5 %.

Die Kompensation entspricht demnach rechnerisch nur noch 95,5 % des Eingriffes. Eine vollständige rechnerische Kompensation unter den aktuellen standörtlichen und klimatischen Rahmenbedingungen ist nur mit unverhältnismäßigem Aufwand oder unter Inanspruchnahme ökologisch weniger geeigneter Flächen erreichbar. Eine solche Lösung würde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit sowie dem Gebot einer nachhaltigen und realistischen Flächenentwicklung widersprechen. Vor diesem Hintergrund kommt die Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass das verbleibende Ausgleichsdefizit von 4,5 % hinnehmbar ist. Die Planung bleibt insgesamt ausgewogen und gewährleistet eine städtebaulich und ökologisch vertretbare Entwicklung des Gebiets. Eine zusätzliche Kompensation des Restdefizits wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden planintern die öffentlichen Grünflächen „Naturnaher Bereich“ und die privaten Grünflächen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sowie einige Baumpflanzungen festgesetzt. Die zum Ausgleich vorgesehenen Flächen sind im Planteil als A1 bis A4 bezeichnet. A1 bis A3 wurden als Grünzug mit extensiv gepflegten Wiesenflächen und über die Fläche verteilten locker gruppierten, heimischen, standortgerechten Gehölzen gestaltet und dienen als Biotopverbundachse zur Verbreitung von Pflanzen und Tieren im Stadtgebiet. Die Wiesen wurden auf magerem Substrat entwickelt und 2x im Jahr gemäht und nicht gedüngt. Auf der Fläche A4 wurde in Nord-Süd-Richtung verlaufend, durch zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen die teilweise schon vorhandenen Bäume zu einer durchgehenden Baumhecke entwickelt. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Teil dieser Fläche sollte ursprünglich, als Hochstaudenflur entwickelt werden. Dieses Entwicklungsziel wurde aber durch mittlerweile geänderte Boden- und Klimabedingungen nicht erreicht und stattdessen wurde dort ebenfalls eine Baumhecke durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern geschaffen. Die Fläche ist aber kleiner als die ursprünglich vorgesehene Fläche und schafft weniger Ausgleich. Als Kompensation werden 20 heimische, standortgerechte Baumpflanzungen im Bereich des Schulgrundstücks angerechnet.

Da diese Maßnahmen nicht ausreichen, um den errechneten Ausgleichsbedarf zu decken, wurden gebietsexterne Maßnahmen festgesetzt. Dazu wurden die Grundstücke Fl. Nr. 201 sowie Fl. Nr. 202, je Gmkg. Großgründlach, herangezogen. Auf beiden Flächen wurde eine Umwandlung von intensiv genutztem Acker hin zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung durchgeführt. Dafür wurde zunächst der Boden mit einer Egge vorbereitet und dann Mähgut von einer Wiese, die in der Artenzusammensetzung dem Entwicklungsziel entspricht, aufgebracht. Diese Wiesen wurden während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (5 Jahre) 2 x im Jahr, später 1 x im Jahr gemäht und nicht gedüngt. Das Mähgut wurde abtransportiert. Entlang des Mühlbachs wurde im Anschluss an den bereits vorhandenen schmalen Ufergehölzsaum von ca. 5 m Breite ein insgesamt ca. 10 m breiter Uferstreifen entwickelt und entlang der Gründlach ebenfalls im Anschluss an den Bestand ein Ufergehölzsaum mit Hochstauden und punktuellen bzw. abschnittsweisen Gehölzpflanzungen entwickelt. Als Vernetzungsstrukturen und Puffer zu den angrenzenden Nutzungen werden Krautstreifen angelegt. Diese externen Maßnahmen werden im Planblatt als A5 bezeichnet.

I.4.6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN- UND MASSNAHMEN

I.4.6.1. Allgemeines

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

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

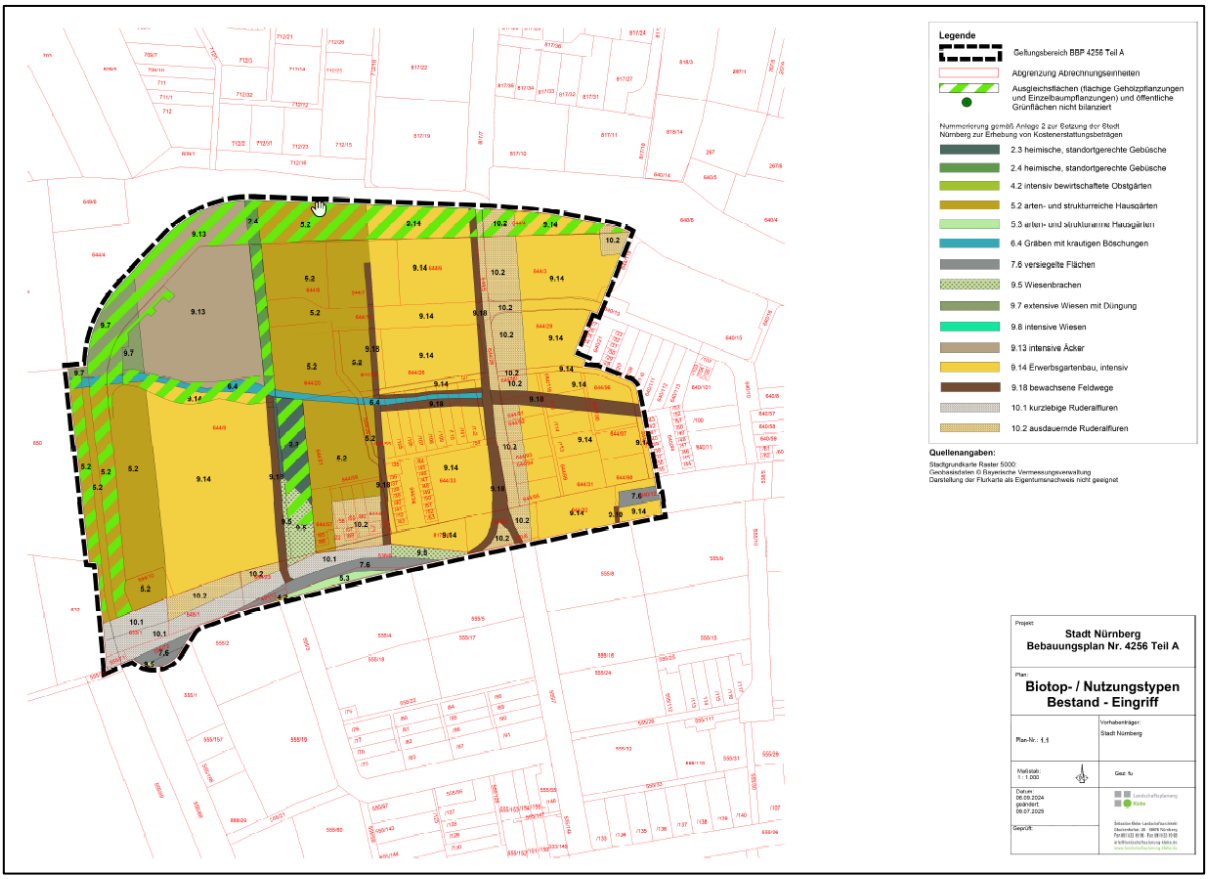


Abbildung: Biotop-/Nutzungstypenkartierung Bestand - Eingriff, © Landschaftsplanung Klebe; Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand: 09.07.2025

I.4.6.2. Methodik

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

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

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

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

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

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

Die Kosten für die anteilsmäßig enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Herstellung von örtlichen Erschließungsstraßen entstehen, sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Der Anteil der Verkehrsflächen (38 %) am Ausgleich kann nicht über die Kostenerstattungsbetragssatzung refinanziert werden. Dies bedeutet, dass die als Ausgleich zu pflanzenden Straßenbäume bei der Verteilung des Aufwandes nicht berücksichtigt werden.

I.5. ERFORDERLICHE FESTSETZUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die GRZ auf der Fläche für Gemeinbedarf wird von 0,4 auf 0,7 erhöht. Hintergrund ist die bereits realisierte Schule mit Pausenhof. Diese überschreitet die bisher festgesetzte GRZ. Die Festsetzung wird an den Bestand angepasst.

I.5.2. § 3 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Die einzelnen Flächensegmente des öffentlichen Grünzuges, die im Planteil als naturnaher Bereich festgesetzt sind, werden als ökologische Ausgleichmaßnahmen herangezogen und sind entsprechend mit der Bezeichnung A1-A3 versehen. Eine Erhöhung des Arten- und Strukturreichtums, der vorher überwiegend landwirtschaftlichen genutzten Flächen soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen und die Entwicklung von Säumen und extensiven Wiesen erreicht werden. Verwendet werden ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten. Der Grünzug wird durch die o. g. Maßnahmen zusammen mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu einer Biotopverbundachse, die zwischen den Biotopen im Planungsgebiet südlich der Forchheimer Straße und den Grünzügen zum verlegten Wetzendorfer Landgraben eine Verbindung herstellen.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (A4). Der östliche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil der Fläche ergänzt die wenigen schon vorhandenen Bäume durch die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher, um eine durchgehende Baumhecke zu entwickeln. Der mittlere in Ost-West-Richtung verlaufende Teil war ursprünglich für die Pflanzung einer Hochstaudenflur vorgesehen. Durch mittlerweile geänderte Boden- und Klimabedingungen konnte diese sich aber nicht etablieren und wurde durch weitere hochwertige Gehölzpflanzungen ersetzt. Ebenso wird ein zusätzlicher Streifen mit Gehölzpflanzungen im nord-westlichen Bereich vorgesehen. Diese Gehölzpflanzungen sind Teil des ökologischen Ausgleichs und dienen gleichzeitig der Ein- und Durchgrünung des dort vorhandenen Schulhofs.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen werden Baumpflanzungen festgesetzt. Im Bereich der Parkbuchten und im Straßenbegleitgrün sind an der Forchheimer Straße 30 Bäume zu pflanzen. In der bisherigen Satzung sind 31 Bäume genannt, im Planteil waren aber nur 30 dargestellt. Ein Baum wurde außerhalb des Geltungsbereiches, innerhalb des Geltungsbereiches des BPs Nr. 4195 dargestellt und kann für den BP 4256 Teil A nicht herangezogen werden. An der Friedrich-Bock-Straße sind weitere drei und an der Waldemar-Klink-Straße vier Bäume zu pflanzen. In der Fläche für Gemeinbedarf sind ebenfalls 20 Bäume festgesetzt, da diese im Zuge der Schulhofplanung gepflanzt worden sind und zur Durchgrünung des Schulgeländes dienen sollen. Sie werden nachträglich als Teil des Ausgleichs herangezogen.

Der separat dargestellte Geltungsbereich "A5" zeigt die Ausgleichsfläche, die neben den genannten internen Maßnahmen benötigt wird, um eine ausreichende Kompensation der Eingriffe sicherzustellen. Auf diesen Flächen wurden vorher als intensive Äcker genutzte Flächen zu extensiven Wiesen umgewandelt sowie bestehende Ufergehölzsäume erweitert.

I.5.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

I.5.3.1. Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Wetzendorfer Landgraben

Im Plangebiet liegen Teile des im Amtsblatt vom 03.03.2021 ortsüblich bekanntgemachten, gemäß § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes Wetzendorfer Landgraben. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.02.2026 verlängert. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BPs 4256 Teil A im Jahr 2005 hat noch keine Bekanntmachung oder vorläufige Sicherung dieses Überschwemmungsgebietes stattgefunden und konnte zu diesem Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.

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

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

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

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

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

I.5.3.2. Bodendenkmäler

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurden 2020 zahlreiche archäologisch relevante Erdbefunde (Pfostengruben, Gruben, Gräben, etc.) festgestellt und untersucht. Das Fund-

material datiert die Gruben tlw. in die Latènezeit, tlw. in das Spätmittelalter bis in die Neuzeit. Siedlungsgrenzen wurden keine erreicht, so dass im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans trotz der Bestandsbebauung entsprechende Funde zu vermuten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Mit der Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme wird dem Einwand bestmöglich Rechnung getragen, insbesondere da das Gebiet vollständig bebaut ist.

II. VERFAHREN

II.1. BETEILIGUNGEN

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

Die Veröffentlichung im Internet der Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A wurde vom 13.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026 durchgeführt. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum die ergänzende öffentliche Auslegung im Stadtplanungsamt statt.

Aus der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil A wurde vom 13.08.2026 bis einschließlich 18.09.2026 durchgeführt.

Es ging eine relevante Stellungnahme zum Thema Bodendenkmal von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs wurden 2020 zahlreiche archäologisch relevante Erdbefunde (Pfostengruben, Gruben, Gräben, etc.) festgestellt und untersucht. Das Fundmaterial datiert die Gruben tlw. in die Latènezeit, tlw. in das Spätmittelalter bis in die Neuzeit. Siedlungsgrenzen wurden keine erreicht, so dass im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans trotz der Bestandsbebauung entsprechende Funde zu vermuten sind. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dieser Sachverhalt ist als nachrichtliche Übernahme in Satzung und Begründung eingeflossen.

III. KOSTEN

Durch die Änderung des BPs entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten. Vielmehr kann durch die Änderung des BPs der ökologische Ausgleich gemäß der Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen abgerechnet werden.

IV. QUELLENANGABEN

Fachgutachten zur rechtssicheren Ausgleichsflächenzuordnung, Landschaftsplanung Klebe, 2025

Nürnberg, den 10.10.2026

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